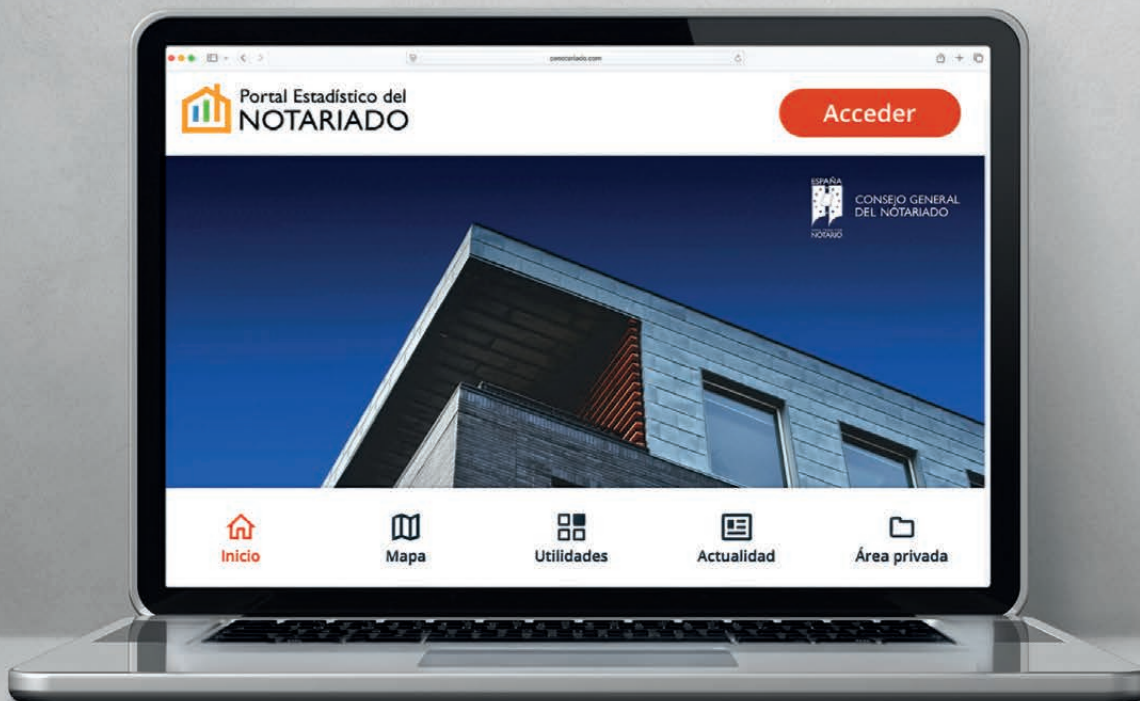


## El Notariado lanza el Portal de la Vivienda



De acceso público y gratuito permite consultar los precios reales del mercado inmobiliario

**Soluciones para herencias**

## EXPERTOS EN ENCONTRAR HEREDEROS Y GARANTIZAR HERENCIAS SEGURAS

En Coutot-Roehrig, llevamos más de 135 años especializándonos en genealogía sucesoria, ofreciendo apoyo a notarios en la localización de herederos y acreditación de sus derechos sucesorios.

¿En qué podemos ayudarle?



### **Investigación de herederos desconocidos**

Analizamos la existencia de herederos no identificados, aportando justificación documental acreditativa de su derecho a heredar.



### **Localización de herederos y legatarios**

Si el beneficiario no puede ser localizado, llevamos a cabo su búsqueda. En caso de fallecimiento, identificamos a sus herederos legítimos.



### **Certificación de ausencia de herederos**

Emitimos certificaciones conforme a la legislación vigente (común y foral) que acreditan la falta de herederos legítimos.



# Nuevo Portal de la Vivienda

**Información veraz, completa y actualizada del mercado inmobiliario**

**E**l Consejo General del Notariado ha diseñado, a través de su centro tecnológico, una plataforma estadística cuya finalidad es ofrecer información veraz, completa y actualizada del mercado inmobiliario, conscientes de que la vivienda es la principal preocupación de la ciudadanía y que es responsabilidad de todos aportar soluciones.

Su objetivo es promover la transparencia y contribuir con información fiable, detallada y actual a la toma de decisiones, tanto por parte de las Administraciones Públicas como de los ciudadanos. El nuevo Portal constata el compromiso de servicio público del Notariado y, sin duda, contribuirá a diseñar políticas públicas eficaces.

Basándose en los datos contenidos en las escrituras de compraventa otorgadas ante notario, esta plataforma digital presenta los precios reales de la vivienda, no los de oferta, y lo hace de una manera visual e interactiva, con acceso gratuito y al alcance de todos.

El Portal se nutre de información anonimizada contenida en el Índice Único Informatizado Notarial, la gran base de datos del Notariado, segunda mayor en España, y que cuenta con más de 170 millones de documentos. Es una muestra muy relevante de la capilaridad y granularidad de los datos notariales.

Su diseño facilita la consulta y el análisis del mercado inmobiliario ya que cuenta con un mapa de fácil navegación y muy visual para explorar y obtener los principales indicadores sobre la vivienda.

Tras determinar un área de interés, permite filtrar por tipo de finca y construcción y consultar el precio medio por m<sup>2</sup>, la superficie media, el importe medio total y el número de compraventas realizadas en la zona seleccionada. Los datos ofrecidos se actualizan cada mes y ofrecen una visión de los últimos doce meses de actividad en el mercado.

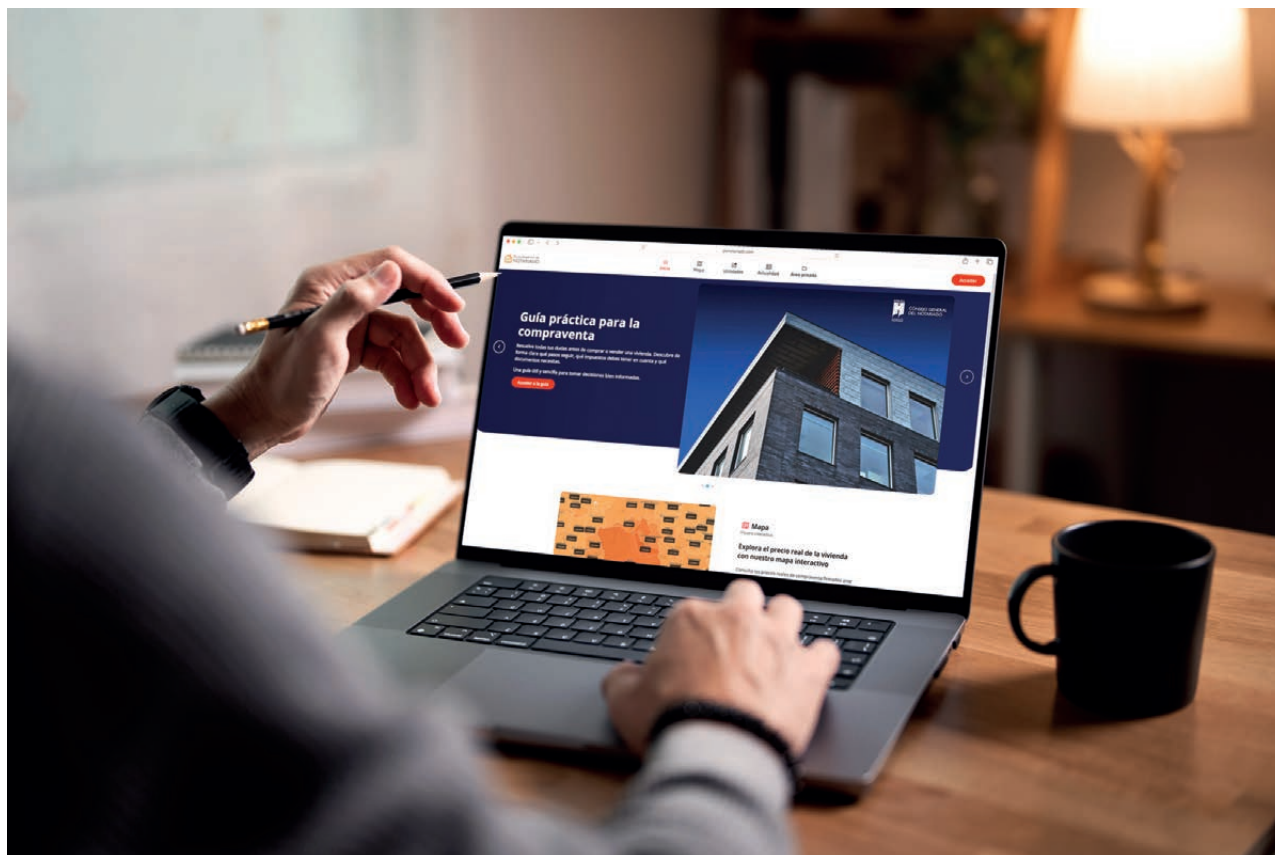
Además, el Portal permite también seguir la evolución de estos factores, ofreciendo estadísticas completas de los últimos 12 años, así como indicadores sociodemográficos con información relevante y precisa de gran utilidad para el diseño y propuesta de políticas públicas de vivienda.

A título de ejemplo, terminamos citando algunos de los datos más relevantes que ofrece la información del Portal.

El análisis pormenorizado de la evolución de la vivienda de 2007 a 2025 muestra como el precio medio €/m<sup>2</sup> de la vivienda plurifamiliar ha aumentado un 3,6%, pasando de 2077 € a 2153€.

**El nuevo Portal constata el compromiso de servicio público del Notariado y, sin duda, contribuirá a diseñar políticas públicas eficaces**





Por lo que se refiere a las compras realizadas por extranjeros y el acceso de los jóvenes a la vivienda, las adquisiciones de compradores foráneos se han incrementado notablemente, pasando del 7,5% en 2007 al 20,1% en 2025. En cambio, la presencia de los jóvenes en el mercado se ha reducido de forma drástica: en 2007 la población de 18 a 30 años representaba el 22,53% de las compraventas realizadas, mientras que en 2025 ese porcentaje desciende al 9,55%.

Gracias a la información ofrecida por esta plataforma, también se observa como España cuenta con una realidad dual, con una situación de precio muy diversa en función de la comunidad autónoma analizada.

Sobre los datos más recientes, observamos que hasta septiembre de 2025 los precios de los pisos en España –vivienda nueva y segunda mano– se han incrementado un 6,8% respecto a 2024. Esta situación se agrava en la capital del país, registrando Madrid un aumento de los precios del 15%. En otra gran ciudad como Barcelona la subida alcanza el 10,3%.

Poniendo este índice al servicio de la sociedad, de manera que cualquier persona, profesional o institución, encuentre en este Portal una fuente fiable para entender mejor la realidad de la vivienda en España, el Notariado revalida su compromiso con la sociedad. ●

**Poniendo este índice al servicio de la sociedad, de manera que cualquier persona, profesional o institución, encuentre en este Portal una fuente fiable para entender mejor la realidad de la vivienda en España, el Notariado revalida su compromiso con la sociedad**





# Sobre datos, vivienda, contratos y registros

**P**ara advertir la importancia de los datos basta con reflexionar acerca de la cantidad de servicios e información que podemos obtener en internet sin entregar dinero a cambio, pagando con el suministro de nuestros datos el coste de su provisión.

Las decisiones económicas de particulares, empresas y gobiernos están cada vez más basadas en los mismos y uno de los problemas de las sociedades modernas es el riesgo de que los mejores datos se encuentren, de forma creciente, en manos privadas. El riesgo es a la vez económico y político. Por un lado, existe el peligro de un excesivo poder económico de las grandes empresas tecnológicas que pueden condicionar el acceso a la información a un previo pago cada vez más elevado. Por otro lado, está el peligro social y político de un uso interesado y parcial de los datos en beneficio de su poseedor. Ello explica que exista una creciente preocupación por la desinformación, curiosamente en el momento histórico en el que con mayor facilidad podría constatarse la falsedad de muchas teorías.

Las Administraciones Públicas tienen a su disposición muchos datos, pero por sus limitaciones presupuestarias tienen dificultades para su recopilación y tratamiento. Por ello debe ser acogida con entusiasmo cualquier iniciativa que ponga a disposición de forma gratuita y neutral datos de interés general cuya veracidad es indubitada. Todos estos adjetivos son predicables del Portal Notarial de la Vivienda, a través del cual se puede acceder a una información actualizada y completa de las operaciones de compraventa y préstamo hipotecario que se formalizan en escritura pública, que son prácticamente todas en España. Con ello se dota de transparencia al mercado de la vivienda, tan necesitado de medidas que faciliten el acceso a la propiedad. Es de esperar que, con estos y otros datos, las decisiones públicas y empresariales sean más eficientes y se logre poner a disposición del ciudadano a un precio razonable un bien hoy escaso.

Con la importante aportación de los datos notariales puede afirmarse que existe una información suficiente del mercado de la vivienda en propiedad. La situación en el ámbito del alquiler es casi opuesta: al margen de los datos de los que disponen algunas plataformas tec-

nológicas, las bases de datos públicas son escasas e incompletas. Por ello, muchas de las medidas que se adoptan en sede de arrendamiento se basan en conjeturas y predicciones, con el agravante de que también es difícil la comprobación posterior de sus resultados y, por tanto, de los efectos positivos o negativos de las políticas adoptadas.


---

**Para advertir la importancia de los datos basta con reflexionar acerca de la cantidad de servicios e información que podemos obtener en internet sin entregar dinero a cambio, pagando con el suministro de nuestros datos el coste de su provisión**

El Reglamento UE 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de abril de 2024 pretende dotar de transparencia al mercado de alquiler, aunque sea en el reducido de campo de los arrendamientos de temporada que se ofertan a través de plataformas en línea, imponiendo a los Estados la creación de un procedimiento de registro único de las ofertas.

El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, se ha apresurado a incorporar a nuestra legislación la obligación de registrar las ofertas pero, como se explica con profundidad en este número de la revista, con una finalidad que va más allá de la norma comunitaria pues se aprovecha el registro para la creación de un nuevo control administrativo a la actividad económica del arrendamiento turístico.

Se incurre, con ello, en dos defectos frecuentes en nuestra legislación: la utilización de la excusa europea para introducir medidas que nada tienen que ver con las exigencias comunitarias y la desnaturalización de instituciones civiles cuando se convierten en instrumentos para la instauración de controles públicos.

El contrato de arrendamiento de vivienda ha sido tradicionalmente víctima de esta tendencia y, bajo la 

excusa de la mayor debilidad de la parte arrendataria, se han impuesto límites a los derechos de los arrendadores que suponen cargar a sujetos privados con el deber de suministrar a las personas vulnerables una protección que, en rigor, corresponde proveer a las Administraciones Públicas.

Ahora le ha tocado al Registro de la Propiedad institución a la cual se ha recurrido para introducir un control administrativo contando con el celo de los registradores y aprovechando la competencia exclusiva que sobre el mismo corresponde al Estado. Poco importa que con ello se desnaturalicen sus fines y sus principios, publicando el anuncio de una oferta que supone la incorporación de una vivienda al mercado de alquiler turístico. La nota marginal que da noticia de esa circunstancia sólo generará confusión para quien consulte la hoja registral dando una apariencia de existencia de alquiler que puede no corresponderse con la realidad.

La utilización del Registro para fines diversos de la publicación de los hechos inscribibles es una línea que ha transitado del Registro Mercantil al de la Propiedad en los últimos tiempos y es novedosa la incorporación a las hojas registrales de circunstancias de las fincas que nada tienen que ver con su situación jurídica real (declaraciones acerca de la realización de actividades contaminantes, calificación energética, coordinación con el Catastro o, ahora, la pretensión de arrendarlos por temporada). El acceso de estos datos al Registro suele tener por base la mera declaración, muchas veces ni siquiera formalizada en documento público por lo que no gozan de la autenticidad y certidumbre que rodea al resto de la información registral. Si se sigue esta tendencia, en el futuro quienes consulten el Registro se verán obligados a discriminar qué datos registrales gozan de la presunción de veracidad y legalidad ofreciendo por ello protección a quienes confían en su contenido, y cuáles son publicaciones con un valor meramente informativo. Como se observa, lo que se gana en extensión se pierde en simplicidad, de tal forma que sólo un experto jurista será capaz de comprender la información registral.

Con ello se está produciendo un efecto paradójico. En la era de los datos, los máximos exponentes de los Registros con efectos jurídicos están sufriendo un deterioro de la calidad de su información. Al margen de que esta situación venga favorecida en ocasiones por motivos coyunturales (como ha ocurrido con los arrendamientos turísticos), la tendencia tiene por causa el olvido de la finalidad principal del Registro: proporcionar seguridad jurídica ofreciendo una información exacta y de fácil acceso.

Respecto de esta última cuestión se da también noticia en este número para poner de manifiesto cuál es la situación actual y cuál debe ser la evolución en relación al acceso al contenido del Registro Mercantil.



## **Las instituciones civiles no deben desnaturalizarse con la excusa de alcanzar fines de interés público preferente**

Hace treinta años cuando se iniciaba el despegue de las nuevas tecnologías la mejor información jurídica societaria e inmobiliaria estaba en los libros de los Registros de la Propiedad y Mercantil, cuyo contenido era el más fácilmente accesible si se comparaba con el resto de datos en poder de las Administraciones Públicas. Hoy en día la información sigue siendo exacta, aunque con preocupantes excepciones, pero no puede decirse ya que sea la de más sencillo acceso (como comparación puede citarse el Catastro que ha pasado de ser un Archivo de difícil consulta a ofrecer los datos catastrales por vía telemática en abierto y gratuitamente). Frente a esta situación debe procederse a la reforma para conseguir obtener de los datos registrales toda su potencialidad en beneficio de los ciudadanos.

Las instituciones civiles no deben desnaturalizarse con la excusa de alcanzar fines de interés público preferente. El resultado de estos rodeos suele ser el fracaso: no se cumplen las finalidades públicas que se pretendían y se altera gravemente la coherencia del ordenamiento jurídico.

La conflictividad que está suscitando la aplicación del Real Decreto 1312/2024 esperemos que destierre toda idea de utilización del Registro de la Propiedad como mecanismo para dotar de transparencia al mercado del alquiler residencial.

En este punto lo más seguro será volver al contrato y al momento de su perfección incentivando, mejor que imponiendo, su formalización en escritura para dotar a las partes de seguridad jurídica, obteniendo como beneficio indirecto de la actuación notarial unos datos ciertos y auténticos que, a través del Portal Notarial de la Vivienda, serán de acceso público y gratuito. ●

**Encuentra tu  
Óptica Roma:**

Plaza de Manuel Becerra, 18  
91 309 68 58

Bravo Murillo, 166  
(Estrecho)  
91 572 02 07

Alberto Aguilera, 62  
(Argüelles)  
91 550 21 90

Alcalá, 388  
(Pueblo Nuevo)  
91 406 15 25

Plaza de Legazpi, 1  
(Legazpi)  
91 752 10 77

Av. Monforte de Lemos, 101  
(Bº del Pilar)  
91 731 32 17

O'Donnell, 11  
(Príncipe de Vergara)  
91 432 16 49

Caleruega, 39  
(Pinar de Chamartín)  
91 768 29 36

Av de Europa, 7  
(Pozuelo)  
91 715 44 51

Paseo de la  
Castellana, 148  
91 142 21 01

Avda. Monasterio de Silos, 73  
(Montecarmelo)  
91 065 27 19

NUEVA  
APERTURA



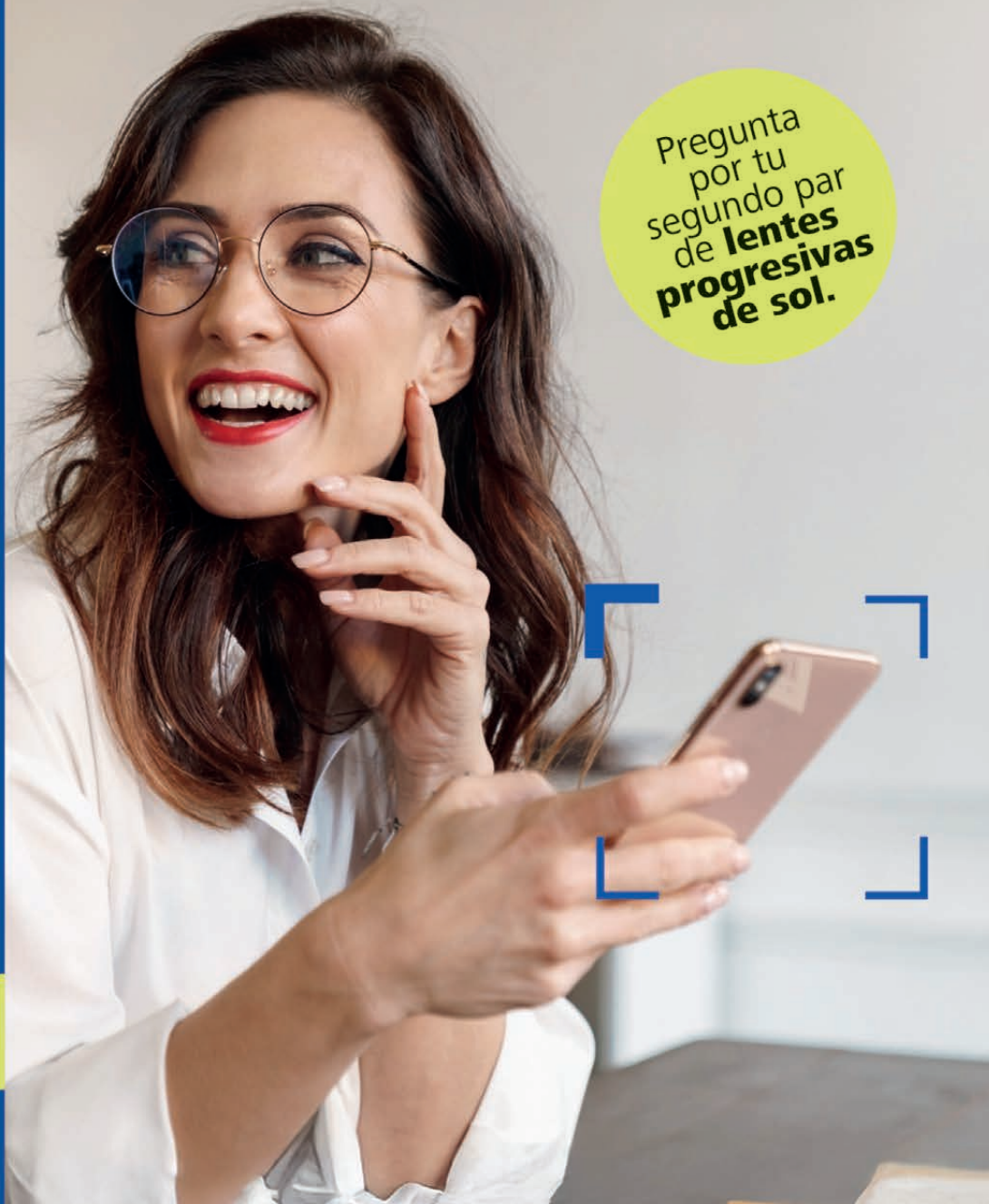
[opticaroma.com](http://opticaroma.com)

# Todo más claro para tu vida digital indoor.

Lentes Progresivas ZEISS Clear



Seeing beyond



Pregunta  
por tu  
segundo par  
de **lentes  
progresivas  
de sol.**

**OPTICA  
ROMA**



**EL NOTARIO DEL SIGLO XXI es una revista bimestral editada en Madrid, que analiza la actualidad desde un punto de vista jurídico**

**Comité Editorial:** Ignacio Solís Villa, Rodrigo Tena Arregui, José A. Martínez Sanchiz, Alfonso Madrdejos Fernández, José Manuel García Collantes, Ignacio Gomá Lanzón, Fernando Gomá Lanzón, Ignacio Maldonado Ramos, Amanay Rivas Ruiz, Álvaro Lucini Mateo, Manuel González-Meneses García-Valdecasas, Manuel Gerardo Tarrío Berjano y César Sanz Pérez.

**Comité de Dirección:** Concepción Pilar Barrio Del Olmo, Eduardo Hijas Cid, Carmen Boulet Alonso, Gonzalo López-Fando Santafé, Fernando Martínez Segura, Fernando José Rivero Sánchez-Covisa y Esteban Manuel García Martín.

**Presidente:** José Aristónico García Sánchez

**Director:** Juan Pérez Hereza

**Subdirector:** Segismundo Álvarez Royo-Villanova

**Edita:** ILUSTRE COLEGIO NOTARIAL DE MADRID

**Administración, Redacción:**

Yolanda Ballesteros García-Asenjo  
Calle Ruiz de Alarcón, 3 - 28014 MADRID  
Tel. 912130039 - Fax. 912130046  
revista@madrid.notariado.org

A fin de garantizar un correcto envío mantengan sus datos actualizados

**Coordinación:** Elena López Ewert

**Maquetación:** Juan A. del Prado (diseño), José Brey

**Fotografía:** José Brey, Manuel González, Agencias

**Publicidad:** Ilustre Colegio Notarial de Madrid (912130058), Editorial MIC (902271902)

**Impresión:** Editorial MIC

**Plataforma digital:** Pilar Luis - AXIONNET  
pilar@axionnet.com

**Depósito Legal:** M. 26.028-2005

**ISSN:** 1885-009X

 [www.elnotario.es](http://www.elnotario.es)

 @elnotarioSXXI

 **latindex**  
catálogo 20 años

# SUMARIO

Nº124 NOVIEMBRE/DICIEMBRE 2025

## EDITORIAL

3 Nuevo Portal de la Vivienda

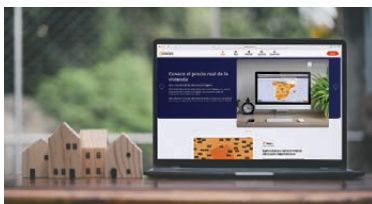
5 Sobre datos, vivienda, contratos y registros

## TRIBUNA

10 Los retos del Madrid del futuro  
F. Caballero Mendizábal

## LA OPINIÓN

14 El Notariado pone cifras al principal problema de la ciudadanía en España: la vivienda  
A. Martínez Lacambra



## INFORMACIÓN MERCANTIL

20 Panorama sobre el acceso a la información registral mercantil en Europa

23 La información mercantil: una solución fácil para las notarías  
P. Galindo Gil



## ALQUILERES TURÍSTICOS

26 El procedimiento de registro único de arrendamientos de corta duración: ¿transparencia razonable o intervención contra un modelo de negocio?  
F. González Castilla



32 Una visión crítica del registro único de arrendamientos de corta duración en España  
J. Valentín Peñate

36 ¿Por qué no se hizo caso al Consejo de Estado?  
S. Tomás Roy

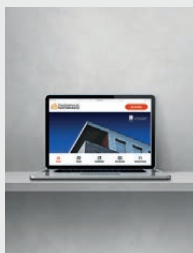
## TRUST

42 El trust en España  
Á. Delgado Truyols



45 Consecuencias prácticas de la falta de reconocimiento jurídico del trust en España  
C. Barreda Velasco

50 Transparencia en el sector asegurador: ¿mayor intervención notarial de pólizas de seguro?  
J. Prades López



- 56 La invasión de la calificación jurídica por parte de la Inspección de Hacienda  
**B. Giménez Moreno**



- 60 **CUESTIONES DE DERECHO NOTARIAL** El guardador de hecho: experiencia notarial tras cuatro años de la Ley 8/2021  
**F. Gomá Lanzón**

- 64 **HACIENDA Y ESTADO DE DERECHO** La paradoja de la justicia tributaria  
**D. Gómez-Olano González**

## 67 LEGISLACIÓN Y TRIBUNALES

- Legislación de la UE
- Legislación Estatal
- Legislación Autonómica
- Tribunal de Justicia de la UE
- Tribunal Constitucional
- Tribunal Supremo
- Jurisprudencia Fiscal
- DGSJyFP

## ACADEMIA MATRITENSE DEL NOTARIADO

- 108 J. L. Piñar Mañás

## PRÁCTICA JURÍDICA

- 114 Copias notariales con carácter ejecutivo tras la reforma del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil  
**A. Madrideo Fernández**

- 120 Partición, menores e hipoteca ¿hay conflicto de intereses?  
**C. Pérez Ramos**

- 126 El encaje registral de la acumulación de acciones hipotecarias sobre una misma finca y contra un mismo deudor  
**D. Fierro Rodríguez**

- 130 **DERECHO FISCAL** El arrendamiento de inmuebles como actividad económica  
**S. Álvarez García**

## SECCIÓN CORPORATIVA

- 134 Entrega del galardón “Fides Grandes Valores” a su Majestad el Rey Felipe VI



- 138 Presentación del Portal Inmobiliario de Notarios España

- 140 Noticias del Ilustre Colegio Notarial de Madrid / Otras noticias

## PANORAMA

- 144 **LA PERSPECTIVA** La constante de Plank y el Fiscal General del Estado  
**M. Á. Aguilar**



- 146 **LOS LIBROS** Palestina, tierra sagrada, condenada a disputa eterna  
**J. Aristónico García Sánchez**



# Un año de actualidad jurídica en su domicilio

Para suscribirse a El Notario del Siglo XXI envíe el boletín a la dirección C/ Ruiz de Alarcón, 3 28014 Madrid, o entre en [www.elnotario.es](http://www.elnotario.es)

## BOLETÍN DE SUSCRIPCIÓN

D. / D.ª
Profesión/Cargo
Dirección postal
Teléfono
e-mail

Deseo suscribirme a la revista EL NOTARIO DEL SIGLO XXI al precio de **66 euros anuales** (6 ejemplares al año).

## PAGO DE LA SUSCRIPCIÓN:

Transferencia bancaria a favor del COLEGIO NOTARIAL DE MADRID. CIF Q2863001J. C/ Ruiz de Alarcón 3 - 28014 Madrid

En	
a	de 2025
(firma)	

En cumplimiento con lo establecido en la normativa se informa del tratamiento de sus datos personales por el Ilustre Colegio Notarial de Madrid, como Responsable del tratamiento, con el fin finalidad de gestionar su suscripción a la revista y el cobro de las cuotas anuales, siendo necesario el tratamiento de sus datos para llevar a cabo dicho fin. Los datos personales no se cederán a terceros, excepto en caso de obligación legal y se conservarán mientras se mantengan las relaciones con usted o durante los plazos establecidos por Ley. Tiene la posibilidad de ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición dirigiéndose al Ilustre Colegio Notarial de Madrid a la dirección postal: C/ Ruiz de Alarcón, 3-28014 Madrid o por e-mail: [revista@madrid.notariado.org](mailto:revista@madrid.notariado.org), aportando documentación que acredite su identidad. Tiene el derecho a presentar una reclamación ante la autoridad de control (AEPD). Los datos de contacto del Delegado de Protección de Datos son: c/ Campezo, 1, Edif. 6, pl. 2ª. Email: [dpoctnotariado@notariado.org](mailto:dpoctnotariado@notariado.org)

**Fernando Caballero Mendizábal** (Madrid, 1988) es arquitecto y urbanista. Fue Profesor asociado en la Universidad Técnica de Darmstadt y trabajó en un estudio de arquitectura de Frankfurt. En 2021 regresó a Madrid. Escribe sobre ciudades, arquitectura y vivienda en *El Confidencial*, con especial atención a cómo estos temas moldean la vida cotidiana y la política de los lugares. Ha colaborado también con *elDiario.es*, *Jot Down* y en diversas tertulias sobre ciudad y urbanismo en la *Cadena SER*.

# Los retos del Madrid del futuro



**Fernando Caballero Mendizábal**  
Arquitecto y urbanista

**H**ace mucho que Madrid dejó de ser únicamente una ciudad. Hoy es una **región metropolitana** cuya influencia directa comienza en Guadalajara y termina al sur de Toledo.

Dentro de ese espacio vivimos más de siete millones de habitantes y cada año la población aumenta en más de cien mil personas que no han nacido aquí, porque el crecimiento vegetativo es negativo.

La velocidad a la que se están produciendo los cambios sociales, económicos y culturales que provoca esta concentración humana es enorme y sigue acelerándose. Es un reto inmenso que, ahora que hay viento de cola, merece la pena dedicarle un momento a plantearnos si somos capaces de conducirlo y a dónde queremos ir. Hay que ser muy buen conductor para ponerse al volante de un Ferrari y que el coche no termine estampado.

El crecimiento de Madrid plantea retos a muchos niveles. Quisiera esbozar algunos de los más importantes, pues nuestro porvenir se juega fundamentalmente en ellos.

A nivel político, no existe en Europa un **gobierno metropolitano** tan poderoso. De hecho, todas las naciones vecinas han procurado limitar el auge político de sus áreas metropolitanas. Zonas que concentran la mayor parte de la riqueza y la población de sus países, y por

tanto un contrapoder intolerable. Eso no ocurre en el caso madrileño y el resultado es un conflicto creciente y sistémico entre los gobiernos nacional y autonómico. No es coyuntural. Ocurrió con Aguirre y Rajoy y hoy con Ayuso y Sánchez. Los incentivos del poder son demasiado grandes y los conflictos de intereses están servidos.

Por eso el discurso contra Madrid es peligroso, porque se nutre en el desapego y el resentimiento hacia una capital que se caricaturiza como un agujero negro. Al mismo tiempo, ese discurso provoca una reacción contraria de desamor desde Madrid hacia el resto o partes del país. Cada vez son más los madrileños nuevos, que no tienen vínculos emocionales con otras partes de España. Sea por su juventud o su origen, lo que perciben es el ataque exterior y eso tendrá consecuencias políticas, porque querrán defenderse.

Casi en la cadena de relación aparece otro reto fundamental de este crecimiento, en este caso el de orden territorial. Madrid no es un **“agujero negro”**, dado que ayuda a aumentar la población y los recursos de lugares con los que está muy bien conectado, como Toledo, Guadalajara o Segovia. Lugares que están **“metropolizados”**. Sin embargo la población de otras muchas ciudades y comarcas decrece y Madrid se convierte en la única alternativa para prosperar sin emigrar al extranjero. La pérdida de masa crítica en la España vacía plantea un serio problema de desequilibrio. Por una parte, aumenta la presión en las periferias de la gran ciudad, y con ello el descontento social ante la impotencia de la escasez de vivienda, los trabajos mal remunerados, los altos precios, etc... Y al mismo tiempo elimina un escenario de futuro próspero de las comarcas del interior.






Vertebrar el territorio, conectarlo con la gran ciudad, será uno de los grandes retos del país en los próximos años. Metropolizar todo lo que pasa a 250 kilómetros a la redonda de Madrid implica identificar aquellas poblaciones que aún conservan una masa crítica suficiente como para revertir el flujo demográfico. Pongamos, por ejemplo, Béjar, en la provincia de Salamanca. Una población bien comunicada por la Ruta de la Plata, con industria textil y ganadera y muy próxima a la estación de esquí de La Covatilla y las pintorescas localidades de La Alberca y Candelario. Pues bien, los incentivos para que haya personas dispuestas a ir a vivir a Béjar y que poco a poco toda la comarca se beneficie de ello, pasan (como ocurre en Alemania) por algún tipo de fiscalidad específica, donde la comarca o el municipio recauden un porcentaje de los principales impuestos, y una rápida conexión ferroviaria con Chamartín, de no más de una hora y dos paradas intermedias, Ávila y Villalba. Ese, y otros muchos lugares como Talavera, Sigüenza, Burgo de Osma, Cuenca o la propia Ávila, etc..., tendrán un futuro si están conectadas al “Sistema Madrid”. Porque

## **El crecimiento de Madrid plantea retos a muchos niveles y el resultado es un conflicto creciente y sistémico entre los gobiernos nacional y autonómico**

esta es la forma de que Madrid se convierta en el sol que calienta y no en un agujero negro.

Y es que Madrid puede convertirse en un arma de doble filo para muchos lugares. Mientras esas conexiones sean débiles y estos lugares no tengan atractivos fiscales que les permita recibir parte del flujo de esas cien mil personas nuevas al año, su valor desciende y con ello el desequilibrio inmobiliario.

En las próximas dos décadas los españoles asistirán al mayor proceso de traspaso de bienes de nuestra historia. De hecho ya está ocurriendo, las herencias en 

## Vertebrar el territorio, conectarlo con la gran ciudad, será uno de los grandes retos del país en los próximos años. Metropolizar todo lo que pasa a 250 kilómetros a la redonda de Madrid implica identificar aquellas poblaciones que aún conservan una masa crítica suficiente como para revertir el flujo demográfico

vida, sobre todo en las rentas medias y altas. Pero cuando llegue el momento, España se asomará a un **precipicio demográfico** que amenaza con partir nuestra sociedad en tres: quienes no hereden, quienes tengan la suerte de heredar una vivienda en las grandes ciudades, quienes hereden una propiedad en donde nadie las quiere. Allí donde se concentra la vivienda vacía, y donde esa herencia se convierta en una fuente continua de gastos.

Será entonces cuando la masa crítica de muchos pueblos desaparezca. Cuando, al no haber reemplazo generacional, la poca gente que quede se marche a... la ciudad, a buscar una casa y un trabajo dignos sin el respaldo de un patrimonio monetizable con el que aguantar los primeros meses o años.

La falta de oportunidades en el mundo rural y la escasez de vivienda asequible en las coronas metropolitanas tensionará aún más las relaciones entre centro y periferia. El talento de los jóvenes con buenas ideas difícilmente podrá asentarse en una ciudad con precios tan caros. Seremos una ciudad más cara, más injusta y más tonta.

Por eso es importante que nuestros responsables políticos actúen hoy que el viento económico nos favorece para crear estrategias que, por un lado, den futuro laboral en el campo y, por otro, aumenten la oferta de vivienda asequible en las grandes ciudades como Madrid. De no hacerlo ya, la bomba de relojería será muy difícil de desactivar en diez o quince años.

El último gran reto que quiero plantear es precisamente el de las periferias urbanas. Porque es allí donde nos jugamos el siglo XXI. Son los lugares vulnerables la mayor fuente de **resentimiento** social y es en estos distritos y ciudades satélite donde la falta de cohesión social puede provocar dinámicas de muy compleja solución. Ya está servido el caldo de cultivo del populismo de izquierda, que busca derribar el sistema, o el de derecha, que incentiva la lucha entre grupos vulnerables. Y no parece que nuestros gobernantes se den cuenta de la magnitud de este problema que plantea la economía y la geografía urbana, que en Buenos Aires dio lugar al peronismo y en Francia está demoliendo los pilares de la Quinta República.

Por el momento, el gran amortiguador del conflicto social está siendo el alto índice de propiedad fruto de

la política de vivienda española entre 1955 y 2008. Lo que diferencia las periferias parisinas –como Saint Denis– de las madrileñas –como Villaverde–, son los incentivos a tener un barrio pacificado y que se revalorice que generan los índices de propiedad de en torno al 70%.

En cambio, con unos alquileres sociales superiores al 60%, la dependencia y la **guetificación** generan círculos viciosos en buena parte de Europa y convierten a las periferias de las grandes ciudades en auténticos polvorines a poco que los Estados cambien las condiciones del asistencialismo. Y esto es algo que saben los enemigos de Europa.

Las periferias son nuestra piedra de toque y cualquier potencia extranjera que busque debilitar a Europa sin entrar en una confrontación directa lo hará desestabilizando en los barrios marginados, en los que reina la exclusión social.

Precisamente por eso, ante la marginación y la exclusión, la **profilaxis** consiste en la integración y la cohesión. Por eso hay que aprovechar el tiempo extra que nos da el régimen de propiedad repartida para equilibrar la balanza de la riqueza de Madrid desde su norte hacia el sur. Tenemos que dejar de construir todo lo que tenga valor en el norte. Sean rascacielos de oficinas o ciudades judiciales y tenemos que pensar en cómo desarrollar ese tipo de actividades en los municipios del sur de Madrid. No podemos permitirnos crear una inmensa periferia de millones de habitantes, sino que debemos crear nuevos centros, con oficinas, institutos de tecnología y servicios, bien conectados por cercanías y metro. Debemos crear una **ciudad de ciudades**. Con muchos centros y pequeñas periferias, donde los problemas sean abarcables y el sistema no se necrose. De no hacerlo, de perder la oportunidad que tenemos, el precio por arreglar la anarquía que viene será muy difícil de pagar.

En definitiva, para ser una ciudad próspera, más rica e inteligente, el gran reto al que nos enfrentamos consiste en crecer de forma ordenada pero descentralizada. En no convertir al territorio que va de la M30 hasta el mar en una sucesión de periferias. Porque es en la integración y en la puesta en valor de esos márgenes del sistema donde nos jugamos el porvenir de Madrid y de España en lo que queda de siglo. ●



Banca Personal



# El valor de la confianza.

**El 100% de nuestro equipo cuenta con certificación específica en asesoramiento financiero, hipotecario, de seguros e inversiones sostenibles.**

**9 de cada 10 clientes recomendarían nuestro servicio de Banca Personal.**

(Fuente interna: última encuesta a clientes BP)

## **Gestión especializada.**

Planificación patrimonial • Acompañamiento fiscal

## **Productos exclusivos.**

Carteras Delegadas Plus • Financiación • Tarjeta Platinum

Infórmate aquí:



El folleto completo y el documento con los datos fundamentales para el inversor de cada uno de los fondos están inscritos en la CNMV, y disponibles en la CNMV, en la gestora, las oficinas y en [www.kutxabank.es](http://www.kutxabank.es). Kutxabank, S.A. Gran Vía, 30-32, 48009 Bilbao. C.I.F. A95653077. Inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia. Tomo 5226, Libro 0, Hoja BI-58729, Folio 1, Inscripción 1ª.





## EL NOTARIADO PONE CIFRAS AL PRINCIPAL PROBLEMA DE LA CIUDADANÍA EN ESPAÑA: LA VIVIENDA



**Alberto Martínez Lacambra**

Director del Centro Tecnológico del Notariado

La cuestión de la vivienda en España ocupa un lugar central en los titulares y en el debate político actual. En los últimos informes del CIS, la vivienda emerge como la principal preocupación, llegando en el mes de octubre a ser mencionado por el 37,1% de la ciudadanía, en las respuestas espontáneas de qué es lo que más le preocupa.

El problema en algunos territorios de nuestra geografía es evidente pues se conjuga déficit de oferta, con aumentos de población, teniendo todo ello un significativo impacto en los precios, lo que dificulta el acceso a la vivienda a los segmentos con menor renta, fijando especial atención a los jóvenes.

Tres temas recurrentes en el debate: precio de la vivienda, compradores extranjeros y jóvenes. Gracias a la existencia del Índice Único Informatizado Notarial (IUIIN), que contiene el dato auténtico de la escritura pública, podemos poner cifras a estos tres aspectos. La iniciativa del Consejo General del Notariado de lanzar el Portal Estadístico del Notariado ([www.penotariado.com](http://www.penotariado.com)) permite poner a disposición de la ciudadanía los datos del mercado de la vivienda, presentando una exhaustiva información para los distintos territorios, llegando a nivel de código postal, accediendo a datos desde el 2014 a la actualidad, relacionados con precios, superficies, incluso obteniendo perfil de compradores por nacionalidad y edad, en el último año.

La transparencia de los datos permite un mejor funcionamiento del mercado, ya que reduce la asimetría en la información de la que disponen la

oferta y la demanda, de manera que, si todas las partes conocen el mercado, podrán tomar decisiones más ajustadas a sus intereses. Asimismo, es imposible conseguir un diseño eficaz de políticas públicas sin datos fiables.

Algunas reflexiones respecto a los datos que nos da el IUIIN, en cuanto a los tres vectores mencionados: precios, extranjeros y jóvenes.

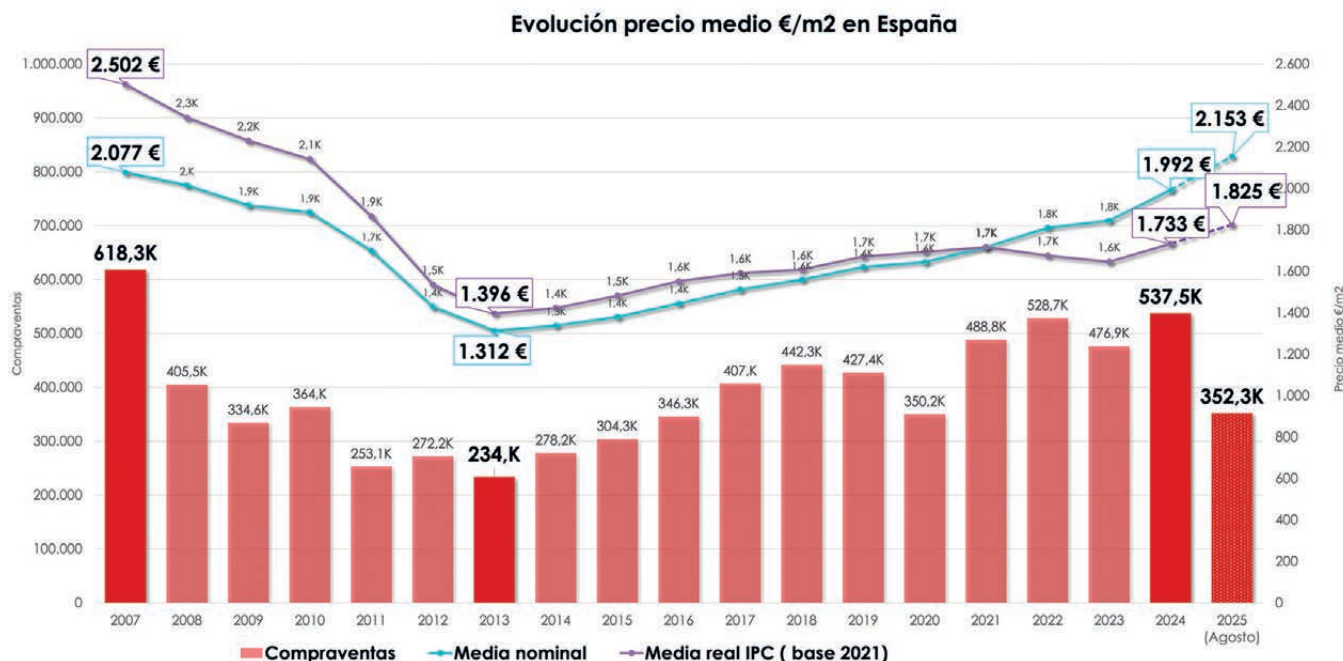
### Una realidad de precios dual

En cuanto a precios, el gráfico 1 ilustra que el precio/m<sup>2</sup> de la vivienda<sup>1</sup> en España desde el 2007 a 2025 ha aumentado un 3,6%. De hecho, hasta este año no se ha llegado a cotas del año 2007. No obstante, si comparamos los precios en términos reales, es decir ajustando con la inflación, el precio hoy en día sería un 27% inferior que en el 2007.

Dos etapas muy diferenciadas en estos 18 años: una primera etapa claramente recesiva, del 2007 a 2013, donde

<sup>1</sup> Se toma como precio/m<sup>2</sup> el valor del precio de la vivienda plurifamiliar (pisos), ya que permite una comparación más homogénea.

**Gráfico 1. Precio medio €/m<sup>2</sup> de la vivienda plurifamiliar en España**



Fuente: IUIN

## La cuestión de la vivienda en España ocupa un lugar central en los titulares y en el debate político actual

se vivió una de las peores crisis económica que se recuerda, el precio de la vivienda se redujo el 37% en esos años, el número de transacciones se redujo cerca de dos tercios y el número de hipotecas formalizadas cayó alrededor de un 80%, lo que evidenció el colapso del mercado inmobiliario e hipotecario; una segunda etapa de recuperación, del 2014 a la actualidad, donde el precio de la vivienda entre 2013 y 2025 ha aumentado un 64%, como consecuencia de la recuperación económica que hemos vivido, el aumento de la población y la escasa oferta. Este aumento del 64% del precio contrasta con el aumento del 38% en la renta neta familiar en el mismo periodo.

Sin embargo, si consultamos el Portal Estadístico del Notariado, se puede concluir que el mercado de la vivienda, por lo que afecta al precio, es dual. Hay territorios donde el aumento ha sido muy significativo, mientras que en otros el precio de la vivienda se ha relacionado con la evolución de la renta neta familiar. Así, si consultamos la evolución del precio de la vivienda en la Comunidad de Madrid, desde el 2014 a la actualidad, el precio de la vivienda plurifamiliar ha aumentado un 103%, Baleares un 113%, lo que contrasta con Extremadura un 33% o Castilla La Mancha un 37%.

Podemos observar que hay zonas muy tensionadas en cuanto a precios, que se focalizan en algunas ciudades como Madrid, Barcelona, Donostia y los territorios insulares, donde se conjuga el déficit de oferta con el crecimiento demográfico, lo que supone la exclusión del mercado para determinados segmentos de renta.

En los municipios que son capital de provincia, como Madrid o Barcelona,

## RESUMEN

El texto examina la problemática actual de la vivienda en España, marcada por el aumento de precios, la presión demográfica y la desigualdad territorial. A través de los datos del IUIN y del Portal Estadístico del Notariado, se analizan el comportamiento de los precios, la presencia de compradores extranjeros y la creciente exclusión de los jóvenes del mercado. Se destaca la necesidad de políticas públicas basadas en datos fiables para mejorar el acceso a la vivienda y reducir las tensiones del mercado.

## Palabras clave

Mercado de la vivienda, Compradores extranjeros, Jóvenes y acceso a la vivienda.

## La transparencia de los datos permite un mejor funcionamiento del mercado, ya que reduce la asimetría en la información de la que disponen la oferta y la demanda

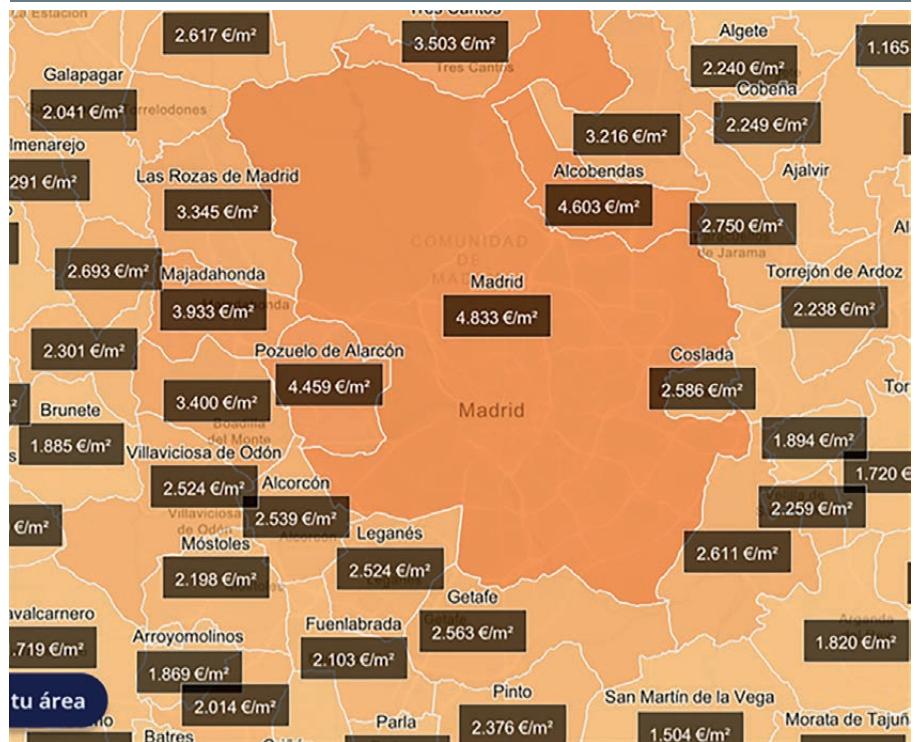
donde los precios resultan prohibitivos para muchos de sus ciudadanos, debemos ver el problema con una dimensión metropolitana. Es decir, cuánto debemos alejarnos del municipio de Madrid o Barcelona, para conseguir una vivienda a un precio que pueda facilitar el acceso. En el nuevo Portal Estadístico del Notariado ([www.penotariado.com](http://www.penotariado.com)) encontramos la respuesta. Los gráficos 2 y 3 muestran el precio/m<sup>2</sup> en el municipio de Madrid y su conurbación, y en el municipio de Barcelona y sus coronas metropolitanas. En ambos casos, puede observarse que, si nos desplazamos entre 20 y 30 km, la reducción del precio/m<sup>2</sup> se sitúa alrededor del 50%. Esto evidencia que las políticas públicas para facilitar el acceso a la vivienda deben focalizarse en ofrecer una adecuada oferta de transporte público.

## Un análisis objetivo de la compra por extranjeros

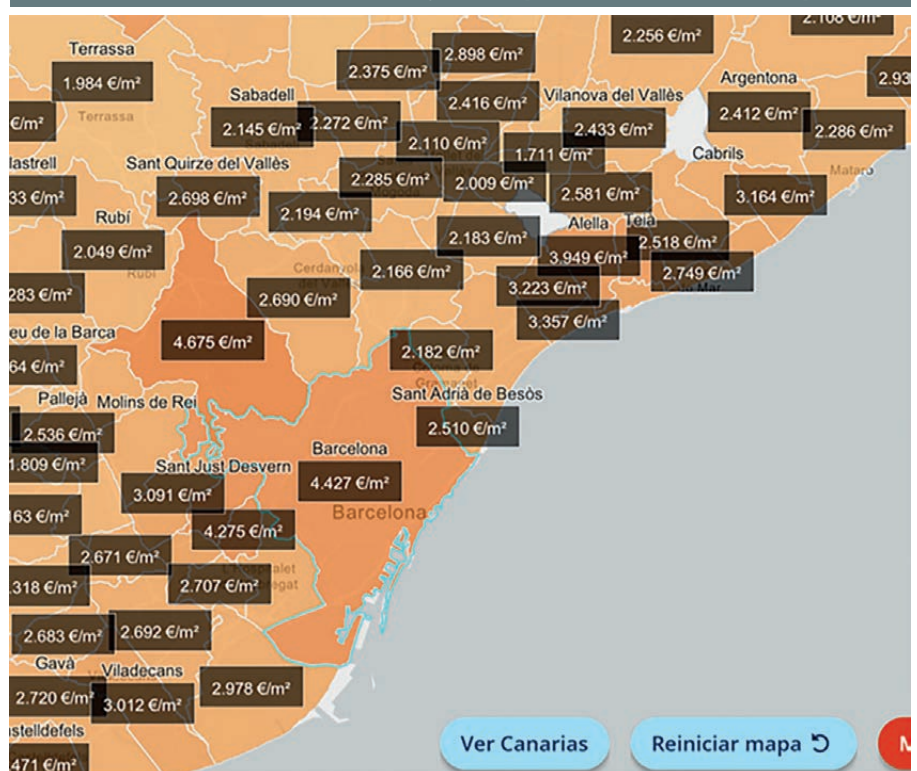
Otro debate que se genera a menudo, no exento de demagogia, es el impacto en el mercado por parte de los compradores extranjeros. El gráfico 4 nos muestra la evolución del comprador extranjero en España en los últimos 18 años. Obsérvese que en el año 2007 las compras por parte de extranjeros eran del 7,5%, es decir, una de cada trece viviendas las compraba un extranjero, mientras que en la actualidad supone una de cada cinco viviendas.

Puede observarse que entre el año 2007 y 2013 aumenta de forma significativa, coincidiendo con la reducción del precio de la vivienda, que sin duda atrajo al comprador extranjero. La cifra

**Gráfico 2. Precio/m<sup>2</sup> de Madrid y municipios de la corona metropolitana**

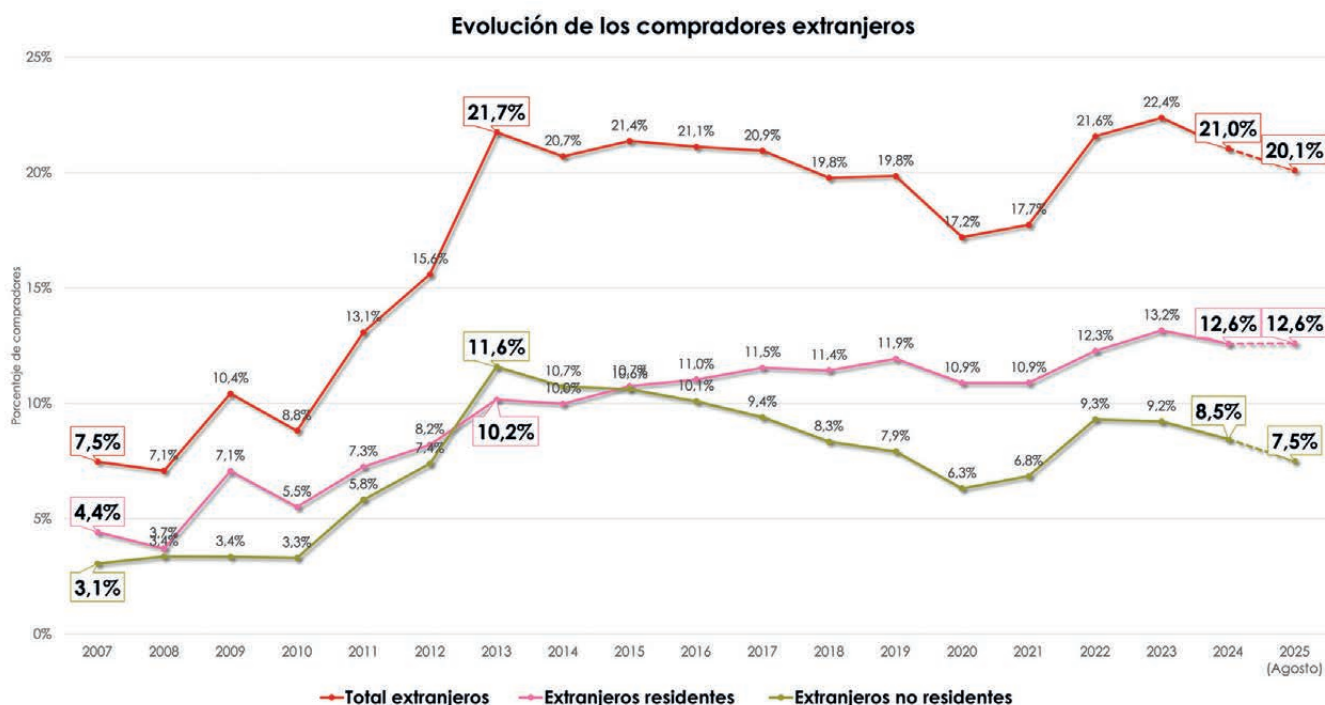


**Gráfico 3. Precio/m<sup>2</sup> de Barcelona y municipios de la corona metropolitana**





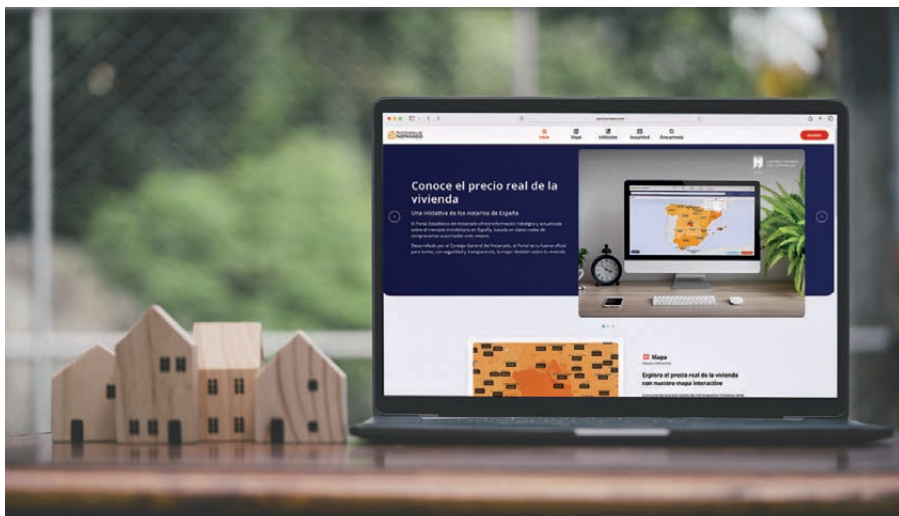
**Gráfico 4. Porcentaje de compradores extranjeros en España (residente/no residente)**



Fuente: IUIIN

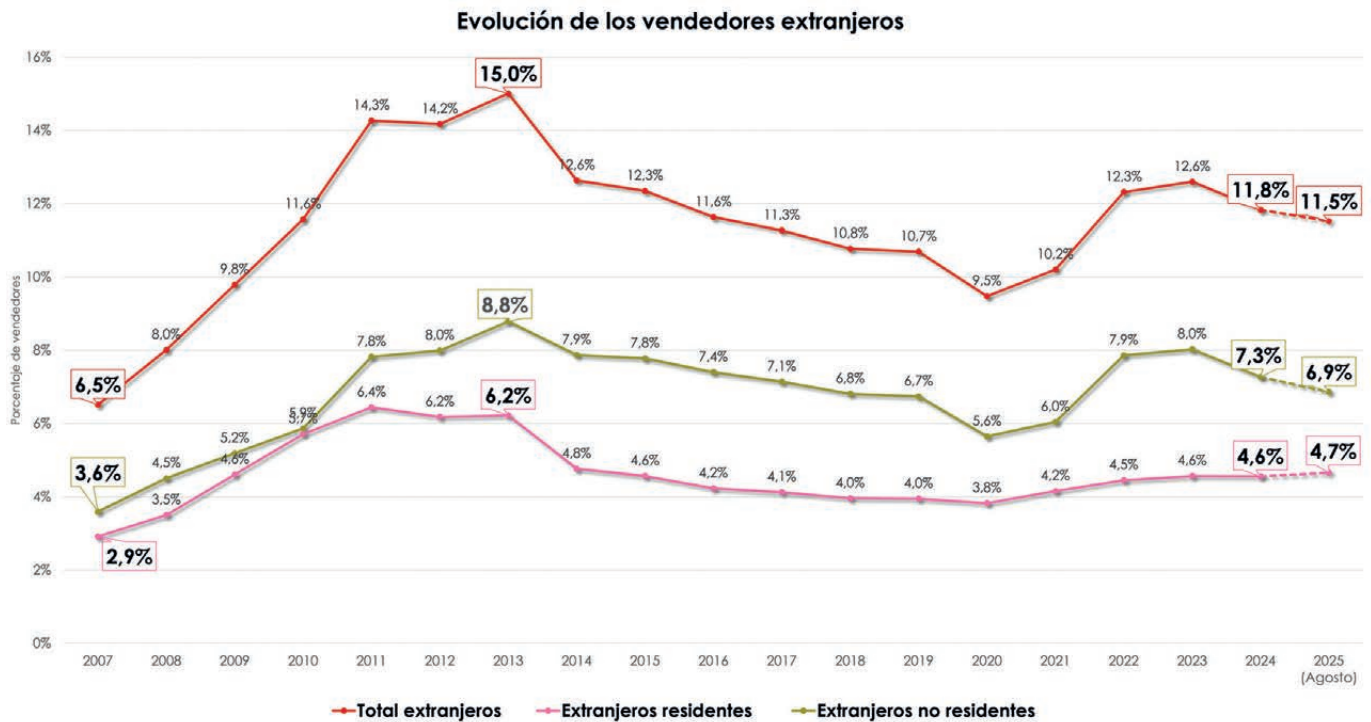
del 2013 se ha mantenido de una forma bastante asintótica hasta la actualidad. Es interesante diferenciar entre el comprador residente del no residente, donde puede observarse que salvo momentos muy puntuales el residente siempre está por encima del no residente.

Para analizar si los extranjeros no residentes capturan una importante parte del mercado, es interesante analizar los extranjeros desde el punto de vista de la posición vendedora. Así, el gráfico 5 nos muestra los vendedores extranjeros, y vemos que, si comparamos el comprador no residente respecto



**Es evidente que un problema como el de la vivienda no se resuelve sólo con datos, pero no hay duda de que disponer de información rigurosa es de gran utilidad para la ciudadanía**

**Gráfico 5. Porcentaje de vendedores extranjeros en España (residentes/no residentes)**



Fuente: IUIIN

el vendedor no residente, la diferencia es aproximadamente de un punto porcentual, lo que nos lleva a concluir que no es una captura significativa del mercado por parte del extranjero no residente. En cuanto al extranjero residente, no puede perderse de vista que es un ciudadano que trabaja y contribuye con sus impuestos en nuestro país.

Adicionalmente, el Portal Estadístico del Notariado nos permite analizar los compradores extranjeros en los distintos territorios, en los últimos doce meses, diferenciando entre residentes y no residentes, e incluso obtener información sobre sus nacionalidades.

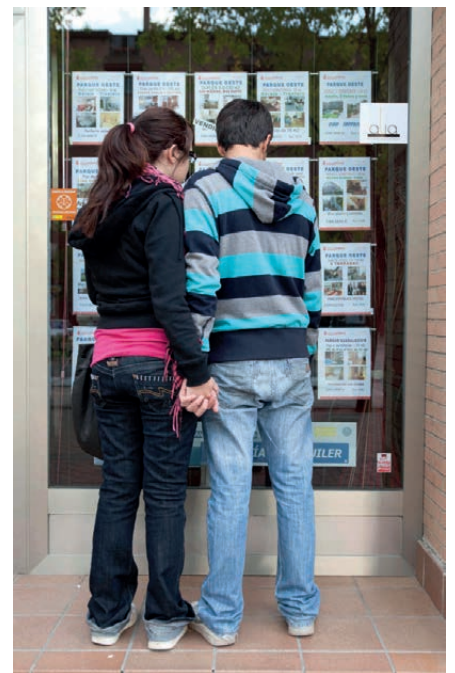
### Los jóvenes en el mercado de la vivienda

Especial atención merecen los jóvenes en cuanto a las dificultades de acceso a la vivienda. En el gráfico 6 se puede

observar la evolución de los compradores jóvenes<sup>2</sup> desde 2007 a la actualidad. En el año 2007, los compradores jóvenes suponían un 22,5%, cifra que se ha ido reduciendo, situándose, en la actualidad, en torno al 9%.

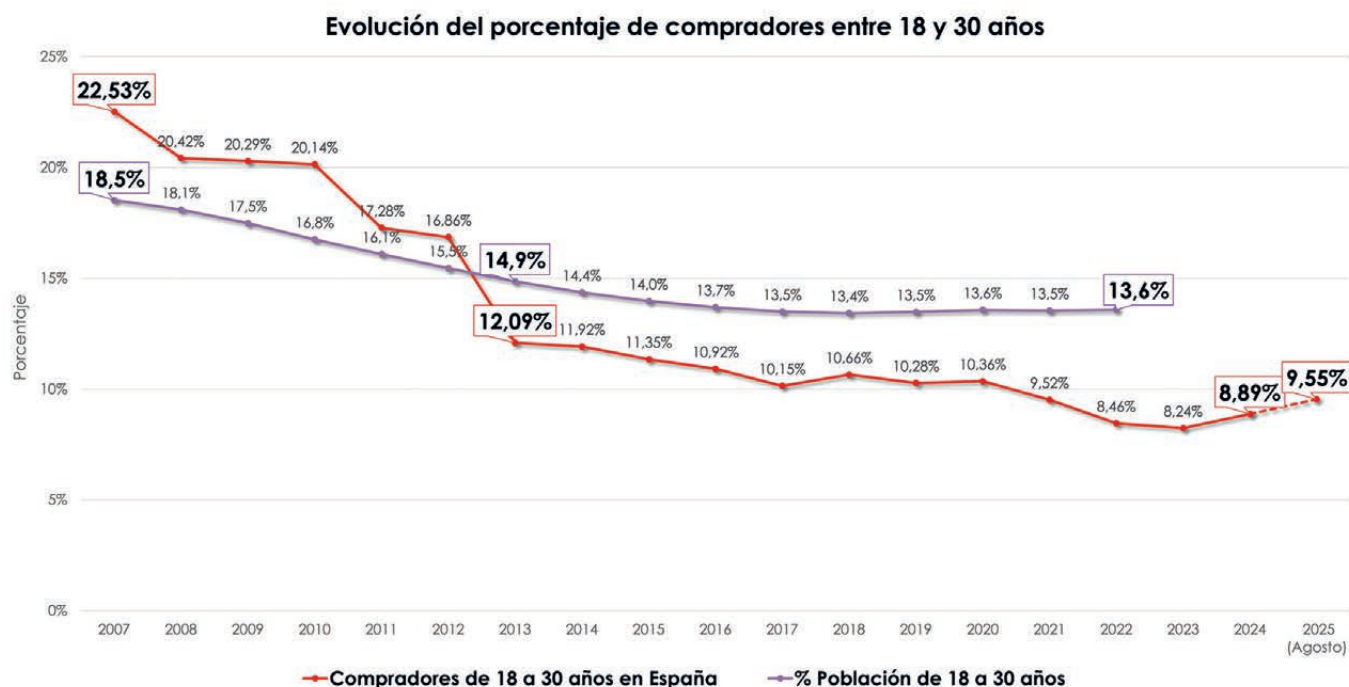
Es interesante comparar la evolución de los compradores jóvenes con el peso que este segmento representa sobre el total de la población sobre el total. En el año 2007, el segmento de jóvenes de 18 a 30 años suponía un 18,5% de la población, mientras que, en la actualidad, se sitúa alrededor del 13%.

Obsérvese que hasta el año 2012, el porcentaje de compradores jóvenes era mayor que el peso de los jóvenes en la población, lo que nos lleva a concluir que hasta el 2012 teníamos un mercado inclusivo para los jóvenes. A partir de 2013, los compradores jóvenes se sitúan por debajo de su peso en la sociedad, lo



<sup>2</sup> Se ha tomado como segmento de jóvenes los comprendidos entre 18 y 30 años.

**Gráfico 6. La compra de vivienda por jóvenes en España**



Fuente: IUIIN e INE

que indica que desde ese año asistimos a un mercado excluyente para los jóvenes.

Esta situación se ha prolongado en los últimos doce años, lo que significa que el problema de la vivienda trasciende del segmento actual de 18 a 30 años. Es decir, el problema lleva una década en gestación. De ahí la importancia de focalizar las políticas públicas a este colectivo, por ejemplo, dando facilidades para acceder a una financiación del 100% de la vivienda, tal como prevé

**La iniciativa del Consejo General del Notariado de poner a disposición de todos los datos de la vivienda de forma accesible, intuitiva y con la máxima granularidad es, sin duda, un ejercicio ejemplar de responsabilidad social**

la línea de avales ICO del Ministerio de la Vivienda. Asimismo, las Comunidades Autónomas deberían hacer el esfuerzo para bonificar de forma sustancial el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales que grava la adquisición de la vivienda.

El Portal Estadístico del Notariado ([www.penotariado.com](http://www.penotariado.com)) también nos ofrece información correspondiente a los doce últimos meses desglosando la edad de los adquirentes.

Es evidente que un problema como el de la vivienda no se resuelve sólo con datos, pero no hay duda de que disponer de información rigurosa es de gran utilidad para la ciudadanía, ya que permite objetivar los debates y favorece un eficaz diseño de las políticas públicas.

La iniciativa del Consejo General del Notariado de poner a disposición de todos los datos de la vivienda de forma accesible, intuitiva y con la máxima granularidad es, sin duda, un ejercicio ejemplar de responsabilidad social. ●

## ABSTRACT

The article examines the current housing problem in Spain, which is defined by rising prices, demographic pressure and territorial inequality. It uses data from the Single Notarial Computerised Index and the Notarial Statistical Portal to study trends in prices, the presence of foreign buyers and the increasing exclusion of young people from the market. It highlights the need for public policies based on reliable data to improve access to housing and reduce tensions in the market.

## Keywords

Housing market, Foreign buyers, Young people and access to housing.



# INFORMACIÓN MERCANTIL



## Panorama sobre el acceso a la información registral mercantil en Europa

**D**e LOUIS BRANDEIS la Historia ha dicho muchas cosas buenas, antes y después de que fuera nombrado miembro de la Corte Suprema de los Estados Unidos. Fue un jurista excelso que atacó los monopolios y defendió las leyes laborales, impulsó la libertad de expresión como pilar de la democracia y sentó las bases del derecho a la intimidad en un influyente artículo, “The Right to Privacy”. A él debemos una reflexión que no ha dejado de brillar desde que fuera pronunciada para recordar la importancia de la rendición de cuentas en toda circunstancia, desde la política a los negocios. “La luz del sol es el mejor desinfectante”, diría BRANDEIS en su lucha por la transparencia.

En el ámbito empresarial la transparencia fomenta la confianza en la empresa, facilita la toma de decisiones más acertadas y favorece un mejor funcionamiento del mercado. A la vez, beneficia a la empresa al mejorar su imagen ante clientes y proveedores, lo que le permite acceder a mejores condiciones de crédito, financiación y seguros; también es positiva para los que se relacionan con ella, por la información que tienen a su disposición.

Desde su fundación, la Unión Europea no ha sido ajena a este propósito y a las primeras Directivas en materia de sociedades se debe la obligación de depositar las cuentas anuales en el registro mercantil. Es sabido que presentar las cuentas anuales en dicho registro

brinda a las partes interesadas, como inversores, acreedores y autoridades públicas, acceso a información clara y actualizada sobre la situación financiera de la compañía.

La transparencia adquirió un impulso decisivo con la aprobación del Tratado de Ámsterdam (1997) y ha ido fortaleciéndose con cada nueva Directiva que ha visto la luz, tanto en el ámbito de lo público como en los distintos espacios económicos, hasta el punto de que es hoy uno de los principios rectores de la Unión Europea.

En esta línea se enmarca la Directiva 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, modificada por la posterior Directiva 2019/1151, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, que, en sede de publicidad mercantil, establecen:

- La obligatoria interconexión de los registros mercantiles europeos.
- La exigencia para todos los registros mercantiles europeos de ofrecer en línea una información mínima gratuita sobre las sociedades inscritas en sus respectivos territorios.
- Un límite en cuanto al coste del resto de la información que no podrá ser superior a su coste administrativo, incluido el coste de desarrollo y mantenimiento de los registros.

En cumplimiento de la obligatoria trasposición de las Directivas mencionadas, en España la Ley 11/2023, de 8 de mayo, modificó el artículo 17.5 del Código de Comercio, imponiendo al Registro Mercantil español facilitar gratuitamente información sobre:

- a) La denominación y forma jurídica de la sociedad, su domicilio social, el Estado miembro en el que estuviera registrada, su número de registro y su Identificador Único Europeo (EUID).
- b) Detalles del sitio web de la sociedad, cuando consten en el Registro.
- c) Estado de la sociedad, como si ha sido cerrada, suprimida del Registro, disuelta, liquidada o está económicamente activa o inactiva.
- d) Objeto de la sociedad.
- e) Datos de las personas que, como órgano o como miembros de tal órgano, estén actualmente autorizadas por la sociedad para representarla en las relaciones con terceros y en los procedimientos jurídicos, y si las personas autorizadas a representar a la sociedad pueden hacerlo por sí solas o deben actuar conjuntamente.
- f) Información sobre cualquier sucursal de la sociedad en otro Estado miembro, que incluya la denominación, el número de registro EUID y el Estado miembro en que esté registrada la sucursal.

La forma en que se ha implantado en nuestro país el nuevo régimen legal es la siguiente:

- En el portal [registradores.org](https://opendata.registradores.org/), en concreto en el Directorio de Sociedades (<https://opendata.registradores.org/directorio>), se puede acceder a la información mínima legalmente exigible. En un primer momento, cuando el órgano de administración era un Consejo, no se daba información sobre las personas que, como consejeros delegados, tenían las facultades representativas, error que ya ha sido subsanado, aunque persiste lo que, a nuestro juicio, supone un incorrecto cumplimiento de la ley cuando el administrador es persona jurídica, al no publicar la identidad de la persona física representante.
- También se puede acceder a esta información a través del portal europeo E-Justice ([https://e-justice.europa.eu/topics/registers-business-insolvency-land/business-registers-search-company-eu/general-information-find-company\\_es](https://e-justice.europa.eu/topics/registers-business-insolvency-land/business-registers-search-company-eu/general-information-find-company_es)), el cual redirecciona al Directorio de Sociedades antes expresado cuando se pretende acceder a la información registral de España.


En el resto de los países europeos la forma en que se ha procedido a la transposición de la Directiva es diversa. Sin ánimo exhaustivo conviene hacer un repaso de cómo se estructura el acceso a la información registral en Europa.

## En el ámbito empresarial la transparencia fomenta la confianza en la empresa, facilita la toma de decisiones más acertadas y favorece un mejor funcionamiento del mercado

En la mayoría de los países se pueden obtener de forma gratuita los datos que impone la Directiva, aunque algún país (v.gr. **Italia**) todavía no ha procedido a implantar el sistema de la nueva Directiva y solo ofrece de forma gratuita la información mínima que imponía la Directiva de 2017 antes de su reforma (el nombre y la forma jurídica de la sociedad, el domicilio social de la sociedad y el número de registro de la sociedad).

Desde la página <https://e-justice.europa.eu/topics/registers-business-insolvency-land/business-registers-eu-countries/> se puede acceder a los portales de los registros mercantiles de los países de la Unión Europea.

En algunos de ellos es posible obtener de forma gratuita una información completa sobre todos los actos de la sociedad: así ocurre en **Luxemburgo** (<https://www.lbr.lu/mjrsc-web-front>), **Dinamarca** (<https://datacvr.virk.dk>) o **Estonia** (<https://ariregister.rik.ee/eng>).

En **Portugal** la información sobre los asientos registrales cuya publicación es obligatoria se puede 

## La Comisión Europea define los datos del registro mercantil como un “conjunto de datos de alto valor”, que deberían ser publicados en formatos abiertos, de forma gratuita y descargable

consultar gratuitamente en <https://publicacoes.mj.pt/Pesquisa.aspx>, página que, a diferencia de la del Boletín Oficial del Registro Mercantil español, permite buscar por sociedad todos los actos publicados en relación a la misma.

Fuera de estos casos, cuando se pretende obtener información más allá de los datos que se deben prestar gratuitamente, el coste del resto es variable. A título de ejemplo: en **Países Bajos** se puede obtener una información completa de la sociedad en línea por 2,85 € (equivalente a nuestra nota simple *on line*), una certificación electrónica por 9,25 € y su envío en papel por 18,55 €. En **Irlanda** se obtiene la información en línea por 2,50 € y la certificada por 12 €. En **Alemania** el acceso básico al portal y la consulta de documentos contables es gratuito, aunque tienen coste algunos extractos electrónicos (4,50 €) y documentos adicionales (1,50 €). En **Francia** la consulta de información básica es gratuita, pero la expedición de certificaciones registrales tiene un coste de 3,20 € (envío por mail). En **Austria** las tarifas oficiales del extracto actual son 3,76 € y las del extracto con datos históricos (incluyendo entradas borradas) 6,30 €. Y en **Bélgica** la consulta básica a través de su portal es gratuita, aunque el servicio web para hacer búsquedas automatizadas cuesta 50 € por paquete de 2000 solicitudes.

En **España** la información mercantil tiene un coste variable en función del número de asientos vigentes en relación a la sociedad objeto de la solicitud de información. El coste de la información en línea con valor de nota simple oscila entre 6 y 30 € para sociedades que no cuentan con un número muy abultado de administradores o apoderados, pero el coste se dispara si son muchos los apoderados. En materia de certificaciones el coste también es creciente partiendo, con carácter general, de un mínimo en el entorno de 30 €.

Además, se produce la paradoja de que existen plataformas privadas de pago que, favoreciéndose de la inexistencia de motores de búsqueda en la página web del Boletín Oficial del Registro Mercantil, actúan como intermediarias suministrando normalmente la información que pueden obtener gratuitamente del citado Boletín, con un coste adicional por el servicio que prestan.

Frente a esta situación hay que señalar que el Registro Mercantil español, hoy en su totalidad telemático tras la implantación de la Ley 11/2023, ha visto reducido

de forma drástica el coste del suministro de la publicidad registral. Ya no es necesario que el contenido de los asientos que constaban en libros físicos tenga que trasladarse a otro soporte, ya sea en papel o telemático. Ahora la información se solicita mayoritariamente en línea por lo que el coste de su publicación es mínimo y los aranceles deberían acomodarse a esta nueva situación, manteniéndose inalterados únicamente para el caso de solicitud de certificaciones en soporte papel con firma manuscrita del registrador.



Con esto se estará reforzando el papel del Registro como institución que favorece la seguridad del tráfico mercantil, aproximando la tradicional cognoscibilidad del contenido registral a un efectivo conocimiento más acorde con los tiempos actuales. Si la consulta al contenido del Registro no es hoy universal es debido a su coste, una vez que las nuevas tecnologías han permitido superar los antiguos obstáculos, como el tiempo necesario para obtener la información o la necesidad de desplazamientos para la presentación de la solicitud.

La Comisión Europea define los datos del registro mercantil como un “conjunto de datos de alto valor”, que deberían ser publicados en formatos abiertos, de forma gratuita y descargable.

El futuro debe tender hacia una información abierta y, en términos generales, gratuita, con un buscador que permita encontrar, por cada empresa y sociedad, toda la información relevante para terceros y, muy especialmente, todos sus representantes con indicación de sus facultades representativas, el contenido de sus estatutos y datos contables. ●



## LA INFORMACIÓN MERCANTIL: UNA SOLUCIÓN FÁCIL PARA LAS NOTARÍAS



**Pedro Galindo Gil**

Director de OCP.  
Abogado del Estado exc.

### La información mercantil en la Unión Europea

El 1 de noviembre de 1993 cobró vigencia el Tratado de Maastricht suscrito en febrero del año anterior. Uno de sus objetivos esenciales, además de la creación formal de la Unión Europea y del euro y la determinación de los criterios de convergencia en materia económica y monetaria, fue intensificar el mercado interior entre los Estados miembros.

En aquel momento, una de las rémoras esenciales para una mayor integración económica era la existencia de barreras en la regulación societaria y, más en concreto, en la información mercantil de las sociedades que pretendían operar en otro Estado miembro. Por ello, se aprobaron diversas normas cuyo objetivo era interconectar los registros centrales mercantiles, de comercio o de empresa de los Estados miembros.

Transcurridos casi veinticinco años, la Directiva (UE) 2017/1132, de 14 de junio, impuso medidas que pretendían la efectividad de la interconexión de los citados

registros. Por ello, en su artículo 14 enumeraba aquellos aspectos que debían hacerse constar en un registro mercantil, estableciendo sus artículos 16 y 19 que cualquier persona podía obtener copia del contenido de esos registros en formato papel o electrónico; que el precio de tal copia no podría ser superior a su “coste administrativo” y que los Estados podían disponer que el “acceso” a determinada información fuera gratuito.

Posteriormente, esta Directiva (UE) 2017/1132 se ha modificado en dos ocasiones. La primera por la Directiva (UE) 2019/1151, de 20 de junio, y la segunda por la reciente Directiva (UE) 2025/25, de 19 de diciembre.

De la primera norma hemos de destacar que en sus considerandos (5 y 30) ya se exige que la información básica de carácter mercantil sea gratuita. No se da opción a los Estados miembros. En este último considerando se distingue claramente entre acceso a una información gratuita y obtención de copia de esa información. Se afirma en su inciso inicial que “en aras de la transparencia, ... y para fomentar la confianza en las transacciones mercantiles, incluso de carácter transfronterizo dentro del mercado interior, es importante que inversores, accionistas, socios empresariales y autoridades puedan acceder



### RESUMEN

El Tratado de Maastricht impulsó la integración del mercado interior y motivó la interconexión de los registros mercantiles europeos. La Directiva (UE) 2017/1132 y sus reformas posteriores reforzaron la obligación de ofrecer información mercantil básica de forma gratuita, distinguiendo entre acceso sin coste y obtención de copias. España, con un registro mercantil territorializado y singular, ha tenido dificultades para ofrecer un acceso eficaz, actualizado y plenamente gratuito. Debido a la falta de interoperabilidad y a un sistema poco operativo para notarías, el Consejo General del Notariado ha incorporado el servicio de ITERITA, que permite desde SIGNO un acceso rápido, económico y depurado a la información del BORME desde 1990. Este sistema ofrece datos actualizados sobre órganos de administración y poderes vigentes, resultando más eficiente, fiable y accesible que la información proporcionada por el propio registro mercantil.

### Palabras clave

Registros mercantiles europeos, Interconexión, Información mercantil básica gratuita.

# LA OPINIÓN INFORMACIÓN MERCANTIL

fácilmente a la información societaria. Para mejorar el acceso a esa información, debe facilitarse más información de forma gratuita en todos los Estados miembros”.

Por tal causa, su artículo 19 exige que sea gratuita la información relativa a la denominación, domicilio social, número de registro y su EUID, sitio web de la sociedad, estado de ésta (si está activa o inactiva, disuelta o liquidada), su objeto social, identificación de administradores y su carácter mancomunado o solidario, así como la información sobre sucursales. Aun tardíamente, esta Directiva se transpuso al Código de Comercio por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, modificando el artículo 17, si bien que, como veremos, la implementación práctica efectuada por el Colegio de Registradores dista de ser correcta.

La última modificación se ha producido por la Directiva (UE) 2025/25, de 19 de diciembre, que, además de introducir elementos clave, como el certificado de sociedad de la UE, refuerza la gratuidad de los aspectos esenciales de la información mercantil de las sociedades.

## **Transposición en España de esa normativa: la especialidad de nuestro registro mercantil**

En España, y a efectos de información mercantil, contamos con la dificultad de la organización de nuestro sistema registral mercantil. Es cierto que en toda Europa hay registros mercantiles. Lo que sucede es que ninguno de ellos está organizado como el español pues, o bien es una oficina puramente administrativa integrada en los Ministerios de Finanzas o Economía, o bien de dependencia judicial o, como sucede en Italia y Países Bajos, llevada por sus Cámaras de Comercio.

## **De la Directiva (UE) 2017/1132, de 14 de junio, hemos de destacar que en sus considerandos (5 y 30) ya se exige que la información básica de carácter mercantil sea gratuita. No se da opción a los Estados miembros**

Además, el registro mercantil español cuenta con la gran particularidad de su territorialización provincial, lo que no sucede en el resto de los registros mercantiles o de comercio europeos pues, aunque puedan tener sistemas descentralizados de entrada de información, sin embargo, toda ella se unifica en un único registro, lo que es lógico al encontrarse plenamente informatizados. Carece de sentido en una estructura debidamente informatizada la existencia de fieltos provinciales, máxime cuando el volumen de información de los registros de sociedades, por oposición a los de personas (registro civil) o de propiedad, es mucho más reducido.

Todos estos matices han tenido reflejo en España en la aplicación práctica de la gratuidad de la información mercantil, así como en su calidad. Para poder obtener esa información del ámbito registral, se debe acudir a la página web del Colegio de Registradores, acceder a un apartado denominado Portal de Datos Abierto y ulteriormente a un directorio de sociedades, introdu-



cir el número de identificación fiscal y confiar en que se proporcione información, esté actualizada y, por ello, sea correcta.

Si semanalmente de media acuden a las notarías españolas del entorno de sesenta mil posibles otorgantes, resulta evidente que el sistema de información mercantil expuesto no es operativo, ya que el notario o su empleado han de salir de su entorno de trabajo (SIGNO), acudir a una url (la del Colegio de Registradores), empezar a navegar, introducir datos de la mercantil de la que necesitan información, confiar que exista información y que el sistema no se colapse.

Desde las notarías se necesita que exista una interoperabilidad real, en cumplimiento de lo que establece el artículo 111 ter de la Ley 24/2001, lo que no sucede en la actualidad, así como que, de una vez, el acceso al contenido de los registros se efectúe en cumplimiento estricto de la Ley (art. 222.10 de la Ley Hipotecaria) sin intermediación, que es lo mismo que sin intervención del registrador.

## La solución para las notarías

Atendida esta realidad, desde el Consejo General del Notariado se ha llegado a un acuerdo con un proveedor de información mercantil (ITERITA) que palía todos los problemas expuestos, incluido el de la carestía de la información que proporciona el registro mercantil.

Así, desde SIGNO, los notarios cuentan con un acceso más ágil y económico a la información sobre los poderes y órganos vigentes de las sociedades. Este nuevo acceso permite obtener, en

cuestión de segundos, una radiografía verificada y actualizada de los cargos y poderes publicados en el BORME previamente inscritos en el registro mercantil, sin necesidad de recurrir a consultas externas más costosas o con tiempos de espera mayores.

Este servicio cuenta con información desde el 1 de febrero de 1990, que fue cuando se publicó el primer número del BORME. Dicha información es extraída de este Boletín, si bien que es depurada y comprobada, garantizando su integridad y fiabilidad antes de su puesta a disposición de los usuarios.

En cuanto a su contenido, permite la identificación del órgano de administración vigente, así como el tipo de administración (mancomunado, solidario, consejo de administración), incluyendo el listado de miembros actualmente inscritos, sus cargos y fechas. También se incluye la información sobre los poderes inscritos, entendiendo por tales los generales mercantiles, únicos que deben constar en el registro mercantil, conforme dispone el Código de Comercio. Toda esta información se actualiza diariamente.

En suma, el servicio que desde el Consejo se ofrece es mejor que el proporcionado por el registro mercantil desde el momento en que tiene mayor accesibilidad y permite obtener la información sin salir del entorno telemático de trabajo de la notaría; supone un notable ahorro económico, pues la consulta es más eficiente, tanto en costes directos, esto es, precio, como indirectos –tiempo de obtención– y, además, la información es depurada para evitar errores y conflictos. ●

**Contamos con la dificultad de la organización de nuestro sistema registral mercantil. Lo que sucede es que en Europa ninguno de ellos está organizado como el español pues, o bien es una oficina puramente administrativa, o bien de dependencia judicial, o llevada por sus Cámaras de Comercio**



## ABSTRACT

The Maastricht Treaty promoted the integration of the internal market and led to the interconnection of European commercial registries. Directive (EU) 2017/1132 and its subsequent reforms reinforced the obligation to provide basic business information free of charge, while making a distinction between free access and obtaining copies. With its unusual and provincially divided commercial registry, Spain has experienced difficulties in providing efficient, updated and fully free access. Due to the lack of interoperability and a system that is not very efficient for notaries, the General Council of Notaries has incorporated the ITERITA service, which has provided users of the SIGNO platform with swift, economical and filtered access to the information in the Official Gazette of the Register of Companies since 1990. This system provides updated details on administrative bodies and powers of attorney in force, which is more efficient, reliable and accessible than the information provided by the commercial registry itself.

## Keywords

European commercial registries, Interconnection, Free basic business information.



# ALQUILERES TURÍSTICOS

El registro único de arrendamientos de corta duración y la ventanilla única digital para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración han irrumpido recientemente en el ya complejo sistema regulatorio del alquiler temporal en España. Para profundizar en la cuestión el catedrático de Derecho mercantil **Francisco González Castilla**, el abogado **Javier Valentín Peñate** y el notario **Santiago Tomás Roy** analizan en este bloque y desde perspectivas complementarias el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.



## EL PROCEDIMIENTO DE REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN: ¿TRANSPARENCIA RAZONABLE O INTERVENCIÓN CONTRA UN MODELO DE NEGOCIO?



**Francisco González Castilla**

Catedrático de Derecho mercantil. Universitat de València

[francisco.gonzalez@uv.es](mailto:francisco.gonzalez@uv.es)

La implantación obligatoria del procedimiento de registro único y la ventanilla digital de arrendamientos de corta duración ha cerrado por el momento el marco regulatorio complejo, descentralizado y falto de coordinación del alquiler a través de plataformas digitales en España.

Es importante destacar que el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que introduce esta nueva barrera de entrada al alquiler de plataforma, se inserta en un complejo régimen jurí-

dico derivado de la concurrencia de distintos poderes del Estado: las competencias propias de las corporaciones locales sobre *ordenación y planificación urbana*; las autonómicas sobre *turismo y territorio*; y las del Estado central sobre *registros e instrumentos públicos*.

El origen de este modelo de *pluralidad de controles, licencias y registros administrativos* se encuentra, como es sabido, en la Ley 4/2013, de 4 de junio, que excluyó del ámbito de la Ley de Arrendamientos Urbanos a los contra-

# LA OPINIÓN ALQUILERES TURÍSTICOS

tos de cesión temporal de uso de viviendas comercializadas en “canales de oferta turística” que estuvieran sometidas a un régimen específico derivado de su “normativa sectorial” (art. 5 LAU). A partir de ese momento, el llamado alquiler turístico pasó a ser competencia principalmente autonómica y comenzó una década de fragmentación regulatoria con distintos requisitos y sistemas de licencias y registros administrativos, además de proliferar las moratorias y prohibiciones más o menos amplias de esta actividad al amparo de las normas de ordenación urbana.

## Un modelo de negocio que se ha constituido en auténtico chivo expiatorio de la crisis de vivienda en nuestro país

A ese conjunto de disposiciones se une ahora la obligación de registro estatal, *rectius*, de cumplimiento de un procedimiento de control de la actividad de alquiler temporal a través del Registro de la Propiedad. Además se incrementa la fiscalización de la gestión del inmueble tanto a través de la ventanilla única digital –dependiente del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana– que concentra la información sobre la explotación de la vivienda que tienen que aportar las plataformas [art. 6 f) RD 1312/2024 y Orden de 19 de junio de 2025], como del Registro de la Propiedad, encargado no solo de otorgar el número de registro único de alquiler, sino también de examinar el modelo informativo de arrendamientos de corta duración que deberá presentar cada año el arrendador con el listado de operaciones constituidas y la identificación de las finalidades que justificaron ese arrendamiento temporal (art. 10.4 RD 1312/2024).

Esta amalgama normativa, que no corresponde analizar aquí, tiene un claro elemento común: se integra en un esquema de intervención del Estado contra un modelo de negocio, el arrendamiento temporal –emblemáticamente el turístico– que se ha constituido en auténtico chivo

expiatorio de la crisis de vivienda en nuestro país.

A este respecto creemos que debería valorarse mejor la proporcionalidad de toda esta intervención regulatoria sobre la actividad económica subyacente, es decir, sobre la libertad de empresa, la propiedad y la autonomía contractual de los ciudadanos. También convendría explicar los pírricos resultados que todas esas limitaciones han tenido sobre el derecho a la vivienda que se dice proteger. Mientras escribo estas líneas se publica el último informe del Observatorio de la Fundación Alquiler Seguro, especialmente relevante en el primer aniversario de la declaración de zona tensionada de Barcelona y otros municipios catalanes. Según dicho informe, en 2025 Barcelona perderá 7.330 inmuebles de su oferta de alquiler, sus precios siguen siendo los más altos del país y se contabilizan hasta 444 personas interesadas por cada vivienda puesta en alquiler residencial. Estos números, tozudos, no indican nada muy distinto a otros análisis econométricos de consultores privados o del propio Banco de España: asistimos a un gravísimo problema de oferta en el mercado de la vivienda, y en esta situación de estrechamiento de mercado las políticas de control de usos y precios de los inmuebles están arrojando unos resultados limitados –cuando no contraproducentes, como la expulsión del mercado precisamente de los demandantes menos solventes–, a costa de una limitación inusitada de la autonomía contractual.

Pero, además de todo ello –y volviendo al régimen jurídico del procedimiento de registro y ventanilla única–, nos parece relevante subrayar que existe una disparidad de objetivos y espíritu entre el Reglamento (UE) 2024/1028 que armoniza la recogida e intercambio de datos sobre alquileres de corta duración y el Real Decreto 1312/2024, que lo ha implementado en nuestro Derecho. Esta disparidad proviene de que la norma española quiere utilizar las obligaciones de transparencia de datos, que impulsa el Reglamento, para limitar la libre prestación de servicios y la auto-

## RESUMEN

El Real Decreto 1312/2024, que establece el procedimiento de registro único de arrendamientos de corta duración, constituye la última pieza de un marco regulatorio complejo y descentralizado contra el modelo de negocio del alquiler temporal.

El autor apoya la imposición de obligaciones de transparencia a las plataformas sobre la actividad que intermedian, puesto que los datos que obtienen son imprescindibles para diseñar las políticas públicas. Pero pone de manifiesto que la norma va más allá de los objetivos del Reglamento 2024/1028 que está en su origen, generando barreras de acceso injustificadas y potenciales ineficiencias administrativas que comprometen la viabilidad del modelo de negocio del alquiler temporal. Entre ellas destacan las consecuencias de una delimitación causal y no objetiva de su ámbito de aplicación; los problemas de solapamiento de registros y conflicto de competencias; y los excesos en el desarrollo de las obligaciones que deben asumir anfitriones y plataformas.

## Palabras clave

Registro de arrendamientos de corta duración, Plataformas digitales, Alquiler turístico.





## Un procedimiento de control de la actividad de alquiler temporal a través del Registro de la Propiedad

**Debería valorarse mejor la proporcionalidad de toda esta intervención regulatoria sobre la actividad económica subyacente, es decir, sobre la libertad de empresa, la propiedad y la autonomía contractual de los ciudadanos**

nomía contractual, *obstaculizando la oferta de arrendamiento temporal.*

Se produce así una *tensión entre transparencia e intervención que determina algunas decisiones discutibles del Real Decreto* a las que queremos dedicar estas líneas.

El Reglamento 2024/1028 parte de que el crecimiento exponencial de las plataformas digitales de alojamiento ha acentuado los problemas de acceso a la vivienda y ordenación urbana en las principales capitales y destinos turísticos europeos. Pero esta afirmación *no obvia la necesidad de determinar con precisión el grado de responsabilidad que les corresponde.* Y parece evidente que *solo desde la transparencia de los datos reales sobre los servicios de alquiler de corta duración será posible evaluar sus efectos y diseñar políticas públicas adecuadas y proporcionadas.*

¿Y cuál es el problema de los datos en la economía de las plataformas? *Que han sido privatizados y monopolizados.* Mientras que en el mundo analógico de ayer los datos eran controlados por la burocracia de los poderes públicos, ahora están en manos de los intermediarios digitales, y esa *privatización de datos* provoca una pérdida de eficacia de las políticas de las administraciones públicas que carecen de información precisa, por ejemplo, de los inmuebles en alquiler temporal y de su explotación.

Así lo reconoce el Reglamento 2024/1028 al establecer un marco armonizado sobre la *recopilación e intercambio de información entre plataformas y Administración* con el objetivo de remediar la falta de datos solventes y la fragmentación de los sistemas de registro y control de estos alojamientos de corta duración.

Siendo ese su objetivo, el Reglamento es una *norma de mercado, procompetitiva y neutra respecto de la actividad intermediada.* No determina requisitos de acceso a la actividad de los anfitriones que ofrecen sus viviendas y ni siquiera obliga al establecimiento del registro, aunque armoniza sus características para el caso de que el Estado miembro decida implantarlo. Su objetivo es preservar los positivos efectos del alquiler a través de plataformas (aumento de las posibilidades de explotación de los bienes inmuebles, crecimiento económico, presión competitiva sobre los operadores establecidos) junto a una adecuada política de ordenación de territorio. *Y para ello se exige a las plataformas transparencia en los datos de la actividad económica subyacente que intermedian.*

El problema, en nuestra opinión, es que la implementación del Reglamento por los Estados miembros tiene dos importantes riesgos: por un lado, que conviertan los requisitos de registro en nuevas barreras de entrada que limiten injustificadamente la libertad de empresa y la libre prestación de servicios; por otro, que las nuevas obligaciones de transparencia de las plataformas no respeten el marco de los Reglamentos de Servicios y Mercados Digitales (DSA/DMA) que limitan su responsabilidad respecto de los datos que son aportados por los usuarios. Y ambos riesgos se vislumbran en la implementación que ha hecho el Gobierno de las previsiones del Reglamento.

En primer lugar, mientras que el Reglamento es una norma de mercado que *busca transparencia para diseñar una política*, el Real Decreto deja claro desde su preámbulo que *ya se tenía decidida la política, con lo que la transparencia es más bien un instrumento de intervención.* Así



# ALQUILERES TURÍSTICOS

sus objetivos son intentar que salgan al mercado viviendas ofertadas “de manera irregular” y luchar con los arrendamientos de corta duración “que no cumplan con la causalidad” que exige en España la Ley de arrendamientos urbanos. O, como señaló la ministra de vivienda en la presentación de la norma, “perseguir el fraude, proteger a quienes realmente necesitan del alojamiento de temporada y poner coto a los alojamientos turísticos ilegales y priorizar los alquileres de vivienda habitual”.

En segundo lugar, en el proceso de redacción del Real Decreto el Ministerio quiso que las plataformas fueran responsables de la veracidad del número de registro de la vivienda, aportado por el anfitrión. La redacción final eliminó los aspectos de ese control de la veracidad que eran incompatibles con el *status quo europeo de los operadores digitales*, pero su artículo 6 sigue exigiendo que las plataformas no solo procuren que se facilite el número de registro, sino

que realicen “comprobaciones aleatorias y periódicas de las declaraciones de las personas arrendadoras” [art. 6 c) RD 1312/2024]. A este respecto, quizá sería más adecuado que fueran las propias autoridades las que se centraran en la detección y persecución de actividades ilegales, a partir precisamente de la información que las plataformas tienen que transmitir. Téngase en cuenta, además, que cualquier carga administrativa que se imponga a los operadores supone un coste que será trasladado en precios y disminuirá artificialmente la competitividad del sector.

Pero junto a estos dos elementos, el Real Decreto 1312/2024, en su *vocación intervencionista* presenta otros aspectos que nos parecen criticables. Destacamos con brevedad los tres más relevantes:

A) El artículo 4.2 a) del Real Decreto 1312/2024 introduce un *elemento de causalidad* en los alquileres temporales sujetos a registro que no se encuentra

en el Reglamento. Así, se exige que los servicios de alquiler de corta duración se justifiquen por “*causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria*”.

Esto supone que en España el alquiler de corta duración no puede surgir libremente del pacto entre anfitrión y usuario del servicio, sino que es necesaria la concurrencia de una causa objetiva. Además de que estamos ante otro ejemplo de barrera intervencionista, la *causa* debería ser recogida por el registro, pero no se menciona expresamente entre los contenidos que debe contener la solicitud de inscripción. Sí aparece como elemento que deberá incluir y justificar el arrendador en el *modelo informativo de arrendamientos de corta duración* que presentará cada 12 meses



Dale un aire nuevo  
a tu oficina

OfficeDeco

916 939 391  
638 287 770  
ventas@officedeco.es

Showroom en calle Ramón y Cajal 2 nave 5, Leganés - Madrid.

www.officedeco.es

# LA OPINIÓN ALQUILERES TURÍSTICOS

al registrador de la propiedad para que el número de registro se mantenga *vivo* (art. 10.4 RD 1312/2024). Entendemos que, tras la presentación de esa justificación de la causa temporal, el registrador podrá requerir la documentación complementaria que estime conveniente, pero no quedan claras las consecuencias de su falta de entrega ni tampoco el eventual procedimiento para *reactivar* el registro si se determina su caducidad.

B) En segundo lugar, la norma plantea un choque latente de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas que han desarrollado sus registros administrativos de alquileres turísticos. El Real Decreto trata de asegurar el respeto a ese *doble sistema de registro* a través del acceso a los datos de la ventanilla única y la firma de convenios entre el Colegio de Registradores y las distintas autoridades autonómicas y locales. Sin embargo, este sistema no

incluidos en el artículo 9.2 del Real Decreto 1312/2024 en todos los territorios donde funcionan los registros de viviendas turísticas. La información relativa a las viviendas y sus propietarios ya consta a la Administración, por tanto, los interesados (salvo en el caso de alquileres no turísticos) no deberían tener que aportarla. Tampoco se ha previsto la posibilidad de *zonificar* la exigencia de registro, con lo que se da el mismo tratamiento a las principales capitales turísticas que a la *España vaciada*, donde estos requisitos serán simplemente cargas administrativas innecesarias que encarecerán los costes de explotación. Además, como señalá-bamos más arriba, no queda claro el ámbito y exigibilidad de las obligaciones de policía de las plataformas, ni en qué situación quedan los alquileres temporales que se celebren a través de agregadores de anuncios como Idealista, Fotocasa, Milanuncios, o Wallapop.

estamos ante una norma reglamentaria que desnaturaliza las funciones propias del registro de la propiedad, pues –como señaló el Consejo de Estado– no trata de otorgar publicidad a determinados negocios que afecten a los bienes inmuebles, sino que introduce en un registro jurídico el procedimiento administrativo de control que va a ser necesario para desarrollar una actividad económica en el mercado. ●

## Existe una disparidad de objetivos y espíritu entre el Reglamento (UE) 2024/1028 y el Real Decreto 1312/2024, una tensión entre transparencia e intervención que determina algunas decisiones discutibles del Real Decreto

es satisfactorio. Por un lado, supone reconocer una multiplicidad de registros, contrariamente a la exigencia del Reglamento europeo de un *registro único para cada Estado* y, por otro, nos parece criticable que un anfitrión que ha cumplido con la normativa turística y goza del número de licencia pueda ahora ver impedida la explotación económica de esa vivienda por quien no tiene la competencia para regular en esa materia específica.

C) Finalmente, la norma del Ministerio no ha solucionado el disperso marco regulatorio de los alquileres vacacionales por lo que se generan duplicidades e ineficiencias. Así, no parecen muy conformes a los principios de buena regulación (art. 129.1 Ley 39/2015) los requerimientos de documentación

La conclusión a la vista de lo expuesto es agri dulce. Por un lado, sería de esperar que las nuevas obligaciones de transparencia mejoraran las políticas de vivienda, aunque dados los antecedentes no podamos ser optimistas. Por otro, el nuevo procedimiento de registro acumula ineficiencias regulatorias y barreras de entrada con la esperanza de que obstaculizando este modelo de negocio se amplíe la oferta de vivienda en el mercado residencial.

Sin embargo, además de que *en Derecho el fin no justifica los medios*, la norma es criticable tanto por su afectación al derecho de propiedad y a la autonomía contractual de los ciudadanos, como por forzar la delimitación de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas. Incluso se puede decir que

### ABSTRACT

Royal Decree 1312/2024 establishing the single registration procedure for short-term leases is the final part of a complex and decentralised regulatory framework acting against the business model of temporary rentals.

The author supports imposing transparency obligations on platforms related to the areas in which they act as intermediaries, as the data they obtain are essential for designing public policies. However, he points out that the Decree goes beyond the objectives of the Regulation 2024/1028 which was the basis for the Decree, and creates unjustified barriers to access and potential administrative inefficiencies that compromise the viability of the temporary rental business model. These include the consequences of a causal rather than an objective delimitation of its scope of application; the problems of overlapping registries and conflicting authorities; and excesses in the development of obligations to which the hosts and platforms are subject.

### Keywords

Registration of short-term rentals, Digital platforms, Tourist rentals.





# DIRECTORIO

DE PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPECÍFICOS  
PARA **DESPACHOS NOTARIALES**

## APLICACIONES INFORMÁTICAS Y SERVICIOS DE GESTIÓN INTEGRAL

[www.gging.com](http://www.gging.com)  
Tel. 93 322 61 62



NOTAR-III: Índices, Control Gestión, Textos, Contabilidad, Integración, Redes, SMS, Fax al Registro, Imágenes, etc.

[www.jpa.es](http://www.jpa.es)  
Tel. 902 102 111

**JPA**  
INFORMÁTICA

Aplicación de gestión integral e-gestion. Notaword. Instalación y mantenimiento de servidores, redes, PCs

[www.optimultimate.es](http://www.optimultimate.es)  
Tel. 95 821 52 80



Gestión integral que simplifica los trámites del protocolo electrónico e incluye la extracción automática de los datos de las escrituras

[www.notarnet.es](http://www.notarnet.es)  
Tel. 902 929 789

 **NOTARNET**

Solución integral software y hardware

## SERVICIO DE ELABORACIÓN DE ÍNDICES NOTARIALES

[www.notarline.com](http://www.notarline.com)  
Tel. 91 405 77 90

 **notarline**

Máxima flexibilidad según las necesidades de cada notaría. Documentos individuales sin la obligación de contratar un año completo. Expertos en documentos complejos



## UNA VISIÓN CRÍTICA DEL REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN EN ESPAÑA



**Javier Valentín Peñate**

Abogado. Doctor en Derecho

**E**l marco normativo que regula las viviendas turísticas en España es complejo pues concurren disposiciones de carácter europeo, estatal, autonómico y local.

Por un lado, a nivel europeo resulta necesario hacer referencia a la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior. Esta norma consagró el principio de libertad de establecimiento de los prestadores de servicios simplificando los procedimientos administrativos, así como restringiendo la exigencia de autorización administrativa previa como título habilitante para el ejercicio de una actividad, que solo será exigible cuando sea conforme a los principios de proporcionalidad, no discriminación y necesidad –por mediar una razón imperiosa de interés general y que no exista una medida menos restrictiva para conseguir el objetivo–. Como abundaremos más adelante, también en el ámbito de la Unión se ha dictado el Reglamento (UE) 2024/1028, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el

intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724 que, si bien no regula directamente la actividad de alquiler turístico, sí va a suponer un revulsivo en el control de los inmuebles que se ceden con esta finalidad.

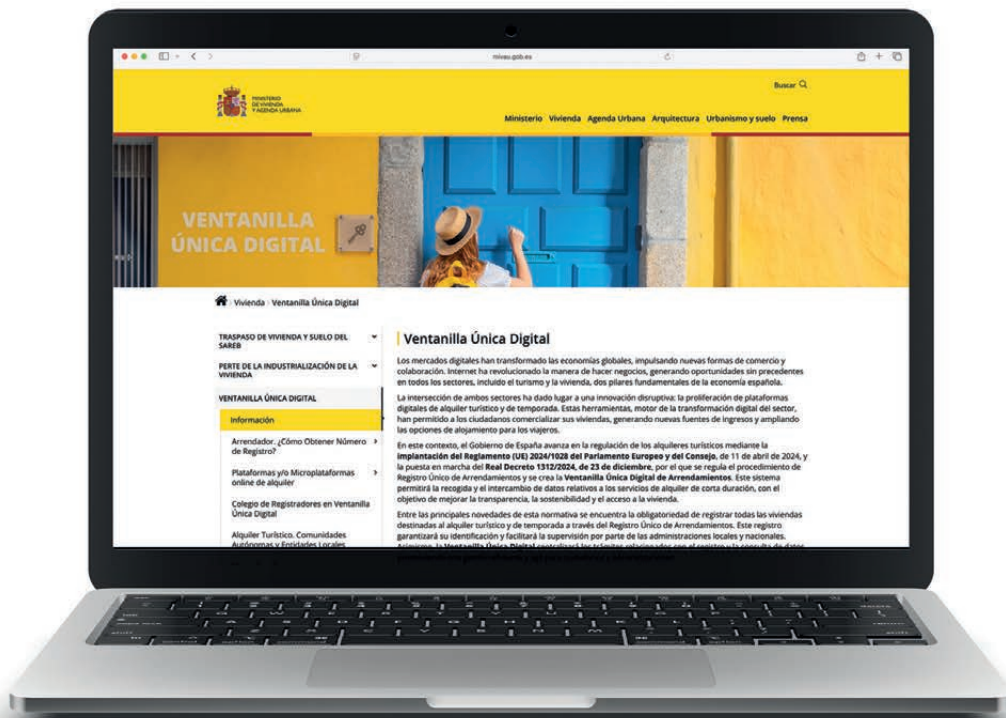
Por otro lado, a nivel estatal, y sin perjuicio de las normas que traspuso al ordenamiento interno aquella directiva (Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio y Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio), debemos hacer referencia a la reforma operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que añadió la letra e) del artículo 5 de la Ley 28/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, para excluir de esta norma a las viviendas vacacionales remitiéndolas a la normativa sectorial autonómica. Más recientemente, en relación con las que se ubican en comunidades de propietarios, los artículos 7.3 y 17.12 y la disposición adicional segunda de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, han de ser tenidos en consideración.

El régimen *turístico* de las viviendas vacacionales viene determinado por las

normas sectoriales que las Comunidades Autónomas han dictado al efecto, en virtud de la habilitación prevista en el artículo 148.1.18ª CE que les atribuye competencia exclusiva en materia de “*promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial*”. Por esta razón, nos encontramos con diecisiete regulaciones (decretos en algunos casos, leyes en otros) que, en determinados aspectos, contienen regulaciones ciertamente dispares (partiendo de la propia definición del fenómeno: viviendas turísticas, viviendas vacacionales, viviendas de uso turístico, etc.).

**El marco normativo que regula las viviendas turísticas en España es complejo pues concurren disposiciones de carácter europeo, estatal, autonómico y local**

Finalmente, en el ámbito local, los municipios pueden dictar normas que, desde el punto de vista urbanístico, ordenen la actividad turística *ex* artículo 25 Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. En este ámbito fue determinante la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 22 de septiembre de 2020,



caso *Cali Apartments*, y siguiendo la jurisprudencia por ella establecida, la sentencia del Tribunal Supremo núm. 1550/2020, de 19 de noviembre, que, a propósito de la regulación del uso de vivienda turística en el PGO de Bilbao, indicó que los municipios se encuentran “legitimados –y obligados–” a fin de conjugar los distintos intereses concurrentes (derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada –art. 47 CE– y derecho a la libertad de empresa –art. 37 CE–, fundamentalmente.) Esta sentencia fue la primera de las que he denominado “sentencias urbanísticas” del Tribunal Supremo sobre las viviendas turísticas. A ella le han seguido otras que han ido perfilando la actuación de la administración local en esta materia (así, las sentencias del Tribunal Supremo núm. 75/2021, de 26 de enero, sobre el Plan Especial Urbanístico de Barcelona; la núm. 109/2023, de 31 de enero, relativa al acuerdo del Ayuntamiento de Palma de Mallorca mediante el cual se aprobó la delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas (ETV) de uso residencial

en el municipio; y la núm. 808/2025, de 24 de junio, contra el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia mediante el cual se aprobó la delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas (ETV) de uso residencial en el municipio).

Centrado el marco competencial de las viviendas turísticas, y por cuanto al objeto de este artículo interesa, como indicamos anteriormente, desde la Unión Europea se dictó el Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo objetivo, en esencia, según prevé el artículo 1, es establecer las normas para la recogida de datos por parte de las autoridades competentes y las plataformas en línea que comercializan alquileres de corta duración (no solo turísticos, sino cualesquiera otros encuadrables en el arrendamiento de temporada del art. 3 LAU) y el intercambio de esos datos. Todo ello se articulará a través de una Ventanilla Única Digital en cada Estado miembro. Como se puede apreciar con claridad, el Reglamento Europeo no impone la exigencia de un “registro único” para aquella finali-

## RESUMEN

En opinión del autor el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, impone de manera obligatoria un registro único que, además de contravenir lo dispuesto en el artículo 4.3 d) del Reglamento (UE) 2024/1028, resulta del todo innecesario pues en virtud del principio de interoperabilidad de las Administraciones Públicas bien se podían haber coordinado los registros turísticos autonómicos con la Ventanilla Única Digital dependiente del Ministerio de Vivienda.

## Palabras clave

Arrendamientos de corta duración, Registro único, Ventanilla Única Digital.



**Frente al Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, se han interpuesto hasta cinco recursos contencioso-administrativo que está conociendo el Tribunal Supremo en la actualidad y en los que se han puesto de manifiesto toda una serie de posibles vulneraciones que podrían viciar la norma de nulidad**

Pues bien, para adaptar nuestro ordenamiento jurídico a la norma europea (que según el art. 19 del Reglamento –recordemos de eficacia directa y primacía sobre el nacional– no es aplicable hasta el 20 de mayo de 2026), el Gobierno de España se apresuró a aprobar el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, que entró en vigor el 2 de enero de 2025, desplegando sus efectos a partir del 1 de julio de ese mismo año. Esta norma ha sido ampliamente criticada por diversos autores de la doctrina por considerarla contraria a la norma europea, por vulnerar los principios de legalidad y de reserva de ley y por quebrantar el reparto constitucional de competencias.

Amén de lo anterior, en el procedimiento de tramitación de la norma, el 18 de diciembre de 2024, el Consejo de Estado emitió un demoledor Dictamen en el que, por unanimidad, realizó diversas observaciones de carácter esencial a las que el Gobierno hizo caso omiso. Aquellas objeciones, en lo que aquí interesa, se pueden resumir en las siguientes: 1) la falta de competencia del Estado para establecer el procedimiento de registro único de arrendamientos; 2) insuficiencia de rango para imponer a las personas arrendadoras y a las plataformas en línea de alquiler de corta duración toda una serie de obligaciones que no vienen amparadas por ninguna norma con rango de ley; y 3) infracción del artículo 4.3 d) del Reglamento (UE) 2024/1028 que prohíbe expresamente que una unidad esté sujeta a más de un procedimiento de registro (recordemos, como se apuntó anteriormente, las Comunidades Autónomas son las competentes para la llevanza de los registros turísticos donde se han de inscribir necesariamente las viviendas turísticas).

Frente al Real Decreto se han interpuesto hasta cinco recursos contencioso-

administrativo que está conociendo el Tribunal Supremo en la actualidad y en los que se han puesto de manifiesto, además de las posibles ilegalidades ya denunciadas por el Consejo de Estado, toda una serie de posibles vulneraciones en la tramitación administrativa por falta de motivación y justificación suficientes, inexistencia de diversos informes que se pueden considerar relevantes, etc. y que podrían viciar la norma de nulidad.

En mi opinión, y sin perjuicio de las sentencias que finalmente dicte nuestro Alto Tribunal sobre el Real Decreto impugnado, esta norma impone de manera obligatoria un registro único (a cargo de los registradores de la propiedad y de bienes muebles) que, además de contravenir lo dispuesto en el artículo 4.3 d) del Reglamento (UE) 2024/1028, resultó del todo innecesario pues bien se podían haber coordinado los registros turísticos autonómicos (insisto, los competentes en esta materia, no solo en materia de registro sino de inspección) con la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos (dependiente del Ministerio de Vivienda) en virtud del principio de interoperabilidad de las Administraciones Públicas (Real Decreto 4/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Esquema Nacional de Interoperabilidad en el ámbito de la Administración Electrónica). A mi juicio, todo ello habría sido más respetuoso con nuestro ordenamiento jurídico, amén de ahorrar a los interesados el coste económico desembolsado en el Registro de la Propiedad por la solicitud del número de registro único de arrendamientos (en torno a 27€ que han pagado los más de 350.000 solicitantes hasta la fecha).

El Real Decreto 1312/2024 ha generado una notable inseguridad jurídica entre los ciudadanos y unas altas tasas de litigiosidad en la materia. Tal es así que, en menos de un año, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha dictado más de cincuenta resoluciones en las que aborda las calificaciones emitidas por los registradores en relación con el número de registro



de arrendamientos de corta estancia. En síntesis, podemos agrupar las referidas resoluciones en tres grandes grupos.

Por un lado, las más numerosas, las que interpretan las cláusulas contenidas en los estatutos de la comunidad de propietarios que, si bien no prohíben expresamente las viviendas turísticas, estas se deben entender vetadas de conformidad con la jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencias del Tribunal Supremo núm. 1643/2023, de 27 de enero; núm. 1671/2023, de 29 de noviembre; núm. 196/2024, de 24 de enero; núm. 95/2024, de 29 de enero y núm. 105/2024, de 30 de enero). En este sentido podemos citar las resoluciones de la DGSJFP de 9 de mayo de 2025 –resolución 11582 del BOE de 9 de junio de 2025–; de 13 de junio de 2025 –resolución 13524 del BOE de 2 de julio de 2025–; o las de 25 de junio de 2025 –resoluciones 15381 y 15558 del BOE de 26 de julio de 2025–.

Por otro lado, las resoluciones del Órgano Directivo que, considerando la normativa municipal de aplicación, concluyen que el alquiler turístico no es admisible, revocando el número provisionalmente asignado. Así, las resoluciones de 11 de julio de 2025 –resoluciones 16292 y 16291 del BOE de 6 de agosto de 2025– y las de 10 de julio de 2025 –reso-

luciones 16276 y 16280 del BOE de 6 de agosto de 2025–.

Finalmente, aquellas otras resoluciones que obedecen a motivos varios como la incorrecta identificación de la finca (resolución de 10 de julio de 2025 –resolución 16277 del BOE de 6 de agosto de 2025– y resoluciones de 11 de julio de 2025 –resoluciones 16285 a 16287 del BOE de 6 de agosto de 2025–); las resoluciones sobre el asiento de presentación (resolución de 13 de febrero de 2025 –resolución 4027 del BOE de 28 de febrero de 2025– y resoluciones de 14 de abril de 2025 –resoluciones 4027 y 10055 del BOE de 21 de mayo de 2025–); y las resoluciones sobre la incompetencia territorial del registro (resolución de 21 de abril de 2025 –resolución 10248 del BOE de 23 de mayo de 2025– y resolución de 20 de junio de 2025 –resolución 14187 del BOE de 9 de julio de 2025–).

Especial mención merece la resolución de la DGSJFP de 30 de julio de 2025 –resolución 21870 del BOE de 30 de octubre de 2025– que, estimando el recurso presentado por el interesado, considera que el título habilitante para el ejercicio de la actividad turística de vivienda vacacional tiene carácter real, y por tanto es transmisible, revocando así la calificación de la registradora de la propiedad. ●

## Bibliografía

**JIMÉNEZ RUIZ, A.** (2025). Implicaciones prácticas del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en el alquiler de habitaciones. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Año núm. 100. Núm. 810. pp. 1869-1903.

**LOZANO CUTANDA, B.** (7 de julio de 2025). *La cuestionable exigencia del registro único de arrendamientos de corta duración a las viviendas de*

*uso turístico a la luz del dictamen del Consejo de Estado*. Gómez-Acebo & Pombo.

**TORIBIO, J. Y RAMÍREZ, J.M.** (15 de octubre de 2025). *Guerra abierta frente al alojamiento de corta duración: el registro de la propiedad como coartada*. Idealista.com.

**VALENTÍN PEÑATE, J.** (2025). El registro único y la ventanilla única digital

para las viviendas turísticas y arrendamientos de corta duración. *Revista General de Derecho del Turismo RGD.T*. Núm. 11. pp. 1-33.

**VALENTÍN PEÑATE, J.** (2025). Síntesis de las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre el número de registro de arrendamientos de viviendas turísticas. *Diario La Ley*. Núm. 10821.

**El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, ha creado una importante litigiosidad en el sector. En menos de un año desde su vigencia, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha resuelto más de medio centenar de recursos interpuestos por los interesados**

## ABSTRACT

In the author's opinion, Royal Decree 1312/2024, of 23 December, regulating the procedure for the Unified Rental Registry and creating the Digital One-Stop Shop for Rentals for the collection and exchange of data relating to short-term accommodation rental services, imposes a mandatory unified register which, in addition to contravening the provisions of Article 4.3 d) of Regulation (EU) 2024/1028 is entirely unnecessary, since by virtue of the principle of interoperability of Public Administrations, the regional tourism registries could have been coordinated with the Digital One-Stop-Shop under the authority of Ministry of Housing.

## Keywords

Short-term rentals, Unified Registry, Digital One-Stop Shop.

## ¿POR QUÉ NO SE HIZO CASO AL CONSEJO DE ESTADO?

**Santiago Tomás Roy**

Notario de Puerto del Rosario  
(Las Palmas)

**D**ecía COLA DE RIENZI, que vivió y protagonizó las luchas intestinas de las familias de la Roma del siglo XIV, que la política es como las mareas del mar. De hecho, lo supo perfectamente: después de su triunfo fue decapitado. Pero hay algunos que cuando la marea va a ir en su contra ya se han quedado con la playa, el mar y el influjo de la luna. Y ya no hay vuelta atrás.

El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, publicado en el BOE el mismo día, víspera de Nochebuena<sup>1</sup>, creó la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos de España, como pasarela digital única nacional para la transmisión electrónica de datos entre las plataformas en línea de alquiler de corta duración y para el resto de funciones que la normativa establece, y fija, en cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024<sup>2</sup>, que el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles,



y se registrará por lo dispuesto en el Reglamento UE, el propio Real Decreto y, supletoriamente, por la legislación hipotecaria.

Tiene el presente artículo la humilde aspiración de poner en evidencia cómo se actúa en la política legislativa y reglamentaria actual española, y lo va a hacer utilizando datos objetivos, para que sea el respetado lector el que saque sus propias conclusiones. Y el dato objetivo es, sencillamente, el dictamen del Consejo de Estado (en adelante, CE) al proyecto del Real Decreto (en adelante RD)<sup>3</sup>.

Bien es cierto que los dictámenes del CE no son vinculantes, pero como el propio Consejo declara, prácticamente el 99% de los dictámenes son secundados por los órganos consultantes. Nos encontramos de casualidad en el presente caso con ese 1% restante. También se produce otra circunstancia llamativa: normalmente el plazo para emitir los dictámenes es de dos meses, salvo que sea de urgencia, en cuyo caso el plazo es de quince días. No se entienden muy bien las prisas cuando la entrada en vigor del RD fue el 2 de enero de 2025,

<sup>1</sup> <https://www.boe.es/buscar/pdf/2024/BOE-A-2024-26931-consolidado.pdf>

<sup>2</sup> <https://www.boe.es/doue/2024/1028/L00001-00019.pdf>

<sup>3</sup> <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=CE-D-2024-1926>

si bien la DF 4ª precisaba “desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025”. Hay que tener en cuenta que el Reglamento (UE) 2024/1028 ha visto aplazada su aplicación hasta el 20 de mayo de 2026.

Citemos que el órgano consultante, que fue el Ministerio de Vivienda y Agencia Urbana, con fecha de 10 de diciembre de 2024, es decir, sólo 8 días antes de la fecha de aprobación del dictamen, aporta un nuevo texto del proyecto de Real Decreto y de la MAIN (memoria del análisis de impacto normativo). Este último documento es esencial, y nos da una serie de claves para entender toda la actuación llevada a cabo.

Señaladas las circunstancias formales del procedimiento, vamos al fondo de la cuestión, los considerandos del dictamen del CE.

Inicia su examen lamentando que, si bien hay varios ministerios que respondieron a la solicitud de informes, en concreto 4 de ellos, el propio Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, el de Política Territorial y Memoria Democrática, el de Hacienda, y el de la Transformación Digital y de la Función Pública, no lo hicieron, aunque hubiera sido “deseable”, el Ministerio de Justicia, ya que “afecta de forma muy importante al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles”, ni tampoco el Ministerio de Turismo. También pone en evidencia que no se haya contactado directamente con las Comunidades Autónomas, cuando el conflicto de competencia es palmario, o quizá por esto mismo. Con lo que sí está de acuerdo el CE es con no haber comunicado el Proyecto a la Comisión Europea, aunque se trate de un reglamento técnico en el sentido recogido la Directiva (UE) 2015/1535 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de septiembre de 2015, en concreto en su artículo 5, pero el CE considera que al regular las plataformas en línea, se debe aplicar el artículo 7. Aquí ya tenemos una primera idea: el RD, en la idea del CE, se debe ceñir a los alquileres turísticos, porque las plataformas comercializan éstos.

Una vez comentado el procedimiento, el dictamen avanza considerando que se debe analizar el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, porque el propio RD tiene como argumento la aplicación del mismo en España. Y aquí ya empieza a chirriar algo. Señala que “El Reglamento (UE) 2024/1028, sin embargo, no impone a los Estados miembros la creación de un sistema de registro para los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, ni mucho menos indica que el establecimiento de ese registro debe hacerse a nivel estatal”. A pesar de ello, el RD opta por un registro a nivel estatal, aunque destaca la confusión en el proyecto y en la MAIN, respecto a la eficacia u obligaciones derivadas del Reglamento UE. Ergo, el socorrido recurso a “nos obliga Europa” no es, una vez más, cierto.

### Cuestión competencial

Es el apartado IV del dictamen el que constituye el punto central del mismo, bajo el título “Reparto competencial”, y en el que se expone que el legislador opta no por crear un registro administrativo único estatal, sino por confiar en los actuales Registros de la Propiedad y de bienes muebles, considerando literalmente el Consejo de Estado que “Cabe pensar que se busca con ello amparar la creación de este procedimiento registral en la competencia del Estado ex artículo 149.1.8.ª de la Constitución, soslayando cualquier impedimento que pudiera alegarse por falta de competencia del Estado para crear un registro de estas características por el mero hecho de integrarlo en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles”. Y aún va más allá, en una declaración contundente:

*“El Consejo de Estado no puede dejar de reprochar esta anómala forma de proceder”.*

Y ello por dos razones, la primera, que lo que trata de crear el RD es un registro administrativo, no un registro de los denominados jurídicos, que, como siempre defiende el cuerpo registral, son los registros de la propiedad ➡

## El Consejo de Estado no puede dejar de reprochar esta anómala forma de proceder

### RESUMEN

El Consejo de Estado, máximo órgano consultivo de España, en su dictamen sobre el proyecto de Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, concluyó que el Estado carece de competencia para dictar en todo lo relativo al registro único de arrendamientos, pues los apartados del artículo 149.1 de la Constitución invocados no son suficientes para amparar la regulación, debiendo replantearse a fin de garantizar que sus previsiones resultan acordes con la distribución constitucional de competencias y cuentan con la necesaria cobertura legal. Entendió que lo que debía haberse creado es un registro administrativo y no forzar indebidamente su adscripción al Registro de la Propiedad y el de Bienes Muebles, alterando los principios hipotecarios que rigen estos últimos.

### Palabras clave

Consejo de Estado, Registro único de arrendamientos, Principios hipotecarios.



y mercantiles. Y lo califica el CE como registro administrativo porque el propio proyecto de RD declara unos objetivos que son de control y obtención de información, típicos de esta clase de registros. Y aunque se cite también la seguridad, el CE argumenta que éste es un efecto típico o propio de la función que cumplen muchos registros administrativos (por ejemplo, el Registro General de Centros, Servicios y Establecimientos Sanitarios, el Registro de Entidades de Crédito o el Registro de Medicamentos de la Agencia Española de Medicamentos o Productos Sanitarios) y no por ello es suficiente para calificarlo como registro jurídico, pues su finalidad principal no es la de dar publicidad a situaciones jurídico-privadas. La realidad nos permite resolver cualquier debate inocuo: ¿algún turista inglés antes de reservar y garantizar el pago de su semana vacacional en el sur de Tenerife pide una nota simple? ¿Le importa si la vivienda se ha hipotecado o se ha practicado una anotación de embargo sobre la misma? Le preocupa más que las fotografías que aparecen en el anuncio de la plataforma se correspondan con la realidad, que la distancia a la playa sea la realmente señalada, o que la vivienda esté limpia de polvo y grasa, no de cargas o gravámenes.

Porque el objetivo del RD, afirma el CE, no es dar publicidad a un negocio jurídico-privado o a un acto que tiene efectos sobre los bienes inmuebles o los buques, sino imponer una nueva obligación a los arrendadores de alojamientos de corta duración por medio de plataformas en línea, sin la cual no podrán ejercer su actividad, constituyendo un ejemplo típico de actividad administrativa de policía o de ordenación que actúa como una autorización para ejercer la actividad, tal y como se deriva del artículo 17.1 in fine de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.

E integrar este registro administrativo en los registros de la propiedad y de bienes muebles, “*altera la función y finalidad de estas instituciones, que tienen por objeto dar publicidad a los actos y*

*contratos relativos al dominio y demás derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles o sobre determinados bienes muebles*”, insistiendo el alto órgano consultivo, en concreto afirma: “*altera diversos principios registrales, como el de legalidad formal o titulación pública o el de voluntariedad de la inscripción, y desvirtúa su régimen de funcionamiento en lo relativo a las fincas registrales, los asientos a practicar o la función de calificación del registrador*”. Y concluyendo con este juicio, fundamental en el dictamen: “La utilización de estos registros, además de alterar su naturaleza, principios y régimen de funcionamiento, insertando en su seno un procedimiento que es del todo ajeno a ellos, puede calificarse como un intento de orillar la distribución constitucional de competencias que no puede ser admitido”.

## **El Reglamento (UE) 2024/1028 no impone a los Estados miembros la creación de un sistema de registro para los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, ni mucho menos indica que el establecimiento de ese registro debe hacerse a nivel estatal**

Porque los títulos competenciales aludidos no se sostienen, ya lo hemos visto con el art. 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución, pero tampoco con el 149.1.1.<sup>a</sup> de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva sobre la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, porque invocar este artículo e interpretarlo de manera extensiva permitiría al Estado arrogarse absolutamente todas las competencias, de ahí que la Sentencia del Tribunal Constitucional 79/2024, de 21 de mayo, relativa a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, con cita de

otras muchas, recuerda que el título competencial del artículo 149.1.1.<sup>a</sup> de la Constitución “ha de ser objeto de un uso prudente”, habiendo asumido todas las comunidades autónomas competencias exclusivas en materia de vivienda, con base en el artículo 148.1.3.<sup>a</sup> de la Constitución.

Y, finalmente, tampoco sirve de título competencial el artículo 149.1.13.<sup>a</sup> de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, pues la ya citada Sentencia del Tribunal Constitucional 79/2024, señala, recordando entre otras, la STC 15/2018, de 22 de febrero, FJ 5, que “esta competencia estatal alcanza, además, no solo a las bases, sino también a la coordinación, correspondiéndole al Estado “una facultad que presupone lógicamente la existencia de competencias autonómicas [...] que deben ser respetadas”, pero el CE considera que el RD, además de carecer de una incidencia económica clara, no trata de coordinar los registros autonómicos, sino de sustituirlos, asumiendo la actividad normativa y ejecutiva en relación con dicho procedimiento registral y desplazando de algún modo las previsiones autonómicas al respecto. Sí que reconoce el CE la utilidad de esa ventanilla única a efectos de recoger datos de las plataformas.

Concluye este apartado de su dictamen el CE señalando categóricamente que “*debe concluirse que el Estado carece, a juicio del Consejo de Estado, de competencia para dictar la norma proyectada en todo lo relativo al registro único de arrendamientos, pues los apartados del artículo 149.1 de la Constitución invocados no son suficientes para amparar la regulación que se pretende*”.

E indica, como alternativa, la creación de un verdadero registro central administrativo que recoja todos los datos de los registros autonómicos existentes a los estrictos efectos de información y publicidad, pudiendo fijar a tal efecto las directrices técnicas y de coordinación necesarias para garantizar su centralización.



Sede del Consejo de Estado.

**La utilización de estos registros, además de alterar su naturaleza, principios y régimen de funcionamiento, insertando en su seno un procedimiento que es del todo ajeno a ellos, puede calificarse como un intento de orillar la distribución constitucional de competencias que no puede ser admitido**

### Habilitación legal necesaria

Prosigue el dictamen con la habilitación legal o reglamentaria, afirmando sin duda alguna que sería necesario una habilitación legal expresa para imponer a los arrendadores nuevas obligaciones que implican a los arrendadores o a las plataformas en línea y, en particular, en cuanto a la regulación del procedimiento de registro único de arrendamientos, a pesar de que el Colegio de Registradores invocó en su informe la DA2ª de la LAU, pero el CE rechaza este intento al considerar que el RD no regula el acceso de al Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos, ni siquiera de los de corta duración<sup>4</sup>.

El CE no puede ser más claro: “*Lo dicho hasta ahora obliga a replantear el proyecto de Real Decreto a fin de garantizar que sus previsiones resultan acordes con la distribución constitucional de competencias y cuentan con la necesaria cobertura legal*”.

A continuación, analiza la ya citada MAIN, dejando en evidencia sus deficiencias e incoherencias, en las que no podemos extender por la lógica limitación editorial.

En el análisis del articulado del proyecto de RD señala las numerosas imperfecciones técnico-jurídicas del mismo. Debemos destacar las antes aludidas alteraciones a los principios registrales, que deberían haber motivado que el Colegio de Registradores hubiese recurrido el RD, no sea que la teoría de la moneda falsa en el saco de monedas verdaderas arrastre a todo el contenido de los libros. Así, a juicio del CE, se atenta contra el principio de voluntariedad de la inscripción (arts. 7 y 32 de la Ley Hipotecaria o art. 69.2 de la Ley de Navegación Marítima), primero, porque obliga a acudir al procedimiento registral y a obtener un número de registro para ejercer una actividad –el alquiler de alojamientos de corta duración por medio de plataformas en línea–, sin el cual se convierte en ilegal; y, segundo, porque se obliga indirectamente por medio de esta norma a inmatricular o a inscribir todos los bienes inmuebles o buques sobre los que vaya a ejercerse aquella actividad, así como el derecho que tiene el arrendador sobre los mismos para el ejercicio de esa actividad. También ataca el principio de legalidad formal o titulación pública (art. 3

de la Ley Hipotecaria y art. 73 de la Ley de Navegación Marítima), que en ningún caso se puede alterar por una norma de carácter reglamentario. Y el tercer principio registral que ataca es el de legalidad en relación a la calificación registral (art. 18 de la Ley Hipotecaria), modificando el mismo por vía reglamentaria en el art. 10 del RD. Además, altera el concepto de finca registral, que no coincide con el de finca material, pudiendo tener varias unidades en una sola finca registral, que se rige por el sistema de folio real. Finalmente también afecta a los asientos de presentación y notas marginales, porque no contempla un asiento de presentación, a pesar de que en la práctica así se está haciendo, cobrando el mismo, y se crea una nota marginal que es un asiento que está sometido a *numerus clausus*, no se pueden practicar sino las expresamente previstas en la Ley o el Reglamento Hipotecario (resoluciones de 1 de febrero de 2024 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública –en sus fundamentos de derecho cuarto–, publicadas en el Boletín Oficial del Estado de los días 8 y 11 de marzo de 2024). También se extraña el CE que, no habiendo calificación negativa, se diga que se aplica el régimen de recursos

<sup>4</sup> En la práctica se están haciendo constar los alquileres de corta duración no vacacionales, y en una proporción mucho mayor que los vacacionales. Es conocida la voluntad y acción de la cúpula registral para dar acceso a documentos privados a los Libros del Registro.

aplicable a las resoluciones de los Registradores conforme a la normativa hipotecaria<sup>5</sup>.

Por todo ello, el CE considera que “debe suprimirse la regulación del procedimiento de registro único de arrendamientos regulado en los artículos 8 a 10 del proyecto de Real Decreto, pudiendo sustituirlo, en su caso, por la creación de un registro administrativo que centralice los datos y la información generada o proporcionada por las diferentes administraciones territoriales”.

Curiosamente, en algo sí que se ha hecho caso al dictamen del CE, y es en suprimir el acceso que se preveía en el proyecto a favor del Instituto Nacional de Estadística y, en su caso, los institutos de estadística autonómicos del registro único, ya que alegó el Colegio de Registradores que el acceso no tenía amparo normativo.

## La repercusión económica

Para terminar, no podemos dejar de analizar un aspecto accidental, o, quizá, no tanto, porque a veces los elementos accidentales se convierten, por mor de la naturaleza humana, en los fundamentales. Y este aspecto es el económico. En primer lugar, el dictamen del CE se extraña que se indique que el coste unitario de presentar una solicitud en el Registro de la Propiedad para obtener el número de registro sea de cinco euros, pero conforme al Arancel de los Registradores de la Propiedad, el coste de cualquier asiento de presentación es de 6,010121 euros, por lo que no comprende el CE de dónde se había obtenido aquella cifra. Además, no se contemplan en la MAIN algunos costes como pueden ser los derivados de la práctica de las notas marginales o de la presentación del modelo informativo contemplado en el artículo 10.4 del proyecto de Real Decreto. Pero lo que sí dice la citada memoria es lo siguiente:

## Lo dicho hasta ahora obliga a replantear el proyecto de Real Decreto a fin de garantizar que sus previsiones resultan acordes con la distribución constitucional de competencias y cuentan con la necesaria cobertura legal

*“Se prevé un impacto presupuestario máximo de 1.300.000 euros que saldrá del presupuesto del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para desarrollar las funcionalidades necesarias para el aplicativo informático”.*

En relación a las cargas administrativas, “estima, partiendo de los datos de la encuesta de ocupación en alojamientos turísticos del INE, unas cargas máximas para las personas arrendadoras de 165.716.361 euros anuales, considerando que la población estimada de personas arrendadoras que solicitarán el número de registro es de 6.137.643. No obstante, indica que, si se utilizaran los datos de la estadística experimental de medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad del INE, se reducirían hasta los 10.715.841 euros. En cuanto a las cargas para las plataformas en línea de alquiler de corta duración, se parte de la existencia de ocho grandes plataformas y se calcula un coste total anual de 936 euros. Sumando las cifras anteriores se obtiene un importe total máximo de las cargas administrativas derivadas de la norma en proyecto de 165.717.297 euros”. Esas cargas administrativas, si el Ministerio de Vivienda ya tiene presupuesto y las cargas de las plataformas ya han sido descontadas, van a repercutir en favor de los registradores y de su Colegio. Adoptemos la previsión más baja, siendo muy benévolos e ingenuos, esto es, los 10.715.841 euros,

y tengamos en cuenta que los arrendadores van a tener que presentar cada doce meses en el registro un modelo informativo (art. 10 del RD), obligación que el CE considera desproporcionada y excesiva, proponiendo su supresión lo que, de nuevo, no se ha tenido en cuenta. Y esta presentación supondrá de nuevo un coste, multiplicado por los cientos de miles de unidades en España, y repetida todos los años. Y, además, no se ha calculado el coste de la inmatriculación forzada de inmuebles que antes no constaban inscritos.

Una vez estudiados y comprendidos de forma global y detallada los documentos cuyo enlace al contenido íntegro se facilitan, es el momento en el que juzgue el lector tras preguntarse: ¿por qué no se hizo caso al Consejo de Estado? ●

## ABSTRACT

In its opinion on draft Royal Decree 1312/2024 of 23 December, the Council of State, Spain's highest advisory body, concluded that the State lacks jurisdiction to rule on matters relating to the unified rental registry, as the sections of Article 149.1 of the Constitution it cites are not sufficient to support the legislation, which must be amended in order to ensure that its provisions are in line with the constitutional distribution of powers and have the necessary legal coverage. It ruled that an administrative registry should have been created, which need not necessarily have been affiliated to the Land and Personal Property Registry Offices, altering the mortgage principles that govern those institutions.

## Keywords

Council of State, Spain's, Unified rental registry, Mortgage principles.

<sup>5</sup> Otra anomalía en la aplicación del RD. La Dirección General está dictando, desde que el RD ha desplegado sus efectos, multitud de resoluciones, sin entrar a reproducir los hechos del recurso, remitiéndose a resoluciones anteriores, lo que nunca se había hecho en la historia de la llamada “jurisprudencia registral”.





TRABAJAMOS POR  
UN FUTURO MÁS  
SOSTENIBLE EN EL  
QUE LAS PERSONAS  
Y EL PLANETA  
PROGRESEN  
JUNTOS.

COLABORA:



BAMADRID.ORG







# TRUST

En este bloque de opinión el notario **Álvaro Delgado Truyols** reflexiona sobre la necesidad de incorporar la figura del trust anglosajón al sistema legal español como paso imprescindible para modernizarlo y hacerlo competitivo. En la misma línea, el abogado **Carlos Barreda Velasco** enumera algunos efectos negativos que provoca la ausencia de reconocimiento del trust en nuestro ordenamiento jurídico.

## EL TRUST EN ESPAÑA



**Álvaro Delgado Truyols**  
Notario de Palma de Mallorca

**H**a salido recientemente a la venta, editada por *Aferré*, mi última monografía titulada como el presente artículo, “*El trust en España*”, que resume la anormal situación en nuestro país de esta importantísima institución internacional, de gran interés práctico en el mundo del derecho patrimonial. La obra explica el origen histórico y práctico de la institución; sus características esenciales; su enorme expansión en los países anglosajones y también en otros países del entorno del Derecho civil; la situación de rechazo

legal, administrativo, tributario y jurisprudencial que vive en España; las figuras legalmente admitidas con las que presenta indudables puntos de conexión; y las diferentes posibilidades o alternativas legales para su plena y necesaria introducción en nuestro Derecho.

El trust es la aportación más importante al Derecho universal de la cultura jurídica anglosajona, y ha demostrado ser una herramienta versátil y eficiente para la gestión y protección de patrimonios con todo tipo de finalidades. Con origen medieval, concretamente en la encomienda de administración de sus tierras a ciertos administradores profesionalizados por los nobles terratenientes británicos que marchaban a combatir en las Cruzadas, con la intención de procurar rendimientos y beneficios económicos a sus familias,



ha evolucionado adoptando diversas formas y estructuras en diferentes países y jurisdicciones, con interesantes adaptaciones a la mayoría de los países de Derecho civil.

CÁMARA LAPUENTE, destacado especialista en esta materia en el Derecho español, ha establecido los tres claros rasgos conceptuales que concurren en cualquier tipo de trust:

a) La transmisión por el constituyente del trust (fideicomitente) de bienes o derechos de su patrimonio a otro patrimonio diferente, que puede concebirse como patrimonio autónomo sin titular o como patrimonio separado del administrador.

b) La administración del citado patrimonio separado, con amplios poderes, por una persona de confianza (fiduciario) en beneficio de otras personas o para la obtención de unos fines determinados.

c) Y la clara disociación subjetiva entre la persona o personas encargadas de la gestión del patrimonio y sus beneficiarios económicos.

Por ello, la administración de los bienes sujetos al trust se separa del disfrute de sus rentas y beneficios y es llevada a cabo por personas distintas, pues se trata de profesionalizar una gestión económica patrimonial apartándola de su llevanza por unos beneficiarios tal vez no suficientemente capacitados para esa administración. Tres partes intervienen siempre en el trust anglosajón: el “*settlor*” o fideicomitente, persona que lo establece; el “*trustee*” o fiduciario-gestor, persona que lo administra; y el “*beneficiary*” o persona que obtiene sus rendimientos. Éstos dos últimos pueden ser varias personas. El “*trustee*” puede ser también “*beneficiary*” mientras no sea el único de ellos.

Se trata de una figura extremadamente útil para organizar la transmisión de una herencia importante, de un patrimonio destacado o de una empresa familiar, permitiendo que profesionales jurídicos, financieros o inmobiliarios, o directivos especialmente seleccionados, gestionen con éxito bienes o un patrimonio familiar o empresarial cuyos rendimientos favorecen a los familiares del constituyente. De igual forma que muchos bancos españoles tienen en su organigrama departamentos de “banca privada” o “banca de patrimonios”, muchos bancos anglosajones tienen departamentos dedicados a la gestión profesional de “*trusts*”.

El gran problema de esta institución en España es que el Derecho español no

regula ni reconoce los trusts, aunque permite el ejercicio parcial de muchas de sus facultades en instituciones plenamente reconocidas. Pero las sentencias y autos de nuestros Tribunales, las resoluciones registrales y las consultas vinculantes de nuestra Administración tributaria se han mostrado –en general– bastante restrictivas y negativas hacia la figura del trust, alegando su colisión con principios imperativos de nuestro ordenamiento jurídico.

Hay que destacar que, en el Derecho español, común y foral, fuera de los negocios fiduciarios, existen otros mecanismos legales para tener un patrimonio separado con una diferente imputación de ingresos, gastos y responsabilidades (sociedad unipersonal). Que también existen figuras legales para conseguir que ciertos rendimientos de un patrimonio se atribuyan a otras personas, incluso con el carácter de derecho real (usufructos, censos o enfiteusis). Y que existen también otros instrumentos legales para atribuir a terceros la administración *post mortem* de un patrimonio hereditario como el cónyuge viudo que mejora o distribuye del artículo 831 del Código Civil, o el heredero distribuidor de la Compilación balear, o el albacea-administrador con cargo prorrogado que también permite el Código Civil. Y a estos últimos también se les pueden atribuir facultades dispositivas.

En materia familiar y financiera nuestra normativa común y foral regula instituciones diversas como el patrimonio protegido (el patrimonio protegido ➡

**La administración de los bienes sujetos al trust se separa del disfrute de sus rentas y beneficios y es llevada a cabo por personas distintas**

## RESUMEN

El trust es la aportación más importante al Derecho universal de la cultura jurídica anglosajona y ha demostrado ser una herramienta versátil y eficiente para la gestión de patrimonios con todo tipo de finalidades. Permite que profesionales seleccionados gestionen con éxito patrimonios familiares o empresariales cuyos rendimientos favorecen a los familiares del constituyente.

España no regula ni reconoce los trusts, aunque permite el ejercicio parcial de muchas de sus facultades en instituciones plenamente reconocidas. Pero las sentencias de nuestros Tribunales, las resoluciones registrales y las consultas vinculantes de la Administración tributaria han mostrado rechazo hacia la figura, alegando su colisión con principios imperativos de nuestro ordenamiento jurídico.

Hoy muchos juristas abogamos por superar nuestro viejo inmovilismo e iniciar el largo camino hacia la plena introducción del trust en el Derecho español. España no puede seguir siendo una isla carente de reconocimiento legal cuando estas figuras funcionan con normalidad en la gran mayoría de los países de nuestro entorno.

### Palabras clave

Trust, España, Gestión de patrimonios.



regulado por la legislación catalana es lo más aproximado en España al trust anglosajón), las fundaciones, los fondos de inversión, los seguros de vida “unit linked”, las SICAV, las herencias de confianza, las donaciones modales y varias otras instituciones con las que el trust presenta importantes puntos de contacto. Pero la figura en sí sigue experimentando en nuestro país un fuerte rechazo legal y jurisprudencial, acentuado por la desconfianza tradicional hacia los trusts de nuestra Administración tributaria, que alega la falta de determinación de los beneficiarios (a veces son familiares aun no nacidos de un constituyente original) y los riesgos de opacidad o blanqueo de capitales para oponerse firmemente a la institución. Aunque siempre recelando de sus posibles usos espurios y no de los propios y típicos (y muy ventajosos) de la institución anglosajona misma.

Tal como han hecho muchos países de nuestro entorno, la posibilidad de atraer capital extranjero y la necesidad de modernizar y flexibilizar el sistema jurídico para satisfacer las demandas contemporáneas son factores importantes que apoyan la importante iniciativa de acometer de una vez su regulación legal en España. Además, en expresión muy poco jurídica pero tremendamente gráfica, es inútil poner en estos temas “puertas al campo”. Los trusts existirán y seguirán operando –tanto en España como fuera de España– lo quiera nuestro legislador o no. Y es más inteligente adaptarse y unirse al presunto “enemigo” que manifestarle una indisimulada hostilidad y enfrentarse inútilmente a él.

Países de nuestro entorno como Italia y Francia han adoptado enfoques progresivos para integrar figuras similares al trust anglosajón en sus sistemas legales, lo cual podría servir de modelo para España. Además, Italia –cuna del Derecho romano– ha realizado una envidiable labor interpretativa para flexibilizar lo que siempre se habían considerado principios inmutables e imperativos del Derecho civil romano-germánico, como la posible “doble

propiedad” o la creación de un “patrimonio separado” que el trust implica.

Existen diversos modelos disponibles para la articulación del trust en España, tanto de Derecho comparado o puramente académicos. La elección del modelo depende del grado de flexibilidad que se quiera otorgar a los individuos en la administración de sus bienes. No existe un único modelo correcto, sino diferentes enfoques que pueden ser adoptados dependiendo del equilibrio deseado entre libertad individual y control regulatorio. Sin embargo, es claro que cuanto menos flexible sea el modelo menos se asemejará al trust original y menos beneficios aportará a la intención de los particulares de organizar y gestionar de forma ágil activos y patrimonios.

En definitiva, la incorporación del trust en el Derecho español es una necesidad apremiante para modernizar el sistema jurídico y hacerlo más competitivo a nivel internacional. No obstante, no constituye una tarea simple, y requerirá de una buena técnica jurídica que proporcione un equilibrio cuidadoso entre la flexibilidad anglosajona y la formalidad y regulación típicas de los sistemas latino-germánicos. Esa tarea no estará exenta de retos y dificultades, entre los que sobresalen el tratamiento fiscal del trust, los problemas interpretativos que se pueden generar en la doctrina civilista y los Tribunales de Justicia o la prevención de las posibles violaciones del orden público patrimonial (elusión fiscal, blanqueo de capitales, legítimas de herederos forzosos, créditos de acreedores, prohibición del pacto comisorio).

A pesar de todo lo anterior, muchos juristas pensamos que existen motivos suficientes para superar nuestro viejo inmovilismo e iniciar el largo camino hacia la plena introducción del trust en el Derecho español. Por razones de seguridad jurídica y de conveniencia económica, España no puede seguir siendo una isla carente de reconocimiento legal cuando estas figuras funcionan con normalidad en la gran mayoría de los países de nuestro entorno. ●

## Se trata de profesionalizar una gestión económica patrimonial apartándola de su llevanza por unos beneficiarios tal vez no suficientemente capacitados para esa administración

### ABSTRACT

The trust is the most important contribution to universal law by the legal culture based on common law, and has proven to be a versatile and efficient tool for the management of estates with all kinds of purposes. It enables selected professionals to successfully manage family or business assets, with returns that benefit the trustee's relatives.

Spain does not regulate or recognise trusts, although it permits the partial exercise of many of their powers in fully recognised institutions. However, the rulings of Spanish Courts, registrars and the binding rulings on consultations by the Tax Administration have rejected trusts, and have argued that they run counter to the peremptory principles of the country's legal system.

Today, many lawyers argue that it is time to set aside our reluctance and begin the long road towards the full introduction of the trust in Spanish law. Spain cannot remain an island which lacks legal recognition for trusts when they operate normally in the vast majority of the countries in Europe.

### Keywords

Trust, Spain, Asset management.



# CONSECUENCIAS PRÁCTICAS DE LA FALTA DE RECONOCIMIENTO JURÍDICO DEL TRUST EN ESPAÑA



**Carlos Barreda Velasco**  
Socio AUREN LEGAL

## El trust, una herramienta global ineludible

Me considero un admirador de LUIS LARA, conocido artísticamente como Comandante Lara, y dentro de sus monólogos hay un comentario recurrente que me hace especialmente gracia, relativo a la figura de su cuñado Ramiro, el cual dice que es más inútil que la P de psicólogo o la G de gnomo.

Esta supuesta inutilidad de Ramiro es muy similar a la de los trust en el Derecho español: existen, aunque no valen para gran cosa, lo que causa grandes problemas de aplicación práctica en nuestro entorno jurídico.

La figura del trust se ha vuelto cada vez más relevante en la planificación patrimonial y sucesoria internacional, sobre todo en países anglosajones que operan bajo el *Common Law*.

Se han hecho innumerables artículos sobre qué son y cómo funcionan los trust, incluso en esta revista, como el

artículo de BLANCA ENTRENA PALOMERO, nº 33, septiembre-octubre 2005, el de EDUARDO HIJAS CID, nº 72, marzo-abril 2017 y el de ANDREU BOVÉ BOYD, nº 93, septiembre-octubre 2020. Pero en este artículo queremos comentar algunas cuestiones eminentemente prácticas que nos hemos encontrado en nuestro día a día en la práctica profesional. Estas cuestiones no sólo nos hacen cuestionarnos el por qué no se reconoce, sino que además demuestran que estamos “adulterando” el Derecho de otros países para encontrar equivalentes a las figuras de los trust, lo que complica sobremanera a los clientes y a los profesionales del Derecho su aplicación.

## Constitución de sociedades y estructuras holding cuyos dueños son trust

Este primer punto merece especial atención. Debido a que los trust no se reconocen en el Derecho español, cuando quieres constituir una sociedad en España cuyo dueño es un trust, la respuesta que suelo encontrar es que es imposible, que un trust no puede ser dueño de una sociedad en España.

Ante esta negatividad por parte de notarios y registradores, totalmente

## RESUMEN

El artículo examina las dificultades jurídicas y fiscales derivadas de la falta de reconocimiento del trust en el ordenamiento español, a pesar de su relevancia en la planificación patrimonial y sucesoria internacional. A través de un enfoque práctico, el autor analiza las consecuencias de esta ausencia en la constitución de sociedades cuyo titular es un trust, la concesión de préstamos, la sucesión hereditaria y la tributación de sociedades beneficiarias. Se destacan las contradicciones entre la normativa española, que niega validez al trust, y los convenios internacionales suscritos por España, que lo reconocen como sujeto jurídico. Asimismo, se revisa la doctrina administrativa y jurisprudencial - especialmente del Tribunal Supremo, el TEAC y la DGT- que, ante la inexistencia legal del trust, imputa sus efectos directamente al *settlor* o beneficiario. El trabajo pone de relieve la complejidad que esta situación genera en la práctica profesional y la necesidad de coordinar los trust con el testamento y el régimen de legítimas. Concluye reclamando una regulación específica que armonice el tratamiento civil y fiscal del trust con el Derecho español, a fin de garantizar seguridad jurídica y facilitar la integración de esta figura esencial en la gestión patrimonial internacional.

## Palabras clave

Trust, Derecho español, Planificación patrimonial, Sucesiones internacionales, Fiscalidad internacional, Transparencia fiscal, Seguridad jurídica.

## La figura del trust se ha vuelto cada vez más relevante en la planificación patrimonial y sucesoria internacional y, sin embargo, no se reconoce en el Derecho español

fundada de acuerdo con la legislación española, lo que se suele hacer es que el *settlor* o el *trustee*, dependiendo del tipo de trust, constituye la sociedad y lo aporta posteriormente al trust.

Pero claro, esta solución técnica desencadena consecuencias fiscales y formales, como pueden ser:

- Cambio en la titularidad real a efectos de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo (LPBCFT) y su reglamento de desarrollo (Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo). Resulta que no se reconoce el trust, pero sí hay que identificar el *settlor*, el *trustee* y los beneficiarios cuando el dueño de dicha sociedad es un trust, circunstancia cuanto menos curiosa, debiendo cambiar la titularidad real a los efectos correspondientes.
- Si el origen del trust es Estados Unidos, Japón o Reino Unido, mucho cuidado con la tributación. En efecto, si analizamos una distribución de dividendos o plusvalías obtenidas por el trust a la luz de los convenios

para evitar la doble imposición (CDI) firmados por España con dichos países, podemos observar que se incluyen dentro de la definición de "persona" a efectos del convenio. Llama poderosamente la atención que a pesar de que la Administración tributaria ponga especial énfasis en el no reconocimiento del trust, sin embargo, normas internacionales tributarias que ha firmado el propio Estado español con rango superior a la normativa interna lo reconozcan como personas.

- Si el beneficiario, el *trustee* o el *settlor* fueran residentes fiscales en España, aquí es cuando empieza la fiesta. El trust existe en el convenio, pero los rendimientos que el trust perciba de la sociedad (dividendos, intereses, ganancias de capital) se imputarán directamente a él como rendimientos de capital mobiliario (IRPF), en el momento en que resulten exigibles, porque el trust no se reconoce en el Derecho español.
- Aportación de las acciones o participaciones de la sociedad al trust. Al menos se es coherente en la resolución a la consulta de la DGT V0022-25 con el no reconocimiento de los trust, considerando que la aportación de participaciones a un trust para su constitución no produciría desplazamiento en la titularidad de los bienes o derechos aportados al mismo y, por tanto, no se produce una alteración patrimonial. Ahora bien, también se menciona en dicha resolución a la consulta que habría



**La ausencia de reconocimiento civil del trust en España crea una asimetría normativa que resulta difícil de sostener en un contexto globalizado, enfrentándonos los profesionales del Derecho a una problemática práctica cuando aparece esta figura**



que analizar si ha existido desplazamiento en la titularidad, con lo que habrá que analizar cada aportación realizada para ver si tiene efectos tributarios o no.

- **Modelo 720 e Impuesto sobre el Patrimonio.** Un aspecto frecuentemente ignorado en la práctica es el tratamiento fiscal del trust respecto al Impuesto sobre el Patrimonio y al modelo 720, más allá de la renta y sucesión. Respecto al Impuesto sobre el Patrimonio, el trust no es sujeto pasivo: la titularidad de los bienes se imputa al residente español que ejerza el dominio o control efectivo. La DGT ha señalado que la imputación dependerá de la naturaleza del trust (revocable o irrevocable): en revocables suele imputarse al *settlor*; en irrevocables, al beneficiario (consulta V2033-22). En materia del modelo 720, la obligación informativa sobre bienes vinculados

a un trust recae sobre el residente fiscal español considerado beneficiario económico de los activos; los beneficiarios principales deberán declarar en el modelo 720 cuando se superen los umbrales legales (consulta V1966-22). No obstante, siempre estamos temerosos sobre quién es titular de los bienes en los trust, debiendo realizarse un análisis pormenorizado del mismo, haciendo una extrapolación de quien sería en Derecho español el titular, desnaturalizando la figura del trust en su Derecho de origen.

#### **La problemática de los préstamos concedidos por el trust**

A menudo los trust prestan dinero a sociedades holding u otras personas vinculadas al *settlor*, *trustee* o los beneficiarios.

En esta situación, hay en ocasiones en que no podemos encontrar una

figura equivalente en el Derecho español, ya que al no reconocerse el trust, podría darse la situación absurda de que si el beneficiario es la misma persona que recibe el préstamo, estaríamos otorgando el préstamo a uno mismo. Esto conlleva la problemática de que, por ejemplo, no podrían devengarse intereses. Y aquí volvemos al punto tratado en el párrafo anterior: el convenio reconoce al trust como persona, pero para España no existe. ¿Tendríamos que practicar retención sobre el pago de intereses que (legalmente) no son intereses para España?

Otra cuestión de interés es en caso de capitalización del préstamo concedido por un trust, ¿cómo lo hacemos? ¿quién aumenta capital a efectos españoles, el *trustee*, el *settlor*, el beneficiario? Sinceramente, se te quitan las ganas de capitalizar el préstamo.

Y ya no hablemos de cuando el dinero llega a la entidad financiera de

# ASOCIACIÓN DE PERITOS DE MADRID

- Profesionales en todas las disciplinas
- Peritos con todos los requisitos legales y titulación oficial
- Idoneidad para actuaciones en jurisdicción voluntaria por designación notarial
- Profesionales con amplios conocimientos jurídico-procesales
- Control deontológico de todos los profesionales
- Capacidad, responsabilidad, rigor profesional y credibilidad en los dictámenes

**CONTACTA** [www.apajcm.com](http://www.apajcm.com)

☎ 91 562 59 18 ✉ [peritos@apajcm.com](mailto:peritos@apajcm.com)



turno. Hay que explicarle que el prestamista es un trust, a lo cual la entidad dice de primeras que no lo puede recibir porque el trust no existe. A lo que se contesta que, como no existe, el dinero viene de la misma persona, y entonces, de forma maravillosa, entra en juego la normativa de PBC, que sí reconoce que existen los trust... De locos.

En la concesión de préstamos por el trust a personas o entidades diferentes a los supuestos titulares según legislación española, la DGT ha mantenido una doctrina consistente (consulta V2467-21, entre otras): cuando opera la doctrina del no reconocimiento, los intereses satisfechos por la sociedad al trust se califican como rendimientos de capital mobiliario atribuidos al *settlor* o beneficiario residente, integrándose en la base del ahorro del IRPF; la devolución del principal, en cuanto reembolso de capital, no genera rentas si queda adecuadamente documentada.

## Herencias y el trust

La coexistencia entre los trust extranjeros y el régimen de legítimas español sigue siendo una fuente habitual de conflicto. El Tribunal Supremo, en su sentencia 685/2018, de 5 de diciembre, analizó la sucesión de un nacional británico residente en España cuyos bienes se transmitían mediante un trust. El Alto Tribunal reafirmó la primacía del orden público sucesorio español y la protección de los legitimarios, rechazando que el trust pueda servir para eludir las legítimas.

En la misma línea, la sentencia 1632/2008, de 23 de abril, negó eficacia práctica al trust en la sucesión española, remitiendo la interpretación al testamento y al régimen civil interno.

El TEAC, en su resolución de 30 de mayo de 2025 (RG 5163/2024), ha confirmado este criterio en el ámbito tributario. Considera que, al no estar reconocida la figura del trust en nuestro ordenamiento, los bienes transmitidos a través de él se entienden recibidos directamente del *settlor* por el beneficiario, sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones como una transmisión mor-

## A pesar de la ausencia de reconocimiento, existen normas en nuestro Derecho y algunos convenios internacionales firmados por España que, sorprendentemente, sí contemplan esta figura, recogándose en el presente artículo algunas situaciones claramente identificadas

tis causa. La resolución se apoya en otra del propio TEAC (enero de 2025, RG 3418/2023) y en la consulta vinculante V2033-22, de 21 de septiembre de 2022.

En la práctica, cuando existen trust con finalidad sucesoria es esencial coordinar su estructura con el testamento y dejar constancia clara de la voluntad del *settlor*. Sólo así se evitan conflictos con los legitimarios y posibles litigios ante los tribunales.

Por otra parte, la aplicación de las legítimas del Derecho español con trust anglosajones sometidos al procedimiento del *probate* en el extranjero, hace muy difícil que las legítimas puedan ser aplicables, principalmente en el Derecho común.

## Family trust y la sustitución fideicomisaria

Al hilo de lo anterior, cuando el trust se utiliza como instrumento de planificación familiar y sucesoria –el denominado *family trust*– puede incorporar reglas que limitan la libre disposición del *settlor* para asegurar la continuidad en la transmisión del patrimonio. En estos casos, se determinan quiénes reciben los rendimientos de los activos –ya sea el propio *settlor*, los beneficiarios o incluso sus herederos–, mientras que la disposición definitiva de los bienes se pospone o se condiciona.

En el Derecho español, esta lógica de transmisión escalonada y controlada puede llegar a encontrar cierto paralelismo con la sustitución fideicomisaria o el llamado fideicomiso de residuo,

donde el testador establece una secuencia en la adquisición de los bienes: primero a favor de un fiduciario y, después, de un fideicomisario. No obstante, es evidente que las figuras no son equivalentes, y ello, aunque puedan compartir el objetivo de preservar el destino final del patrimonio y garantizar su continuidad dentro de la familia.

Desde una perspectiva práctica, cuando se recurre a un *family trust* con finalidad sucesoria resulta esencial coordinarlo con el testamento, documentar con precisión la voluntad del *settlor*, elegir cuidadosamente (si es posible) la ley aplicable y prever la interacción con el régimen de legítimas, si es aplicable. Pero de nuevo... nos encontramos ante una emitente falta de coherencia entre estos instrumentos que puede generar conflictos interpretativos y acabar sometiendo la sucesión a litigios en uno o varios países y/o a una reconfiguración por parte de la Administración.

## Tributación de sociedades beneficiarias y transparencia fiscal internacional (TFI)

Si el beneficiario del trust es una sociedad, las rentas que perciba tributan en el Impuesto sobre Sociedades. La calificación de esos ingresos determina su integración y la eventual aplicación de exenciones. Además, cuando el trust presta dinero a la sociedad beneficiaria, la deducibilidad de intereses está sujeta a las normas de limitación de gastos financieros (art. 16 LIS).

En cuanto al régimen de transparencia fiscal internacional (art. 91 LIRPF), la imputación de rentas pasivas a un residente español se activa si éste, junto con familiares hasta segundo grado, supera el 50% de participación en la entidad no residente y si dicha entidad obtiene rentas pasivas y tributa a un tipo inferior al 75% del que correspondería en España. La DGT (consulta V2467-21) ha aplicado esta norma con criterios que limitan la imputación cuando la participación del residente es minoritaria y el resto recae en beneficiarios no residentes, lo que protege la estructura frente a imputaciones automáticas.



### La urgencia de la convivencia del trust con el ordenamiento jurídico español

Si lo miramos críticamente, la ausencia de reconocimiento civil del trust en España crea una asimetría normativa que resulta difícil de sostener en un contexto globalizado. Se trata de una figura reconocida en las principales economías del mundo y un vehículo indispensable para la gestión de patrimonios transfronterizos. La persistencia en su no

reconocimiento formal obliga a los operadores jurídicos a realizar complejas simulaciones fiscales y civiles, incrementando la inseguridad jurídica y el coste de la planificación. En definitiva, es palpable la urgencia para que el legislador español aborde una regulación que, sin debilitar el control fiscal, permita integrar de forma eficiente una figura esencial en la movilidad internacional de capitales. ●

## Fuentes consultadas

Dirección General de Tributos (DGT), consultas vinculantes V3316-20, DGT V0022-25, V1495-16 y V2033-22 (ISD), V2467-21 (IRPF y TFI), V3394-19 y V1966-22 (modelo 720).

Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF). Artículos 14, 25 y 91.

Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (LISD). Artículo 3.

Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS). Artículo 16.

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, núm. 685/2018, de 5 de diciembre de 2018 (sucesión de nacional británico residente en España).

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, núm. 1632/2008, de 23 de abril de 2008.

Resolución del TEAC de enero de 2025 (RG 3418/2023).

Doctrina y notas doctrinales sobre fideicomiso de residuo y sustituciones fideicomisarias (varios autores y resoluciones administrativas).

Normativa internacional sobre transparencia fiscal (CRS, FATCA).

## ABSTRACT

The article examines the legal and tax difficulties arising from the lack of recognition of trusts in Spanish law, despite their importance in international estate and inheritance planning. The author adopts a practical approach in order to examine the consequences of this lack of recognition for the incorporation of companies owned by a trust, the granting of loans, hereditary inheritance and the taxation of beneficiary companies. He highlights the contradictions between Spanish legislation, which refuses to recognise the validity of trusts, and the international conventions signed by Spain, which recognise it as a legal entity. The article also reviews the administrative and jurisprudential doctrine, and particularly that of the Supreme Court, the Central Tax Appeal Court and the Directorate General for Taxation, which in the absence of a legal trust, attributes its effects directly to the settlor or beneficiary. The article highlights the complexity that this situation causes in professional practice and the need to coordinate trusts with the will and the forced heirship system. It concludes by calling for specific legislation to reconcile the civil and tax treatment of trusts with Spanish law, in order to ensure legal certainty and enable the integration of this cornerstone of international asset management.

## Keywords

Trust, Spanish law, Estate planning, International inheritance, International taxation, Fiscal transparency, Legal security.



## TRANSPARENCIA EN EL SECTOR ASEGURADOR: ¿MAYOR INTERVENCIÓN NOTARIAL DE PÓLIZAS DE SEGURO?\*



**Jorge Prades López**  
Notario de Madrid

El sector asegurador tiene un peso muy importante en la economía nacional<sup>1</sup> y cuenta, a juicio de la DGSFP, “con un número de entidades que garantiza un elevado nivel de concurrencia”<sup>2</sup>.

La necesaria concurrencia que debe existir en cualquier mercado requiere, además de dicho elemento subjetivo, es decir, un suficiente número de operadores en régimen de competencia, otro de naturaleza objetiva: que la contratación en masa propia del sector asegurador, en la que el predisponente redacta las cláusulas a las que se ha de adherir la contraparte, sea transparente, es decir, ajustada al principio de seguridad jurídica que consagra nuestra Constitución.

Y si hablamos de transparencia en la contratación necesariamente hemos de traer a colación el importante papel que el Notariado está desempeñando en otros sectores como el del crédito inmobiliario, en especial el de compra de



vivienda con garantía hipotecaria, y reflexionar sobre la posibilidad de extrapolar al ámbito del seguro las positivas conclusiones obtenidas en el ámbito del crédito hipotecario.

Para ello proponemos al lector el siguiente itinerario: primero, una breve **semblanza del sector asegurador** y sus especialidades en lo que a la contratación de sus productos se refiere; segundo, una **valoración sobre la evolución del papel del notario en el proceso de contratación de crédito hipotecario** y, finalmente, una reflexión sobre la **posibilidad de que el**

**notario contribuya de una forma mucho más intensa a la transparencia y mejor desarrollo de la actividad aseguradora en nuestro país.**

### Semblanza del sector asegurador

Es común reconocer que la Ley del Contrato de Seguro 5/1980, de 8 de octubre –LCS– ha sido, como apunta JAVIER PAGADOR LÓPEZ<sup>3</sup>, un texto legal señero en el terreno del régimen jurídico especial aplicable a la celebración de contratos mediante clausulados predispuestos. Dicha norma, en especial su artículo 3, hizo que perdiera todo sentido el sis-

\* Artículo de opinión basado en el Capítulo “LA INTERVENCIÓN NOTARIAL DE PÓLIZAS DE SEGURO” del mismo autor en la obra colectiva “CONTRATOS, EMPRESA E INTERVENCIÓN NOTARIAL” de la que son Directores Don Francisco González Castilla y Don Ubaldo Nieto Carol, Editorial Tirant lo Blanch, Valencia, 2024, págs. 315 a 360.

<sup>1</sup> El último “Informe de Seguros y Fondos de Pensiones” publicado por la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa, correspondiente al año 2024, señala que en dicho año el número de entidades operativas registradas fue de 169 aseguradoras “seguro directo” y de 57.387 mediadores de seguro, mientras que el total de primas devengadas brutas fue de 75.109 millones de euros, de los que 28.832 millones de euros correspondieron al Ramo Vida y los restantes 46.277 millones de euros a los Ramos No Vida. Ese importe total supuso, para el ejercicio antes referido, un 4,72% del PIB nacional a p.m. y 1.545 euros por habitante.

<sup>2</sup> Ello a pesar de que el número de entidades aseguradoras y reaseguradoras españolas que operan en el mercado español se reduce año a año –a 31 de diciembre de 2024 son 172 de las que 169 son aseguradoras y 3 reaseguradoras–.

<sup>3</sup> PAGADOR LÓPEZ, JAVIER: “La protección del asegurado en la Ley de Contrato de Seguro: el art. 3 LCS cuarenta años después”, *Revista Española de Seguros*, SEAIDA, enero-junio 2022, número 189/190, págs. 229 y siguientes.

tema de control administrativo previo de las pólizas y formularios contractuales utilizados en la actividad aseguradora que vino a establecer la Ley de 14 de mayo de 1908 y su reglamento y que aún se mantuvo con la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Ordenación de los Seguros Privados<sup>4</sup>.

A partir de dicho momento se separan los textos reguladores de la vertiente jurídica privada y jurídica pública del contrato de seguro, ésta última a su vez en dos diferentes ámbitos como son el de la ordenación y el de la distribución:

(i) **la primera, en la LCS** que debe articularse con otras dos normas de carácter general como son la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación –LCGC– y el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre –LGDCU–, además de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y comercio electrónico así como la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores;

(ii) **la segunda, en la Ley 20/2015**, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras (LOSSEAR)<sup>5</sup> –junto con su reglamento de desarrollo aprobado por Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre (ROSSEAR)– y en el Real Decreto-ley 3/2020, de 4 de

febrero, de medidas urgentes por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español diversas directivas de la Unión Europea. También son de aplicación diversos reglamentos comunitarios como el Reglamento de ejecución (UE) 2017/1469 de la Comisión de 11 de agosto de 2017, por el que se establece un formato de presentación normalizado para el documento de información sobre productos de seguro, el Reglamento (UE) 1286/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de noviembre de 2014, sobre los documentos de datos fundamentales relativos a los productos de inversión minorista vinculados y los productos de inversión basados en seguros (Reglamento PRIIP's) y el Reglamento delegado (UE) 2017/653 de la Comisión de 8 de marzo de 2017, por el que se completa el anterior.

Es fácil intuir que la profusa normativa aplicable no facilita la tarea de lograr un sector asegurador transparente acorde a la moderna y más exigente doctrina sobre la transparencia de la contratación en masa a la que luego haremos referencia.

Es ilustrativa a estos efectos la reflexión de FÉLIX BENITO OSMA<sup>6</sup>, secretario general de la Sección Española de la Asociación Internacional del Derecho de Seguros –SEAIDA–, cuando dice “en este último aspecto de la contratación del producto puede verse que los controles de transparencia sobre las cláusulas predispuestas en las pólizas aparte de insuficientes resultan confusos” para después añadir “Esta última apreciación se demuestra ➡

**La necesaria concurrencia que debe existir en cualquier mercado requiere, además de un elemento subjetivo, es decir, un suficiente número de operadores en régimen de competencia, otro de naturaleza objetiva: que la contratación en masa sea transparente**

## RESUMEN

El éxito indiscutible de la intervención notarial en los procesos de contratación de créditos hipotecarios aconseja reflexionar sobre la posibilidad de que el notario contribuya de una forma mucho más intensa a la transparencia y mejor desarrollo de la actividad aseguradora en nuestro país.

## Palabras clave

Seguros, Transparencia, Intervención notarial.

<sup>4</sup> Aunque la Exposición de Motivos de dicha norma manifestaba su propósito de “retraer en parte la intervención del Estado y dejar a la iniciativa privada margen suficiente para que se revele el espíritu de empresa (...) pero manteniendo, sin embargo, la vigilancia” el hecho cierto es que seguía siendo necesaria autorización administrativa para las pólizas y contratos a utilizar en sus operaciones que, sería denegada, entre otros casos, “cuando en las pólizas o contratos figuren condiciones ilegales, ambiguas o lesivas para los asegurados” (art. 10 ap. 4).

<sup>5</sup> La Exposición de Motivos de la LOSSEAR señala que “El papel esencial en la economía que juegan el sector financiero y, en particular, el sector asegurador, ha justificado históricamente una regulación e intervención pública mayor que en otros sectores”.

<sup>6</sup> BENITO OSMA, FÉLIX, ponencia inaugural del congreso “El contrato de seguro: digitalización, transparencia y protección del asegurado” organizado por la Sección Española de la Asociación Internacional del Derecho de Seguros –SEAIDA– junto con otras entidades, entre ellas la industria aseguradora representada por UNESPA, que tuvo lugar los días 21 y 22 de octubre de 2021. *Revista Española de Seguros*, número 189/199, enero-junio 2022, Ed. SEAIDA, págs. 13 y ss.

**Un producto será transparente cuando responda adecuada y razonablemente a las legítimas expectativas jurídicas y económicas de sus destinatarios –sean o no consumidores– dentro del proceso de buena gobernanza en el diseño, en la comercialización y en la contratación**

**La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI), acogió tal solicitud: el mejor modo de lograr transparencia es el control notarial de la fase precontractual mediante una doble función de verificación y asesoramiento**

*con la constante conflictividad del contrato de seguro experimentada no simplemente sobre los deberes de información sino en gran medida sobre la errática e insegura distinción ofrecida por los jueces y tribunales entre las denominadas cláusulas limitativas y las cláusulas delimitadoras del riesgo en los contratos de seguro, con unos controles generales y especiales para este tipo de cláusula incluso aquellas calificadas como sorprendentes” y concluir que “un producto será transparente cuando responda adecuada y razonablemente a las legítimas expectativas jurídicas y económicas de sus destinatarios –sean o no consumidores– dentro del proceso de buena gobernanza en el diseño, en la comercialización y en la contratación”.*

Esta aproximación al concepto de la transparencia en el ámbito del contrato de seguro incide en los mismos dos planos a los que haremos referencia posteriormente, el subjetivo –al referirse a las expectativas– y el objetivo –al referirse al proceso de buena gobernanza no solo en la contratación, también en las etapas anteriores de diseño y comercialización del producto–.

Las materias que resultan de interés a estos efectos y que son objeto de estudio comparado con el sector bancario en la obra reseñada al inicio, a la que nos remitimos, son las siguientes: (i) el contenido de la información precontractual, (ii) el modo de transmisión de la misma, (iii) su conservación, (iv) la forma de las pólizas, (v) los requisitos generales y especiales de su condicionado y, finalmente, (vi) la contratación electrónica.

En lo que a los requisitos especiales del condicionado se refiere interesa destacar que, del importante artículo 3 LCS, resultan ciertas especialidades que no encontramos en la prestación de los servicios financieros bancarios, como son, de una parte, la prohibición específica de las cláusulas lesivas y, de otra, la posibilidad de que existan cláusulas limitativas de los derechos de los asegurados.

En relación a las primeras baste ahora recordar que la previsión del artí-



culo 3 LCS de que en ningún caso las condiciones generales pueden tener carácter lesivo para los asegurados –sin distinción como es lógico entre consumidores o no consumidores– fue en su momento absolutamente novedosa y anticipo de la regulación sobre cláusulas abusivas que pocos años después se recogería en la LGDCU.

En relación a las segundas, las limitativas de los derechos de los asegurados, para las que el artículo 3 LCS exige un especial régimen, en concreto, que se destaquen de modo especial y que sean específicamente aceptadas por escrito, se plantea una de las cuestiones más controvertidas en el ámbito de la contratación del seguro como es la distinción entre dichas cláusulas limitativas y las cláusulas delimitadoras del riesgo y su consecuente control. Mientras la cláusula delimitadora define el objeto del contrato y perfila el compromiso que asume la compañía aseguradora, de manera tal que si el siniestro acaece fuera de dicha delimitación, positiva o negativamente explicitada en el contrato, no nace la obligación de la compañía aseguradora de hacerse cargo de su cobertura, la cláusula limitativa desempeña distinto papel en tanto en cuanto, producido el riesgo, actúan para restringir, condicionar o modificar el derecho de resarcimiento del asegurado<sup>7</sup>.

Su distinción tiene gran trascendencia práctica y genera una elevada litigiosidad ya que la eficacia de las cláusulas delimitadoras del riesgo no está sujeta a los requisitos exigidos a las cláusulas limitativas.

<sup>7</sup> La reciente Sentencia del Tribunal Supremo 423/2024, de 1 de abril, aborda la distinción entre unas y otras desde una perspectiva sistemática muy esclarecedora.



**La experiencia del mercado hipotecario: de la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario**

Siguiendo el itinerario propuesto analizaremos a continuación la experiencia en el ámbito de los servicios bancarios, en el que se ha buscado reforzar la seguridad jurídica preventiva tanto con una nueva concepción del concepto de transparencia como con nuevos mecanismos para su control, que se han confiado al Notariado.

En dicho ámbito hemos podido comprobar como el poder judicial, primero –a partir de la famosa y criticada sentencia del Tribunal Supremo 241/2013, de 9 de mayo, relativa a la cláusula suelo–, y el poder legislativo, después, han considerado que la normativa sectorial sobre transparencia bancaria era insuficiente porque no ofrecía, en sus dos dimensiones objetiva y subjetiva, la seguridad

jurídica exigible a esta modalidad de contratación en masa: no basta la concurrencia del binomio certeza-legalidad en la información precontractual –es decir, la dimensión objetiva de la seguridad jurídica–, también es necesaria la previsibilidad –es decir, la dimensión subjetiva de la seguridad jurídica–. La primera dimensión se corresponde con el tradicional concepto de incorporación de las condiciones generales o control de transparencia formal y la segunda con el moderno concepto de transparencia material a resultados del cual es el predisponente el que debe garantizar que el consumidor tiene un adecuado conocimiento y comprensión de las obligaciones que asume en virtud del contrato que va a suscribir, pues solo así podrá adoptar una decisión informada sobre el servicio bancario y comparar ofertas similares.

Es por ello que algunos autores reclamaban al legislador, ya en aquel enton-

ces, tras el cambio jurisprudencial, que evitara la previsible deriva que la nueva doctrina sobre transparencia podría generar hacia un peligroso subjetivismo por parte de los tribunales mediante la promulgación de una nueva normativa que, de una parte, simplificara la información precontractual y de otra, estableciera mecanismos para controlar el cumplimiento por las entidades de sus deberes de transparencia, defendiendo y postulando como solución ideal la entrada de un tercero en la fase precontractual, en concreto del notario, en su calidad de funcionario público llamado a procurar la correcta formación del consentimiento contractual en el ámbito extrajudicial.

Como es de sobra conocido la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI), acogió tal solicitud: el mejor modo de lograr transparencia en este ámbito tan sensible de la financiación para la adqui-

2007



notarline  
15° ANIVERSARIO

2022

## Con Notarline, armonía y precisión en su notaría

Elaboración externalizada de los Índices Notariales

**Precisión** *Máxima calidad y homogeneidad de contenidos.*

**Flexibilidad** *A medida de sus necesidades particulares.*

**Confianza** *Cumplimiento de los plazos legales.*

**Rapidez** *Servicio urgente en el mismo día.*

**Ventaja** *Reducción de costes operativos.*

**Tecnología** *Adaptación a diferentes softwares notariales.*



más información en [www.notarline.com](http://www.notarline.com) o tlf: 91 405 77 90 · 93 590 32 58

sición de la vivienda que, no olvidemos, constituye un derecho constitucional, es el control notarial de la fase precontractual mediante una doble función de verificación y asesoramiento. Es muy recomendable la lectura de la Exposición de Motivos de dicha norma<sup>8</sup>.

Interesa destacar que el control de transparencia aplicable a las pólizas de préstamo o crédito personal sujetas a la LCCI es diverso al que se impone en el caso de las escrituras de préstamo con hipoteca u otra garantía real constituida sobre un inmueble de carácter residencial ya que en el primer caso no se exige el acta notarial de transparencia material prevista en su artículo 15 “comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material”. Este es el criterio que se ha seguido en la práctica a partir de la Instrucción de 20 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la actuación notarial y registral ante diversas dudas en la aplicación de la LCCI.

De lo anterior podemos concluir que, a día de hoy, el notario ejerce el control de transparencia en la contratación bancaria bajo dos posibles modalidades que, por su origen, podemos clasificar en **legal** (control legal mediante el **acta de transparencia material LCCI previa** a la escritura de préstamo hipotecario) o **voluntario** a requerimiento de parte, normalmente el predisponente, aunque nada impide que sea a instancia del cliente (**autocon-**



**rol** tanto en pólizas sujetas a la LCCI como en el resto de pólizas bancarias, especialmente aquellas sujetas a la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo –LCCC–, que a diferencia del legal, es **simultáneo a la intervención de la póliza**).

### Conclusiones y algunas propuestas

El éxito indiscutible del proceso descrito en el ámbito bancario aconseja reflexionar sobre la posibilidad de someter a intervención notarial un mayor número de pólizas de seguro ya que, a día de hoy, dicha intervención es meramente tangencial y accesoria de otra función principal<sup>9</sup> sin entrar, salvo contadas excepciones –intervención de pólizas de caución y/o de pignoración

de la póliza del contrato de seguro de vida en garantía de una obligación principal previstas en los artículos 68 y 99 LCS respectivamente–, en el proceso negocial propiamente dicho.

La transformación digital de las actuaciones notariales operada en virtud de la importante Ley 11/2023, de 8 de mayo, que da carta de naturaleza a la sede electrónica notarial –artículo 17.3 Ley Orgánica del Notariado– y abre la posibilidad a la intervención de pólizas a través de videoconferencia –nuevo artículo 17 ter de dicho texto–, ofrece nuevas posibilidades a este necesario e imparable proceso de transparencia formal y material (comprensibilidad) en la contratación de seguros –especialmente en aquellos ramos más vinculados con

<sup>8</sup> “Entre los aspectos más novedosos de la Ley se establece una regulación detallada de la fase precontractual. En este sentido, se ha optado por ir más allá de la estricta transposición de la Directiva 2014/17 con el objetivo de garantizar que el prestatario tenga a su disposición la información necesaria para que pueda comprender en su integridad la carga económica y jurídica del préstamo que va a contratar y que, por lo tanto, se pueda considerar cumplido el principio de transparencia en su vertiente material. Esta medida, destinada a reforzar el equilibrio que debe existir entre las partes en toda relación jurídica contractual, se complementa atribuyendo al notario la función de asesorar imparcialmente al prestatario, aclarando todas aquellas dudas que le pudiera suscitar el contrato, y de comprobar que tanto los plazos como los demás requisitos que permiten considerar cumplido el citado principio de transparencia material, especialmente los relacionados con las cláusulas contractuales de mayor complejidad o relevancia en el contrato, concurren al tiempo de autorizar en escritura pública el contrato de préstamo o crédito hipotecario. De ese modo, se constituirá prueba en beneficio de ambas partes –prestamista y prestatario– de que el primero ha cumplido con su obligación de entregar en los plazos previstos dicha documentación y el segundo podrá ejercer el derecho, que presupone también la existencia de un deber, a conocer las consecuencias de aquello a lo que se obliga”.

<sup>9</sup> En concreto y, sin perjuicio de la autorización de la escritura pública de constitución de las entidades aseguradoras la presencia notarial en el sector asegurador es todo lo más accesoria de otra principal y ello en diferentes ámbitos como el crediticio (art. 14.1.f LCCI; art. 18 Ley 2/2009, de 31 de marzo, en lo que atañe a la exigencia de la póliza de seguro de responsabilidad civil o aval), inmobiliario (art. 20 Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; disp. adic. 1ª Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras en lo referente a la garantía de las cantidades a cuenta entregadas a promotores), sucesorio (art.84.2 LCS; disp. adic. 5ª Ley 20/2005, de 14 de noviembre, sobre la creación del Registro de Contratos de Seguros de cobertura de fallecimiento) o societario (art. 11 Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales).



## El control de transparencia aplicable a las pólizas de préstamo o crédito personal sujetas a la LCCI es diverso al que se impone en el caso de las escrituras de préstamo con hipoteca

la actividad notarial– y también, por supuesto, en la contratación de productos bancarios.

A falta de una normativa específica, como la que impone el control precontractual mediante el acta de transparencia material previa al otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario sujeto a la LCCI, dicho control, que antes hemos llamado ordinario, se ejercería por el notario a requerimiento de parte (autocontrol) mediante la intervención de la correspondiente póliza, siempre dentro del ámbito delimitado por el párrafo 3 del artículo 144 del Reglamento Notarial y ello mediante un sencillo proceso que estaría dividido dos etapas: en la primera el distribuidor de seguros depositaría en la SEDE ELECTRÓNICA NOTARIAL, a disposición del tomador, la información precontractual necesaria; en la segunda, si el tomador así lo decide, el NOTARIO de su elección intervendría la póliza, ahora de una forma mucho más ágil al permitirse la intervención mediante videoconferencia.

En la primera etapa, de “comunicación personalizada”, quedaría constancia del CÓDIGO HASH que identifique o represente la información precontractual que con antelación a la intervención el distribuidor hubiera puesto a disposición del tomador en la SEDE ELECTRÓNICA NOTARIAL.

En la segunda etapa, de “intervención voluntaria a requerimiento del

propio tomador”, el notario elegido por éste intervendría, mediante videoconferencia, si así se desea, la oportuna póliza de seguro complementando dichos datos, HASH y fecha de la puesta a disposición de la información precontractual con las oportunas manifestaciones del tomador al respecto y realizando las comprobaciones que considere pertinentes en atención al seguro concreto de que se trate: (i) manifestación del tomador de que el distribuidor le ha facilitado la información precontractual, (ii) manifestación del tomador de que el distribuidor le ha dado las explicaciones necesarias, (iii) expresa aceptación de las cláusulas limitativas de derechos, (iv) etc...

En relación a la intervención mediante videoconferencia, puede lograrse el mismo efecto del que gozan las pólizas bancarias en las que su remisión, por la entidad bancaria, a la sede electrónica notarial, implica su consentimiento al negocio, si la correspondiente entidad aseguradora así lo establece con carácter previo en documento público, facultando, en tal caso, a sus distribuidores debidamente inscritos en la DGSP para el proceso.

Este proceso, que habría de dividirse en las dos etapas antes descritas, resulta, en nuestra opinión, de especial interés para el sector asegurador a los efectos de: i) cumplir con la exigente normativa sectorial relativa al modo de transmisión de la información precontractual –que en todo caso y en nuestra opinión debe simplificarse– y su conservación; ii) lograr la máxima transparencia en aquellas cuestiones que generan dudas y litigiosidad como la mencionada distinción entre cláusulas limitativas de derechos y cláusulas delimitadoras del riesgo; iii) prevenir y detectar conductas fraudulentas relativas a seguros<sup>10</sup>; y iv) abordar su propio e inevitable proceso de transformación digital.

Por su parte, en lo que a la regulación del ejercicio de la capacidad jurídica por las personas con discapacidad se refiere –Ley 8/2021, de 8 de junio–, el notario puede desempeñar el apoyo institucional que le es propio de diversas formas: (i) mediante el proceso descrito con sus dos fases, especialmente en pólizas de vida o de dependencia, ejerciendo el control ordinario al que antes hacíamos referencia y además, prestando todas las adaptaciones y los apoyos que sean necesarios y también (ii) en las escrituras de constitución de medidas de apoyo de naturaleza voluntaria y/o en los poderes y mandatos preventivos informando y asesorando en relación a la contratación de seguros, en especial los de vida, renta vitalicia y análogos. Y recuérdese que cabe la posibilidad de excluir en todo o en parte el régimen de la curatela lo que no deja de ser una consecuencia más de la preferencia de las medidas de apoyo sobre las judiciales. ●

**La Ley 11/2023, de 8 de mayo, ofrece nuevas posibilidades a este necesario e imparable proceso de transparencia formal y material (comprensibilidad) en la contratación de seguros y también, por supuesto, en la contratación de productos bancarios**

### ABSTRACT

The undeniable success of notarial intervention in the arrangement of mortgage loans makes it advisable to consider the possibility of notaries greatly enhancing their contribution to the transparency and enhanced development of insurance in Spain.

### Keywords

Insurance, Transparency, Notarial intervention.

<sup>10</sup> El art. 100 “Lucha contra el fraude” LOSSEAR dispone “Las entidades aseguradoras deberán adoptar medidas efectivas para prevenir, impedir, identificar, detectar, informar y remediar conductas fraudulentas relativas a seguros, ya se adopten de forma individual o mediante su participación en ficheros comunes a los que se refiere el artículo 99.7”.



## LA INVASIÓN DE LA CALIFICACIÓN JURÍDICA POR PARTE DE LA INSPECCIÓN DE HACIENDA



**Beltrán Giménez Moreno**

Abogado. PAMBLEY

[www.pambley.com](http://www.pambley.com)

Observamos con preocupación como, ante la dificultad cada vez mayor de encontrar casos de fraude tributario gracias a una tupida red de obligaciones de información tributaria impuestas a los contribuyentes respecto de las actividades propias y ajenas, sistemas de control informático, sistemas de suministro en tiempo real de información sobre el día a día de la empresa (facturación), reciente incorporación de la inteligencia artificial, etc., la inspección tributaria acude a la omnímoda facultad que le conceden los artículos 13, 15 y 16 de la Ley General Tributaria (en adelante, “LGT”) para proyectar indiscriminadamente sus sospechas sobre la realidad negocial de los operadores privados, cada vez más compleja.

Es un hecho que la sofisticación de nuestras sociedades y su economía ha dado lugar a nuevas relaciones jurídicas cuyo nivel de complejidad exige, en determinados casos incluso, cierta especialización en su casuística a quien desee comprenderlas.

Para ilustrar lo anterior basta citar un contrato actual de *sale and lease-back*, u otro de *build to rent*, con sus particu-



Dos inspectores de la Agencia Tributaria analizando datos en sus ordenadores.

laridades en distintas ramas del Derecho y hasta en su tratamiento contable.

En este contexto, la tormenta perfecta se consigue por la cada vez más defectuosa técnica legislativa, que da a luz redacciones muy apartadas de la sencillez y claridad que caracterizaban a nuestras viejas leyes. Siendo el ámbito tributario deudor de su naturaleza artificial (pues el impuesto es una creación humana), la regulación de los tributos es netamente abstracta y exige un conocimiento previo de los elementos y categorías tributarias para entender la redacción de cada norma, dando lugar con cierta facilidad a diferentes interpretaciones, tímidamente limitadas por figuras como la prohibición de analogía

que impone el artículo 14 de la LGT. Esta prohibición obedece, precisamente, al carácter movedizo del suelo que pisamos.

Esa mayor complejidad de las relaciones económicas a la que nos referimos es acometida en el ámbito privado por la elaboración de contratos cada vez más extensos, con frecuencia atípicos, que tratan de cubrir todos los aspectos que pueden dar lugar a problemas entre los contratantes en el futuro. La validez de sus cláusulas se fundamenta en el principio de autonomía de la voluntad consagrado en el Código Civil y si el devenir futuro de la relación negocial diera lugar a disensos en su interpretación, las partes podrán solventarlas con nuevas

negociaciones, arbitraje o acudiendo a los Tribunales de Justicia, sin olvidar la asistencia de abogados y notarios y la importancia creciente de los procesos de mediación.

Sin embargo, el problema que tratamos en este artículo es el supuesto, cada vez más frecuente, en el que la regulación pactada por las partes se reputa “sospechosa” por la inspección tributaria y se acude a los preceptos antecitados para, o bien calificar el negocio jurídico de forma distinta a como ha sido configurado por las partes, o bien directamente tacharlo de mera simulación. En estos casos, el esfuerzo puesto por las partes en la regulación de su relación jurídica para evitar problemas futuros cae como un castillo de naipes y se enfrenta a efectos económicos que nunca pudieron predecirse, los derivados del acta de inspección que, naturalmente, describe el negocio jurídico de forma que resulte más oneroso desde el punto de vista de los tributos que lo gravan.

Esta forma de actuar, guiada por el pensamiento dogmático de que todo contribuyente está bajo sospecha, revela una nostalgia por el criterio de la interpretación económica, que fue expulsado del ordenamiento tributario con la reforma de 1995 en la LGT de 1963. El artículo 25.3 de la LGT de 1963, antes de la reforma operada por la Ley 25/1995, disponía que “cuando el hecho imponible se delimita atendiendo a conceptos económicos, el criterio para calificarlos tendrá en cuenta las situaciones y relaciones económicas que, efectivamente, existan o se establezcan por los interesados, con independencia de las formas jurídicas que se utilicen”. La Ley 25/1995 derogó este precepto, que nunca ha vuelto a revivir, de modo que desde entonces no es posible recurrir a este método de interpretación, por lo demás considerablemente denostado por abrir las puertas a la arbitrariedad y a la inseguridad jurídica. Así lo indica GARCÍA NOVOA<sup>1</sup>: “Con la inter-

## Esta forma de proceder no sería posible si no fuera por la presunción de legalidad de los actos administrativos y su consiguiente ejecutividad directa

*pretación económica la Administración sustituye el concepto legal del hecho imponible por el concepto económico del objeto del tributo, al punto que existe el riesgo de asumir que la Administración pueda moldear las normas”.*

Estamos por tanto ante la negación del Derecho, especialmente si tenemos en cuenta que los mecanismos utilizados se apartan de la doctrina jurídica acuñada en el ámbito del Derecho Civil del que proceden: me refiero al uso de la simulación, figura desarrollada doctrinalmente en el Derecho privado cuyos elementos deberían respetarse a rajatabla en el procedimiento administrativo, para diferenciarse de ellos únicamente en sus efectos (que se limitan al ámbito tributario). Así se desprende del artículo 12.2 de la LGT.

Un negocio jurídico sólo puede declararse simulado por la inspección si con arreglo al Derecho Civil lo es, y el hecho de que la declaración de simulación contenida en las actas de inspección solamente tenga efectos respecto de los tributos a pagar (no entre las partes), no habilita para considerar la simulación regulada en el artículo 16 de la LGT como independiente de la institución formulada durante años por la doctrina civilista que ha desarrollado los artículos 1275 y 1276 del Código Civil, referentes a los contratos sin causa o con causa falsa.

Sin embargo, la realidad nos demuestra casos en los que, apartándose de esta doctrina, se pone el foco en una presunta intención de defraudar como

epicentro de la motivación de la declaración de simulación tributaria. De esta forma, dado que el negocio pactado por las partes tiene una tributación menos gravosa que aquél que la inspección defiende que es el verdadero negocio, se consigue un inteligente anclaje en el que fundamentar toda el acta: presentar al contribuyente como un taimado defraudador que, a la vista de que ahorró impuestos frente a lo que el acta de inspección considera el negocio “natural” o “simulado”, es evidentemente culpable de simulación. Ninguna referencia a la causa negocial, sólo a la intención de “defraudar” impuestos. Y la “prueba” de la simulación es el ahorro de impuestos que el acta de inspección viene a “corregir”.

Esta forma de proceder no sería posible si no fuera por la presunción de legalidad de los actos administrativos y su consiguiente ejecutividad directa. ➡

### RESUMEN

La inspección tributaria, ante la dificultad de encontrar fraude fiscal como consecuencia de las cada vez más extendidas medidas de vigilancia y control, abusa de las potestades de calificación de los negocios jurídicos que le atribuyen los artículos 13, 15 y 16 de la Ley General Tributaria para incoar actas totalmente contrarias a la legalidad. El contribuyente se ve obligado a litigar durante años en una maraña de recursos que le llevan a tener que esperar años para que los Tribunales de Justicia le den la razón. Se proponen medidas para acabar con este grave e injusto problema de inseguridad jurídica que daña a ciudadanos, autónomos y empresas y por ende a nuestro Estado de Derecho.

### Palabras clave

Calificación tributaria, Inspección, Simulación tributaria.

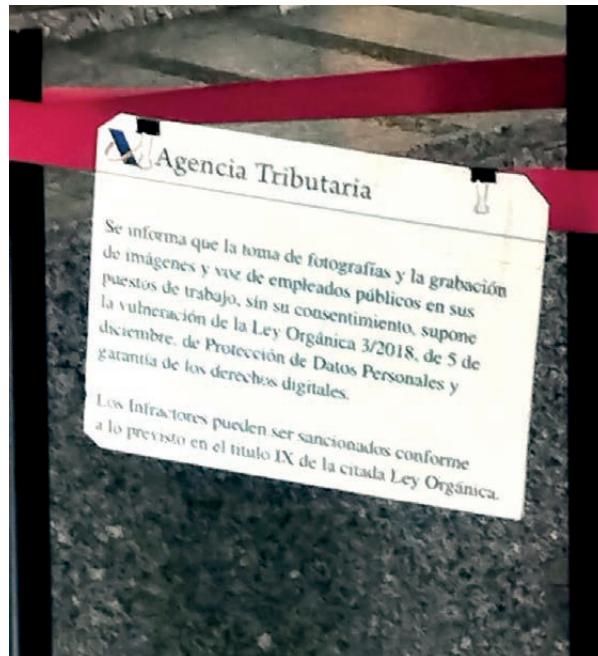
<sup>1</sup> “La elusión fiscal y los medios para evitarla”, pp.134 y 135, XXIV Jornadas Latinoamericanas de derecho tributario, 2008.

Son los antiguos contribuyentes, ahora “obligados tributarios” en palabras de la cada vez más desigual LGT, los que deben recorrer un tortuoso iter procesal que les lleva, no sólo a tener que solicitar amparo judicial para defender su derecho a combatir la deuda tributaria así liquidada, sino a hacerlo con un retraso notable derivado de la obligatoriedad de agotar la vía administrativa de recursos, que cada vez se demuestra menos imparcial. En esos recursos en los que cobran protagonismo los Tribunales Económico-Administrativos, no es infrecuente que éstos se comuniquen de modo informal con los inspectores que han incoado el acta cuando el expediente les suscite dudas. Tampoco que refuercen, e incluso completen, la fundamentación del acta con aquellos elementos que surjan de esta comunicación (ajena al recurrente, que por tanto carece de turno de réplica), lo cual dice poco de la necesaria y predicada objetividad de quien debe resolver la reclamación económico-administrativa y constituiría un escándalo en cualquier sociedad que se tenga por Estado de Derecho.

A este negro panorama no ayudan los mecanismos previstos en la LGT para acordar el acta en los casos de conceptos jurídicos indeterminados que dificulten la apreciación de los hechos por parte de la inspección tributaria o determinadas valoraciones en las que existen elementos que no pueden cuantificarse de forma cierta o concreta. En cualquier Estado de Derecho que se precie de serlo, estas situaciones llevarían a no incoar acta alguna por los hechos inspeccionados, dada la imposibilidad de fundamentarla adecuadamente sin consentimiento del contribuyente o, cuando menos, a la no imposición de sanciones por parte de la inspección. No es nuestro caso, donde las actas con acuerdo pueden acompañarse de sanciones. Pero es que, además, no es infrecuente recibir de la inspección propuestas de tratos de conformidad en los

que se propone liquidar una deuda mucho mayor si el contribuyente los rehúsa y ejerce su derecho de impugnar la regularización, en lugar de prestarle conformidad.

Toda esta experiencia acumulada, que tiene su consecuencia en la gran litigiosidad contencioso-administrativa, sorprendente si nos atenemos a los enormes controles a los que me referí al comienzo de este artículo, debe llevarnos a proponer medidas que acaben con la inseguridad jurídica y con el sufrimiento de no pocos negocios, autó-



Entrada a la Dependencia Regional de Inspección en la calle Montalbán, Madrid

nomos y empresas que se ven perjudicados por estas prácticas. Si bien las siguientes podrían parecer extremas, obedecen al escandaloso uso de la impo- nente desigualdad de armas entre la Agencia Tributaria y los contribuyentes inspeccionados, que ha dado lugar a denuncias como el excelente documental “Hechos probados” dirigido por ALEJO MORENO. Si tenemos en cuenta que estas denuncias vienen refrendadas desde el año 2018 por la “Declaración de Granada”, firmada por 35 catedráticos de Derecho Tributario, sin que la situación haya mejorado, se entenderá que es hora de tomar medidas.

– Es necesario mejorar la técnica legislativa. No puede ser que toda ley tributaria sea ampliamente interpretable.

– Es necesario que los órganos que interpretan la ley tributaria no dependan únicamente de la Administración. La Dirección General de Tributos (DGT) no ofrece en la actualidad garantías de seguridad jurídica a los operadores económicos ni es eficaz (tarda más de 6 meses, siendo optimistas, en contestar una consulta). Su papel tradicional de ofrecer seguridad jurídica a los contribuyentes, que podían sentirse tranquilos si adecuaban su conducta a las interpretaciones de esta Dependencia del Ministerio de Hacienda, ha desaparecido por la abdicación de esta función que la propia DGT hace en la coletilla que añade a muchas de sus resoluciones, donde condiciona el tratamiento aplicable a la interpretación que la inspección haga en cada caso de las circunstancias concurrentes, pese a que se le hayan explicado en detalle. No puede ser que el máximo órgano intérprete de la Administración tributaria no se “moje”.

Como solución podría proponerse una comisión mixta formada por representantes de la Administración de Hacienda, de la doctrina y jurisprudencia tributaria y de los abogados y asesores fiscales, que acometiera con mayor agilidad y neutralidad la respuesta a las cuestiones planteadas por los contribuyentes.

– Es necesario alejar de la inspección la calificación jurídica de los negocios, dejándola a los Tribunales de Justicia. La Administración tributaria se ha demostrado ineficaz en el uso de instituciones tan delicadas como la simulación, de la que se sirve incluso para derivar determinados casos que excedan los 120.000 euros a la jurisdicción penal, con el sugerente estímulo que ello puede suponer para que el contribuyente acepte una regularización ilegal en orden a evitar males mayores y con



el evidente daño para el Estado de Derecho.

– Es necesario eliminar el costoso (tanto para los contribuyentes como para el erario público, pues la demora en la resolución de un recurso cuesta intereses a éste cuando finalmente se anulan por los Tribunales de Justicia las actas incoadas) trámite de los Tribunales Económico-Administrativos, o sustituirlo por una comisión mixta de miembros de la Administración tributaria y abogados o asesores tributarios que pudieran actuar a modo de “corte de arbitraje” a la que ambas partes se sometieran o incluso como instrumento de mediación entre la Administración y el contribuyente.

– Es necesario eliminar los incentivos económicos consistentes en la retribución variable de la inspección, cuyos parámetros, publicados en cumplimiento de una orden judicial del año 2022, se han revelado tan opacos que la citada publicación no ha servido para conocer en detalle su realidad. Sí ha servido, al menos, para conocer la existencia de “actuaciones programadas valoradas” cuyo detalle tampoco se conoce, a las que parece que debe ajustarse como objetivo la actuación de los funcionarios en cada inspección concreta, lo cual pone los pelos de punta, pues permite deducir que las investigaciones se ven empujadas a tener carácter prospectivo. A este respecto sería interesante conocer qué porcentaje de actas de “comprobado y conforme” (esto es, que dan por bueno lo tributado por el contribuyente) se incoan en la actualidad.

– Es necesario retomar la labor legislativa de refuerzo de los derechos y garantías del contribuyente, olvidada desde 1998. Desde entonces, la mayoría de las reformas de las leyes tributarias de procedimiento han ido dirigidas a cercenar la efectividad futura de las sentencias judiciales que se dictaban en favor de los contribuyentes, por la vía de ampliar las de por sí enormes facultades de la inspección (ampliación de plazos de duración de la inspección, recorte de los supuestos de prescripción y caducidad, habilitación de

actuaciones de inspección prohibidas judicialmente, etc.) y restringir los derechos de los ciudadanos. La labor legislativa al servicio de los técnicos del Ministerio de Hacienda, bajo la excusa de una supuesta lucha contra el fraude tributario que la realidad nos demuestra, cuando menos, dudosa. El BOE al servicio de la Administración, no de los ciudadanos representados, los ciudadanos al servicio de la Administración y no al revés, como debería ser.

– Es necesario aumentar la responsabilidad de los funcionarios que alimentan estas prácticas, castigando al menos los casos en que el número de actas anuladas por los Tribunales supere un determinado número o porcentaje. Los funcionarios no sólo están para recaudar, sino para hacerlo dentro de la legalidad. De lo contrario, nos encontramos ante un enorme timo piramidal donde los responsables futuros de la Administración de Hacienda tienen que hacer frente a un gran número de devoluciones tributarias derivadas de las anulaciones de las actas previamente incoadas por ellos mismos o por sus predecesores. Este hecho viene favorecido por el propio sistema actual de retribución variable, en el que los bonus percibidos por los inspectores no han de ser devueltos cuando las actas son anuladas.

De un tiempo a esta parte, la discusión con la inspección ha pasado de ser constructiva y dirigida a que el contribuyente explique en detalle su operativa al actuario y que éste la entienda y valide, a una mutua desconfianza que impide esa comunicación. De un lado, el contribuyente sabe que en una actuación de carácter prospectivo todo aquello que diga va a ser interpretado en su contra; del otro, los funcionarios temen ser grabados en sus conversaciones con el contribuyente y que esas grabaciones se utilicen en un procedimiento penal contra ellos. Así se desprende de los carteles existentes en las puertas de varias Dependencias de Inspección en los que se advierte de la presunta ilegalidad de grabar las conversaciones con los funcionarios. Quien nada debe, nada teme. ●

**Toda esta experiencia acumulada debe llevarnos a proponer medidas que acaben con la inseguridad jurídica y con el sufrimiento de no pocos negocios, autónomos y empresas que se ven perjudicados por estas prácticas**

## ABSTRACT

Faced with the difficulty involved in finding tax fraud as a result of increasingly widespread surveillance and control measures, tax inspectors abuse the powers of classification of legal transactions attributed to them by articles 13, 15 and 16 of the General Tax Law to undertake proceedings that run entirely contrary to the law. The taxpayer is forced to engage in legal action for years, in a tangled web of appeals that obliges them to wait for years before the Courts of Justice rule in his favour. This article sets out measures to put an end to this serious and unjust problem of legal uncertainty which harms members of the public, self-employed workers and companies, and by doing so, the rule of law in Spain.

## Keywords

Tax classification, Inspection, Tax simulation.



## EL GUARDADOR DE HECHO: EXPERIENCIA NOTARIAL TRAS CUATRO AÑOS DE LA LEY 8/2021



**Fernando Gomá Lanzón**  
Notario de Madrid

**H**an transcurrido más de cuatro años desde la promulgación de la Ley 8/2021 de protección a las personas con discapacidad, y disponemos ya de una cierta perspectiva práctica que nos permite reflexionar sobre cuestiones concretas. Reflexión útil para afinar la técnica y el alcance de la intervención notarial.

Así, en relación con las personas con discapacidad –y dejando aparte la institución de la curatela, sea o no representativa– hay dos posibilidades previstas en la ley que tienen carácter alternativo, es decir o será una o será la otra: el poder preventivo y la guarda de hecho.

Ninguna duda tengo de la utilidad del poder preventivo y de su condición de medida estrella para la protección de las personas con discapacidad. Pero en muchísimas ocasiones este poder no va a existir y una persona entrará en una condición de discapacidad psíquica sea paulatinamente, por una enferme-

dad o degeneración por la edad, sea de manera brusca e imprevista e independientemente de su edad<sup>1</sup>, y con la necesidad imperiosa de que alguien pueda ocuparse de sus intereses. Y aquí entra en escena el guardador de hecho.

Resumo a continuación mis opiniones acerca de la institución del guardador, tras estos años de vigencia de la Ley<sup>2</sup>.

1.- El legislador se preocupa de regular el guardador de hecho, pero desconoce completamente y no tiene en absoluto en cuenta a las personas que tengan que relacionarse civilmente con ese guardador, las cuales, como es natu-

<sup>1</sup> Personas incluso jóvenes que sufren un ictus o un accidente, es decir, entran en una situación de discapacidad de manera repentina, y respecto de las cuales resulta preciso atender de inmediato a multitud de asuntos.

<sup>2</sup> Son opiniones producto de la reflexión práctica, que no son ni pretenden ser la postura oficial del Notariado.

ral, no están interesadas en proteger a la persona con discapacidad –no es su misión–, sino en salvaguardar sus propios intereses. Por ello, y con toda la razón, exigirán que la identidad de ese guardador de hecho que alega actuar en nombre de otra persona esté bien determinada y con seguridad jurídica. Un ejemplo típico: las entidades financieras en las que las personas con discapacidad tengan posiciones.

2.- La forma más fácil y segura de determinar quien ejerce de guardador de hecho es un acta notarial de notoriedad, documento que siempre es acogido con alivio por aquellos que tienen que tratar con un guardador.

Pero cuidado, no tan deprisa, porque el asunto tiene más matices de lo que parece y no siempre tendrá sentido este acta, como veremos más adelante.

3.- Como ya escribí en otra ocasión<sup>3</sup>, con el guardador de hecho hay algo así como un elefante en la habitación. Ya saben, algo cuya presencia es evidente pero que por las razones que sean se decide no mencionar directamente. Y el elefante consiste en que, en realidad, en mi opinión no está perfectamente claro qué es y qué no es un guardador, de modo que sea posible, sin duda ninguna, distinguirlo de otra persona que ejerce unas funciones parecidas, pero que no lo es. No hay una definición legal precisa.

Hay, sí, diversos documentos oficiales de variadas instituciones que caracterizan de manera más o menos genérica la figura, pero no la fijan en unos contornos claros y concretos. Siempre da la sensación de estar delante de algo vapo-roso y sujeto a una excesiva casuística.

Y eso es porque en realidad no hay un elefante en la habitación... sino dos.

La Ley 8/2021 contempla dos tipos de guarda de hecho, muy diferentes entre sí en cuanto a naturaleza y funciones. Y ya adelanto que el acta notarial de determinación de la existencia de una guarda de hecho será aplicable al segundo de los tipos de guardador, pero no al primero.

### **3.1.- Primer tipo de guardador de hecho: asistencial pero no representativo**

Es el de las personas con discapacidad que, con más o menos apoyos, sí pueden ejercer su capacidad jurídica, es decir, pueden tomar sus propias decisiones, por lo que nadie puede ni debe suplir su voluntad. A él está consagrado el artículo 25.3 de la Ley del Notariado, cuando autoriza e incita al notario a que utilice cualquier medio a su alcance para que una persona con discapacidad pueda expresar su voluntad<sup>4</sup>.

Este guardador es el que resulta de los programáticos y voluntaristas artículos 249 y 250 del Código Civil. Su esencia es “apoyar” a la persona con discapacidad para que tome sus decisiones, en el sentido que expresa el artículo 250: asistir a la persona con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica en los ámbitos en los que sea preciso, respetando su voluntad, deseos y preferencias. Y deben hacerlo ayudando del modo que expone el artículo 249: procurar que la persona con discapacidad pueda desarrollar su propio proceso de toma de decisiones, informándola, ayudándola en su comprensión y razonamiento y facilitando que pueda expresar sus preferencias. Asimismo, fomentarán que la persona con discapacidad pueda ejercer su capacidad jurídica con menos apoyo en el futuro. ➡

**La guarda de hecho es una institución jurídica difícil de definir, pero que existe en muchas ocasiones en la realidad social**

## RESUMEN

El trabajo analiza la figura del guardador de hecho tras cuatro años de aplicación de la Ley 8/2021, que reformó el sistema de apoyo a las personas con discapacidad. El autor entiende que no hay una sola clase de guardador de hecho, sino dos diferentes, a los que se les aplican artículos distintos. Uno es el que asiste en la toma de decisiones a la persona con discapacidad, y otro el que puede representarle en los supuestos previstos en el Código Civil. El acta de notoriedad es un instrumento muy útil para justificar la condición de guardador de hecho, pero solamente tiene sentido en el caso del guardador representativo, puesto que puede actuar en nombre de la persona con discapacidad. El guardador de hecho asistencial, por definición, simplemente asiste y apoya en las decisiones que adopte la persona con discapacidad, pero no puede ni debe representarle legalmente.

## Palabras clave

Ley 8/2021, Discapacidad, Guarda de hecho, Poder preventivo, Capacidad jurídica, Representación, Apoyo a la toma de decisiones, Acta notarial de notoriedad, Seguridad jurídica, Notariado.

<sup>3</sup> Pero ¿qué es en realidad un guardador de hecho?, en la web <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/que-es-en-realidad-un-guardador-de-hecho/> el día 16 de julio de 2024.

<sup>4</sup> “Para garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad que comparezcan ante Notario, estas podrán utilizar los apoyos, instrumentos y ajustes razonables que resulten precisos, incluyendo sistemas aumentativos y alternativos, braille, lectura fácil, pictogramas, dispositivos multimedia de fácil acceso, intérpretes, sistemas de apoyos a la comunicación oral, lengua de signos, lenguaje dactilológico, sistemas de comunicación táctil y otros dispositivos que permitan la comunicación, así como cualquier otro que resulte preciso”.



En definitiva, es el caso de una persona con discapacidad que puede decidir por sí misma, apoyándose quizá para ello en un guardador de hecho, pero, repito, con posibilidad de ejercer por sí su capacidad jurídica. En este supuesto el guardador de hecho no puede ni debe arrogarse ningún tipo de representatividad de la persona con discapacidad, y es que la esencia de la ley es precisamente lo contrario, que esa persona decida por sí misma y no se le supla su voluntad.

Por eso, a este primer tipo de guardador de hecho no le es aplicable el artículo 264 del Código Civil, que trata de la posibilidad de que el guardador solicite autorización judicial para representar puntualmente a la persona con discapacidad, o incluso le permite actuar sin autorización en casos determinados. Si esta persona con discapacidad ha de realizar operaciones bancarias, o con inmuebles, o de cierta relevancia económica o personal en general, será ella la que lo haga, por sí o bien otorgando los poderes que precise, como cualquier otra persona, y con los medios de apoyo en cada caso sean procedentes<sup>5</sup>.

Teniendo en cuenta todo lo expuesto hasta ahora, la identidad del guardador de hecho solamente sería relevante para la propia persona con discapacidad (puesto que es elección suya) pero no para los terceros que se relacionen con

## **No hay una clase de guardador de hecho, sino dos, asistencial y representativo, a los que se aplican preceptos diferentes del Código Civil**

ésta, dado que, por definición, será la persona con discapacidad la que tenga que adoptar por sí las decisiones que le conciernan.

En este contexto, estimo que no tiene realmente sentido un acta notarial de notoriedad en la que comparezca como requirente la persona con discapacidad para determinar quién es su guardador de hecho:

– La única razón para que conste en un acta notarial quién es el guardador es que pueda ejercer facultades representativas, y ya hemos dicho que, por definición, este primer guardador no tiene estas facultades, solamente acompaña y aconseja en la medida que la persona con discapacidad quiera. Para efectuar operaciones bancarias, para vender o comprar inmuebles, para decidir un tratamiento médico o para lo que sea, la persona con discapacidad decidirá por sí misma, acertando o equivocándose, como cualquier otra persona, y

con los apoyos que precise. Y será ella la que por ejemplo otorgue un poder si es su deseo, con las facultades que estime convenientes. Precisamente eso es lo que quiere la ley, que decida: si quiere ser representado, que otorgue un poder, pero que no le representen sin su consentimiento<sup>6</sup>.

– Un acta de notoriedad para este primer tipo de guardador –insisto, de persona que no necesita ser representada legalmente porque puede y debe decidir por sí con más o menos apoyos– podría incluso inducir a cierta confusión, en el sentido de que los terceros interpreten que el guardador puede ejercer alguna representación por virtud del artículo 264, cuando no es así<sup>7</sup>.

### **3.2.- Segundo tipo guardador de hecho: el representativo**

Es el que actúa con personas sin posibilidad alguna de ejercer su capacidad jurídica: demencia, Alzheimer, Parkinson, ictus, coma..., en general, personas que ya no tienen capacidad de entendimiento y voluntad, o bien la tienen muy limitada<sup>8</sup>.

A este guardador sí le es atribuible la representación de la persona con discapacidad en todos los casos del artículo 264 del Código Civil. Y le afecta la prohibición de ser guardador del artículo 250 in fine: las personas que presten servicios asistenciales, residenciales o similares no podrán representarle<sup>9</sup>.

<sup>5</sup> A este primer tipo de guardador, asistencial, no le es tampoco aplicable en realidad la prohibición establecida en el último párrafo del artículo 250: la de no ejercer ninguna de las medidas de apoyo quienes, en virtud de una relación contractual, presten servicios asistenciales, residenciales o de naturaleza análoga a la persona que precisa el apoyo. Porque, ¿quién puede impedir que la persona con discapacidad escuche los consejos, ideas u orientaciones de las personas que cita este párrafo, y quién puede impedir que le convenzan? Teniendo en cuenta que al final tendrá que decidir ella misma, las influencias pueden venir de cualquier lado.

Sí ha de cumplir las reglas de comportamiento del guardador contenidas en los artículos 249 y 250, pero en realidad no se prevé ninguna consecuencia jurídica o control al respecto en caso de incumplimiento... Decía el notario González Palomino, que, en Derecho, todo lo que no son efectos es literatura. Y eso ocurre con estas previsiones legales, que son, esencialmente, buenos deseos.

<sup>6</sup> Y es que para la Ley 8/2021 la representación legal, sin consentimiento de la persona con discapacidad, debe ser una excepción. Y me parece claro que en el caso de que esa persona puede ejercer su capacidad jurídica y decidir, con más o menos apoyos, si otorga un poder o no, la representación legal no puede aceptarse.

<sup>7</sup> Sería posible admitir una simple acta de manifestaciones por parte de la persona con discapacidad –otorgada con los apoyos precisos, en su caso–. Y que en ella indicara quién ha decidido que sea su guardador de hecho (quizá hay algún supuesto práctico en que sea de utilidad). Pero siempre debería aclararse que no le concede por esta designación ninguna facultad de representación legal derivada del artículo 264 CC. Y todo ello, perdón por la insistencia, por la razón esencial de que no es admisible que alguien que puede ejercer su capacidad jurídica, con más o menos apoyos, se vea representado sin haber mediado su voluntad.

<sup>8</sup> Me refiero en este último caso a personas que pueden realizar actividades cotidianas o básicas, pero que no son capaces en ningún momento de entender conceptos complejos como qué es un acta de notoriedad o la comprensión de qué es un guardador.

<sup>9</sup> Pero no le son aplicables las reglas de apoyo de los artículos 249.2 y 250.1 a 3 CC: no hay ningún ejercicio de la capacidad jurídica que apoyar, no existen deseos, preferencias o decisiones que complementar. La persona con discapacidad no tiene ya, desgraciadamente, nada de eso. Por eso, ambas clases de guardador son incompatibles: o apoyas o representas, pero las dos cosas no.

Y, por supuesto, sí es importante su identificación, porque va a representar a otra persona como consecuencia de ser guardador, y el notario será muy útil en esta tarea, a través de un acta de notoriedad.

Algunas ideas sobre esta acta:

3.2.1.- El objeto del acta ha de ser la indagación de la identidad de quien se ocupa de la atención y cuidados de una persona con discapacidad, con el objetivo de que el guardador pueda acreditar tal condición, y representar a aquélla. Es, pues, una cuestión de saber quién ejercerá su representación legal, que puede ser la persona que vive con ella y le cuida materialmente, o no y ser otra distinta. Es decir, se trata de determinar quién se ocupa o se ocupará de realizar gestiones con los bancos, el centro de salud, correos, notarías<sup>10</sup>, oficinas públicas en general, Hacienda, Seguridad Social, etc.

En el acta debería constar claramente que persona cuya notoriedad se examina es la que puede realizar actuaciones representativas como las anteriormente indicadas, no necesariamente la que cuida materialmente a la persona con discapacidad<sup>11</sup>.

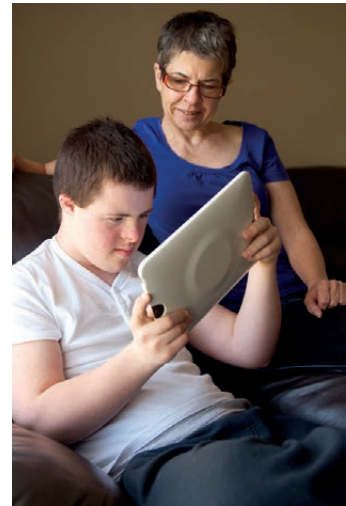
3.2.2.- Por lo indicado anteriormente, el acta no debería ser instada por la persona con discapacidad, dado que, si tiene aptitud para firmarla, entonces en ningún caso el guardador podría representarla (porque sería el guardador del

primer tipo, asistencial); y en todo caso no habría necesidad de indagar ninguna notoriedad: sería guardador simplemente quien quisiera y designara la persona con discapacidad en cada momento, de forma expresa o tácita.<sup>12</sup>

Para acreditar esta circunstancia de falta de aptitud, no va contra la dignidad de la persona con discapacidad, sino todo lo contrario, el solicitar un certificado médico al respecto.

3.2.3.- La notoriedad exige la coincidencia de todas las personas que tengan algo que decir al respecto en la identificación de aquella persona que ejerce o ejercerá las funciones de guardador a efectos de representación<sup>13</sup>. No veo inconveniente en que sean varios los guardadores, si así se justifica. Pero en caso de no haber coincidencia suficiente entre los interesados, habrá de considerarse no justificada la notoriedad. El notario no tiene facultades decisorias sobre controversias u opiniones contrapuestas. O es notorio el hecho, o no lo es.

3.2.4.- Especialmente en los casos de discapacidades que pueden ser temporales por tener posibilidades de recuperación (ictus, coma, etc.), si se resuelve favorablemente el acta de notoriedad hay que advertir de que esta situación –de guarda de hecho representativa– se mantendrá en la medida en la que esa persona no recobre el ejercicio de su capacidad. ●



## ABSTRACT

The article examines the figure of the de facto guardian four years after the entry into force of Law 8/2021, which reformed the system providing support for people with disabilities. The author argues that there is not only one type of de facto guardian, but instead two different ones, to which different articles apply. The first type of guardian supports the person with a disability in making decisions, and the second can represent him or her in the cases provided for in the Civil Code. The act of notoriety is a very useful instrument for justifying the status of de facto guardian, but it only makes sense in the case of a guardian acting as a representative, as they can act on behalf of the disabled person. The de facto guardian providing support by definition merely witnesses and supports the decisions made by the person with a disability, but cannot and must not legally represent him or her.

## Keywords

Law 8/2021, Disability, De facto guardian, Preventive power of attorney, Legal capacity, Representation, Support in decision-making, Notarial act of notoriety, Legal security, Notarial profession.

## El acta de notoriedad es un instrumento muy útil para acreditar la condición de guardador de hecho, pero solamente tiene sentido en relación con el representativo

<sup>10</sup> Un guardador de hecho con acta notarial de notoriedad otorgó ante mí un poder para pleitos en representación de la persona con discapacidad sin necesidad de autorización judicial, dado que se trataba de un asunto judicial perentorio con un corto plazo de respuesta, urgente, por tanto, para los cuales el curador queda eximido de autorización (art. 287.7º CC, aplicable al guardador por la remisión que hace el art. 264 párrafo 2º).

<sup>11</sup> Puede por ejemplo darse la circunstancia de que un hijo viva con su progenitor y le cuida, pero quien se ocupe de los temas de intervención en su nombre frente a terceros sea otro hijo.

<sup>12</sup> Por eso el artículo 267.1 CC dice, refiriéndose al primer tipo de guardador, que su cargo se extingue *cuando la persona a quien se preste apoyo solicite que este se organice de otro modo*.

<sup>13</sup> Es conveniente cierta diligencia a la hora de dar a conocer a cualquier interesado la tramitación del acta y darle la posibilidad de realizar las manifestaciones que procedan.



## LA PARADOJA DE LA JUSTICIA TRIBUTARIA



**Daniel Gómez-Olano González**

Abogado y Economista  
Coordinador del Consejo  
Asesor Institucional de  
AEDAF

El 12 de noviembre de 2012, los representantes de Starbucks, Amazon y Google fueron sometidos a un inusitado escarnio público. La parlamentaria británica MARGARET HODGE les acusó, no de actuar ilegalmente, sino de *comportarse inmoralmemente* por beneficiarse de regímenes tributarios privilegiados que habían sido propiciados por los propios Estados. En aquel momento, la mayor parte de la comunidad académica se llevó las manos a la cabeza ante tal afirmación. Confundir el Derecho tributario de todos con la moral o la ética tributaria de cada cual se antojaba como un peligroso precedente.

Pero cuando en julio de 2025 publiqué mi ensayo *Es usted inmoral. Reflexiones sobre la moralización del Derecho tributario*, muchos interpretaron que el contenido de esta obra constituía un exabrupto o una provocación y optaron por autocensurarse pudorosamente ¿Una obra que cuestiona la *ética tributaria*? ¿Cómo es posible? Esta reacción sólo confirmó la tesis que mantengo en mi obra: que el Derecho tributario se ha convertido progresivamente en una suerte de religión secular moderna, en la que se clasifica a los contribuyentes entre buenos y malos. Entre aquellos que se encuentran en el grupo de los *elegidos y salvos*, porque entran en el juego de la *ética tributaria*, que consiste en ir siempre más allá del Derecho, y entre los que no. Cuestionar la sacrosanta ética o moral tributaria constituye casi un anatema que merece la expulsión del paraíso de los justos.

Desde principios de siglo y, en particular, desde que acaeció la crisis de 2008, tanto organizaciones supranacionales como gobiernos, ONG's, instituciones académicas y representantes del sector empresarial han venido persiguiendo el Dorado de la *Justicia Tributaria en abstracto*. Pero, como argumento en mi obra, afirmar que un sistema tributario es globalmente justo o injusto es probablemente tan improcedente como aseverar que es justo o injusto un determinado modelo macroeconómico, una cierta terapia psicológica o una receta de cocina. De lo que realmente cabe hablar es de la *justicia tributaria en concreto*, integrada por los derechos fundamentales de los contribuyentes, recogidos en diversas Declaraciones y Cartas Universales o Europeas de Derechos Humanos: el derecho a la propiedad privada o de que los impuestos no sean confiscatorios; el derecho a la igualdad o la prohibición de discriminación; el



derecho a la tutela judicial efectiva y a un juez imparcial; el derecho al respeto a la vida privada y familiar, del domicilio y de la correspondencia; el derecho a que nadie sea condenado por una acción u omisión que, en el momento en que haya sido cometida, no constituya una infracción según el derecho nacional o internacional; y sobre todo, y por encima de todo, el derecho a la seguridad jurídica, erigido en valor supremo a respetar de acuerdo con el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, y aceptado como tal en las Constituciones de prácticamente todos los

## El Derecho tributario se ha convertido progresivamente en una suerte de religión secular moderna en la que se clasifica a los contribuyentes entre buenos y malos

Estados de Derecho, entre ellos el nuestro. Derecho a la seguridad jurídica que difícilmente puede conciliarse con una visión moral y moralizante del Derecho, en la que los dioses individuales de cada aplicador de la norma se alzan como intérpretes últimos del ordenamiento jurídico. No hay mayor seguridad jurídica, ni tampoco mayor injusticia, que la que dimana de las percepciones morales subjetivas o, en definitiva, de la arbitrariedad.

Paradójicamente, la búsqueda de esa *Justicia Tributaria en abstracto* ha dado lugar, en no pocas ocasiones, al menoscabo de la *justicia tributaria en concreto*, integrada por los derechos fundamentales de los contribuyentes. Una meditación pausada y con algo de perspectiva histórica permite inferir algunas de las relaciones de causalidad que han sido facilitadas por este entorno de *ética tributaria*:

1. En primer lugar, la delegación de la función normativa tributaria en los gurús de la OCDE, que parten a menudo de cosmovisiones altamente moralizadas, curiosamente

ha llegado a cercenar algunos derechos fundamentales de los contribuyentes, tales como el derecho a la propiedad individual o el derecho a la igualdad, que deben ser siempre apreciados desde la perspectiva de las personas jurídicas y no de los entes económicos abstractos. Esta situación resulta especialmente apreciable en la reciente normativa sobre tributación mínima global de las empresas multinacionales (el denominado *Pilar 2*), que puede exigir el pago de impuestos a personas jurídicas concretas aun cuando éstas no hayan obtenido renta alguna ni sean mínimamente solventes. Es lo que ocurre cuando el fin de la justicia tributaria global justifica los medios empleados, y cuando se ignoran los más elementales principios generales del Derecho.

2. Por otra parte, mientras más se ha extendido el clima de *ética tributaria*, más se ha tendido, por parte de la Administración tributaria y de los tribunales de justicia, a enjuiciar los casos a partir de perspectivas morales subjetivas, basadas en inaprensibles criterios de justicia social o en el *cabal sentimiento del pueblo*. Así, un negocio jurídico puede desplegar todos sus efectos en los ámbitos civil, mercantil o laboral del Derecho y ser, a su vez, considerado como simulado o inexistente si tras el mismo subyace algún motivo fiscal que se considera moralmente inaceptable.
3. Asimismo, mientras más se ha extendido la *moralina tributaria* más fácil ha sido proponer, desde los poderes públicos, normas acompañadas al juicio moralizado de la opinión pública, previamente cincelada con esmero desde el Estado y algunos medios de comunicación. De forma que la masa acepta de buen grado impuestos encubiertos bajo la forma de prestaciones patrimoniales públicas no tributarias, que están realmente destinados a gravar a determinados tipos de contribuyentes, con nombres y apellidos concretos, al albur de la ola moralista de turno.

4. Mientras más ha calado la *moralina tributaria* mayor ha sido también la tendencia de que algunos funcionarios de la Hacienda Pública, en lugar de limitarse a aplicar con objetividad las normas tributarias en atención a los intereses generales, hayan pasado a asumir *motu proprio* el papel de activistas de la nueva religión tributaria. En atención a esta nueva interiorizada tarea, tales funcionarios han propuesto sin reparo alguno normas tendentes a rebajar los derechos de los contribuyentes, o a convertir inmediatamente en papel mojado las sentencias de nuestro Tribunal Supremo que reforzaban tales derechos.
5. Y mientras más se ha extendido el entorno de *ética tributaria* más han tenido que perfeccionar las empresas sus sofisticadas artes de marketing y de comunicación, con objeto de no ser sacrificadas en el implacable ➡

## RESUMEN

La búsqueda de la *justicia tributaria en abstracto* y la confusión del Derecho tributario con la moral y la ética tributaria han dado lugar, paradójicamente, al menoscabo de la *justicia tributaria en concreto*, integrada por los derechos fundamentales de los contribuyentes. El Derecho tributario se ha ido convirtiendo paulatinamente en una suerte de religión secular moderna, presidida por el juicio moralizado e irracional de la opinión pública. La denominada *ética tributaria* ha escondido en parte una ideología centrada en el aumento de la recaudación tributaria a toda costa, por encima de cualquier consideración macro o microeconómica.

## Palabras clave

Justicia tributaria, Ética tributaria, Moralidad tributaria.

*altar del Pueblo*, que nunca perdona, o con la finalidad de alcanzar la cúspide dentro de la jerarquía moral tributaria. No debemos olvidar que las sociedades altamente moralizadas son particularmente elitistas y poco tolerantes, como señalaba IAN HINCKFUSS en su libro *The End of Morality*. Para sobrevivir en ellas, es necesario formar parte de la élite moral, que es aquella que marca la pauta, la que define cuáles son los límites entre el bien y el mal, y la que denigra a todos aquellos que no dan la talla por ser moralmente inferiores.

6. Igualmente, mientras más ha arraigado la exigencia de *moralidad tributaria* más se han extendido las normas tributarias desproporcionadas como la publicación de listas de deudores tributarios, que pueden conducir injustamente a la muerte civil de las empresas y de los ciudadanos. Y más se ha intentado estigmatizar a determinados tipos de contribuyentes por el mero hecho de serlos. Medidas y costumbres difícilmente conciliables con el principio de *dignidad humana*, fundamento último de los derechos humanos, y que exige tratar a los hombres siempre como un fin y no como un medio de acuerdo con la filosofía de IMMANUEL KANT. Difícilmente el filósofo alemán hubiera aplaudido aquellas medidas ejemplarizantes que aspiran a deshonrar públicamente a los individuos en aras de un fin último superior, aunque este sea tan noble como el de la consecución de la Justicia Tributaria.
7. Del mismo modo, mientras más ha quedado anegada la sociedad de *moralina tributaria* más han proliferado las entidades que expiden carnés de buenos y malos contribuyentes, y que son capaces de discernir por sí mismas cuál es el verdadero espíritu de las leyes, y si tal espíritu ha sido o no respetado en cada caso. Los que nos consideramos expertos en Derecho tributario nos vemos incapaces de desentrañar, muchas veces, cuál es la verdadera finalidad de una determinada norma. Pero, para aquellas

## **La búsqueda de la Justicia Tributaria en abstracto ha dado lugar, en no pocas ocasiones, al menoscabo de la justicia tributaria en concreto, integrada por los derechos fundamentales de los contribuyentes**

entidades, descubrir lo que es correcto e incorrecto siempre resulta fácil.

El lenguaje nunca es inocente. ¿Quién puede oponerse a una causa tan loable como la perseguida por la denominada *ética tributaria*? Pero lo que en buena parte se ha venido escondiendo bajo este término tan amable es una determinada *ideología*, en la que el aumento de la recaudación tributaria ha prevalecido sobre cualquier consideración macro o microeconómica, aún a costa de amputar los derechos más básicos de los contribuyentes.

Es aquí cuando cabe reparar en una última y capital relación de causalidad. Mientras más se ha aposentado este clima de Justicia Tributaria, que a la postre ha acabado siendo el germen de una especie de *macartismo tributario* refinado, mayor ha sido la tendencia de los contribuyentes a renunciar a sus derechos tributarios consolidados y a someterse al derecho blando (*soft law*) integrado por los códigos de buenas prácticas tributarias. Esta corriente, que aboga por plegarse a la jurisdicción de la *ética tributaria*, puede ser menos inocua de lo que parece. Porque cuando un sujeto decide someterse voluntariamente a jurisdicciones ajenas al Derecho, acaba renunciando al Derecho. Y cuando se desiste del ejercicio del Derecho y esta renuncia se convierte en costumbre, en última instancia deja de aplicarse y pierde valor el ordenamiento jurídico que hemos decidido darnos entre todos, a través de nuestros representantes parlamentarios. Se volatilizan de esta forma los derechos que han sido alcanzados

tras muchos años de lucha y esfuerzo. Por tal motivo RUDOLPH VON JHERING nos advertía, en su mítica obra *La lucha por el Derecho*, que defender efectivamente el Derecho es una obligación moral de todos y cada uno de nosotros, pues desistir de esta tarea es tanto como desertar del campo de batalla en perjuicio de toda la comunidad jurídica.

Llegados a este punto cabe preguntarse si resulta verdaderamente ejemplar, como tanto se predica habitualmente, que los contribuyentes vayan más allá del Derecho a través de determinados estándares de *ética tributaria*. Porque si ir más allá del Derecho supone renunciar al Derecho, y ejercitar efectivamente el Derecho constituye una obligación moral, tal vez someterse a los volubles y etéreos dictados de la *moral tributaria* no sea precisamente un comportamiento ejemplar, sino más bien todo lo contrario.

Dejemos que sean los diáconos, los presbíteros y los sumos pontífices de la nueva religión tributaria los que contesten a esta esotérica pregunta, pues ellos siempre se consideran en posesión de la verdad. ●

### ABSTRACT

The search for *tax justice in abstract terms* and the confusion between tax law, tax morality and ethics have paradoxically led to *tax justice*, which consists of the fundamental rights of taxpayers, being undermined. Tax law has gradually become a sort of modern secular religion, presided over by the moralised and irrational judgements of public opinion. *Tax ethics* have partly concealed an ideology focused on increasing tax revenues at all costs, going beyond any macro or microeconomic consideration.

### Keywords

Tax justice, Tax ethics, Tax morality.

# LEGISLACIÓN, TRIBUNALES Y RESOLUCIONES DE LA DGSJYFP

EL NOTARIO DEL SIGLO XXI quiere facilitarle el trabajo al lector, seleccionando la información y destacando las novedades más importantes, a través de una labor de síntesis y análisis para que la versión en papel de este apartado de la revista resulte de lectura ágil y rápida. Todo ello sin perjuicio de la versión extendida de los contenidos que serán publicados íntegramente en la web [www.elnotario.es](http://www.elnotario.es), accesible directamente a través de los códigos QR disponibles al inicio de cada sección. De esta manera contribuimos también a la reducción de uso del papel y la protección del medio ambiente, sin merma alguna de la información facilitada.

Este trabajo de coordinación está siendo realizado por José Castaño Casanova, notario de Málaga, y José Castaño López, notario de Hospitalet de Llobregat, en Barcelona.

## UNIÓN EUROPEA

### La Comisión recomienda a los Estados miembros el establecimiento de marcos de “Cuentas de Ahorro e Inversión” para incentivar la participación de los inversores minoristas en los mercados de capitales [pág. 68](#)

## DGSJYFP

### SUCESIONES

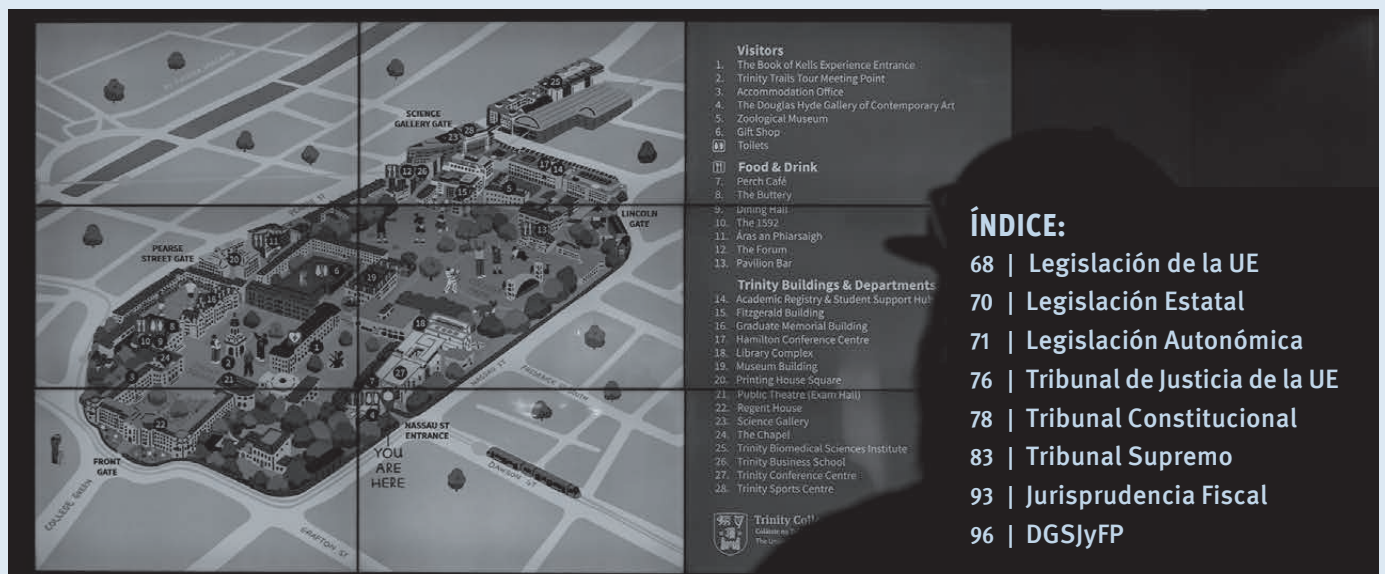
En una herencia sujeta a Derecho inglés es posible la adjudicación e inscripción a favor de un executor como titularidad fiduciaria [pág. 98](#)

### CONCURSO DE ACREEDORES

La declaración de concurso no interfiere en la adopción de acuerdos de las juntas generales de las sociedades de capital [pág. 100](#)

### HIPOTECA

No cabe ejecución hipotecaria sin haberse expedido la certificación de dominio y cargas [pág. 105](#)



Fotografías tomadas en Trinity College de Dublín, Irlanda. Por Pepe Brey.



# LEGISLACIÓN DE LA UNIÓN EUROPEA



Leer más

María de Zulueta Sagarra, notaria y Elena López Ewert, abogada

---

## ABUSO DE MENORES

---

### RED DE PREVENCIÓN

**Decisión (UE) 2025/1896 de la Comisión, de 29 de julio de 2025, por la que se establece el grupo de expertos que actúa en calidad de Red de Prevención del Abuso Sexual de los Menores. DO L 2025/1896, de 19 de septiembre de 2025**

La Comisión Europea ha aprobado la creación de la Red de Prevención del Abuso Sexual de los Menores, un nuevo grupo de expertos destinado a reforzar las po-

líticas europeas de protección infantil y a prevenir los abusos sexuales y la explotación de menores, tanto en entornos físicos como en el ámbito digital.

La nueva red actuará como órgano de asesoramiento y cooperación para la Comisión, los Estados miembros, organizaciones especializadas, investigadores y profesionales que trabajan en la protección de la infancia. Su misión será coordinar estrategias, compartir conocimientos y promover buenas prácticas para reducir la prevalencia de los abusos sexuales y mejorar la respuesta preventiva en toda la Unión Europea.

Entre sus principales novedades destacan la implantación de regímenes obligatorios de responsabilidad ampliada del productor (RAP) para los productos textiles, de calzado y relacionados, así como la fijación de objetivos jurídicamente vinculantes de reducción del desperdicio alimentario de aquí a 2030.

---

## INVERSORES MINORISTAS

---

### TRATO FISCAL VENTAJOSO

**Recomendación (UE) 2025/2029 de la Comisión, de 30 de septiembre de 2025, sobre el incremento de la disponibilidad de las cuentas de ahorro e inversión con un trato fiscal simplificado y ventajoso. DO L 2025/2029, de 8 de octubre de 2025**

La Recomendación tiene como objetivo que los Estados miembros establezcan marcos de “Cuentas de Ahorro e Inversión” (CAI) con un régimen fiscal simplificado y ventajoso. El propósito es incentivar a los inversores minoristas a participar más activamente en los mercados de capitales de la UE, ofreciendo flexibilidad en la apertura de cuentas y garantizando que no haya importes mínimos para la apertura o los pagos periódicos.

---

## GESTIÓN DE RESIDUOS

---

### PREVENCIÓN, REUTILIZACIÓN Y RECICLAJE

**Directiva (UE) 2025/1892 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 10 de septiembre de 2025, por la que se modifica la Directiva 2008/98/CE sobre los residuos. DO L 2025/1892, de 26 de septiembre de 2025**

La nueva norma refuerza el marco jurídico europeo en materia de gestión de residuos, con especial atención a la prevención, reutilización y reciclaje, e introduce obligaciones específicas para los sectores textil y alimentario.



### Objetivos principales:

- 1.- Impulsar la participación minorista: aumentar el número de particulares que invierten en los mercados de capitales de la UE.
- 2.- Simplificar el marco fiscal: proporcionar un sistema fiscal simplificado y ventajoso para las cuentas de ahorro e inversión.
- 3.- Facilitar la accesibilidad: eliminar las barreras de entrada, como los importes mínimos para abrir cuentas o realizar pagos periódicos, y permitir que los usuarios tengan múltiples cuentas.

### Características recomendadas para las CAI:

- 1.- Flexibilidad: los Estados miembros deben permitir a los inversores abrir varias cuentas, incluso con diferentes proveedores.
- 2.- Inversiones: las cuentas deben permitir la inversión en una amplia gama de instrumentos financieros, como acciones y bonos, y opcionalmente derivados o criptoactivos de bajo riesgo.
- 3.- Costes: los costes y comisiones asociados deben ser transparentes, justos y proporcionados, con limitaciones en los costes de traspaso.
- 4.- Trato fiscal: los Estados miembros deben ofrecer el trato fiscal más favorable posible a través de exenciones, deducciones en la base imponible o aplazamientos fiscales.

---

## EMISIONES DE CARBONO

---

### PROPORCIONALIDAD DEL SISTEMA

Reglamento (UE) 2025/2083 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de octubre de 2025, por el que se modifica el Reglamento (UE) 2023/956 en lo que respecta a la simplificación y el refuerzo del Mecanismo de Ajuste en Frontera por Carbono. DO L 2025/2083, de 17 de octubre de 2025

La nueva norma modifica el Reglamento (UE) 2023/956 para introducir un umbral único basado en la masa de las mercancías importadas. Este umbral, fijado inicialmente en 50 toneladas anuales por



importador, permitirá eximir de las obligaciones del MAFC a quienes introduzcan pequeñas cantidades de productos, manteniendo al mismo tiempo el objetivo medioambiental del mecanismo.

Con esta medida la Comisión Europea busca simplificar la gestión administrativa y centrar el control en los operadores que generan la mayor parte de las emisiones de carbono asociadas a las importaciones.

---

## COOPERACIÓN ENTRE ESTADOS

---

### RETIRADA DEL CARNET DE CONDUCIR

Directiva (UE) 2025/2206 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 22 de octubre de 2025, por la que se modifica la Directiva (UE) 2025/2205, por lo que respecta a determinadas medidas de privación del derecho a conducir. DO L 2025/2206, de 5 de noviembre de 2025

La Directiva introduce importantes modificaciones para mejorar la cooperación entre Estados miembros en materia de privación del derecho a conducir por infracciones de tráfico graves cometidas en un país distinto del de expedición del permiso de conducción o del de residencia habitual del conductor.

La norma amplía el marco de actuación de la UE en materia de seguridad

vial, estableciendo procedimientos armonizados de notificación, reconocimiento y ejecución de las decisiones de retirada, suspensión o restricción del permiso de conducción entre los Estados miembros.

Entre las principales novedades destaca la creación de un “certificado normalizado de privación del derecho a conducir”, que permitirá a las autoridades nacionales intercambiar información de forma electrónica y segura a través de la red del permiso de conducción de la UE. **Esta medida busca garantizar que las sanciones impuestas en un país se apliquen eficazmente en el resto del territorio europeo, evitando la impunidad de conductores sancionados fuera de su país de residencia.**

Asimismo, los Estados miembros estarán obligados a intercambiar información sobre las medidas adoptadas y las vías de recurso disponibles para los conductores afectados, garantizando su derecho a la defensa y la transparencia en los procedimientos.

Los países de la UE deberán transponer las disposiciones de la Directiva antes del 26 de noviembre de 2028 y aplicarlas a partir del 26 de noviembre de 2029. **Con esta reforma, la Unión Europea reafirma su compromiso con una seguridad vial común, fomentando la cooperación administrativa y reduciendo las desigualdades en la aplicación de sanciones de tráfico entre Estados.**

# LEGISLACIÓN ESTATAL



Leer más

María Erias Rodríguez y Ana Otaño Calvo (coordinadora), notarios

## NAVEGACIÓN Y SEGURIDAD AÉREA

**Ley 8/2025, de 29 de septiembre, por la que se modifican la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y la Ley 21/2003, de 7 de julio De Seguridad Aérea. BOE 30-9-2025**

La presente ley, que entró en vigor el 20 de octubre, salvo dos excepciones, modifica las Leyes 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, que establecen el régimen legal en materia aeronáutica.

En cuanto a la **Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea**, se introducen las siguientes modificaciones:

- 1.- En materia de aeropuertos de interés general, se optimiza y racionaliza el régimen de participación de las administraciones territoriales en los órganos colegiados que conocen de asuntos relativos al impacto ambiental de estas infraestructuras, al atribuir a un único órgano las funciones relativas a declaraciones de impacto ambiental y al régimen de las servidumbres aeronáuticas acústicas.
- 2.- Se simplifica el contenido de la placa identificativa que deben llevar las aeronaves, eliminando la exigencia de que figure el nombre del propietario, con el fin de agilizar el cambio de titularidad.

3.- Se actualiza el concepto de personal aeronáutico, incorporando a los pilotos a distancia y al personal que realiza tareas de apoyo a la operación de aeronaves no tripuladas.

4.- Se modifica el régimen aplicable en materia de servicios aéreos, flexibilizando las autorizaciones exigibles para la realización de vuelos internacionales.

5.- En cuanto al registro de matrícula de las aeronaves, el artículo 30, establece que “todo hecho, acto o negocio jurídico cuya inscripción o anotación se pretenda llevar a cabo, deberá acreditarse en documento público o privado, según proceda. En el asiento, se hará constar el título público o privado en virtud del cual se practica”.

Se sustituye la referencia al Registro Mercantil por la referencia al Registro de Bienes Muebles. Así, en cuanto a la Inscripción de actos en el Registro de Bienes Muebles, se regirá por las leyes y reglamentos vigentes en la materia.

6.- Se simplifica la publicidad sobre el hallazgo de aeronaves abandonadas.

En cuanto a la **Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea**:

1.- Se actualiza el régimen sancionador, tipificando nuevas infracciones en



materia de drones y mercancías peligrosas y estableciendo una graduación más proporcionada en el ámbito de las servidumbres aeronáuticas.

Se regula el silencio administrativo negativo, en determinados procedimientos de aviación civil, justificado por razones de seguridad jurídica.

2.- Se simplifica la tramitación administrativa para obtener y renovar las habilitaciones exigibles para el ejercicio de las actividades aeronáuticas. Se sustituye la referencia a autorización por la expresión más genérica de habilitación.

3.- Y finalmente, clarifica las competencias de la autoridad de supervisión de los servicios de navegación aérea meteorológicos.



# LEGISLACIÓN AUTONÓMICA



Leer más

Juan de Dios Carmona Olías, José Gascañana Villaseñor, Manuel García-Beamud Pérez de Vargas, Pablo Soriano Calabuig, Santiago Tomás Roy, y María López Mejía (coordinadora), notarios



## ASTURIAS

### VIVIENDA

**Decreto 114/2025, de 27 de octubre, por el que se regula el programa de movilización de viviendas vacías para ponerlas en el mercado de arrendamiento. BOPA 5-11-2025**

Tiene por objeto regular el programa autonómico denominado “Alquilámoste”, destinado a incrementar la oferta de viviendas en arrendamiento mediante la cesión temporal en usufructo de viviendas privadas a la Administración del Principado de Asturias, siempre que no estén sometidas a un régimen vigente de protección pública.

Las viviendas se incorporarán al pro-

grama mediante su cesión onerosa en usufructo, por parte de sus titulares, a favor de VIPASA, por un período máximo de siete años y cuatro meses, conforme al procedimiento establecido en el CAP II y mediante la formalización del correspondiente contrato de cesión, en los términos recogidos en el artículo 10.

## CANARIAS

### VOLCANES

**Ley 5/2025, de 30 de septiembre, de volcanes de Canarias. BOC 13-10-2025**

Consecuencia de la erupción del volcán en La Palma, se promulga la presente Ley, la primera en España en esta materia, estableciendo la ordenación jurídica de acon-

tecimientos tan extraordinarios como la erupción de un volcán.

### IMPUESTO GENERAL INDIRECTO CANARIO Y ARBITRIO SOBRE IMPORTACIONES Y ENTREGAS DE MERCANCÍAS

**Decreto Legislativo 1/2025, de 13 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de las normas legales aprobadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en relación con el Impuesto General Indirecto Canario y el Arbitrio sobre Importaciones y Entregas de Mercancías en las Islas Canarias. BOC 20-10-2025**

Constituye el texto refundido del Impuesto General Indirecto Canario (IGIC) y del Arbitrio sobre Importaciones y Entregas de Mercancías en las Islas Canarias (AIREM). Aprovechando dicho texto refundido aclara las exenciones en el IGIC respecto de personas con situación de dependencia, así como la no aplicación de la exención a los servicios de visado obligatorio de los trabajos, documentos y honorarios de los miembros de Colegios profesionales. En el ámbito de los tipos de gravamen, y dada la existencia de dos tipos reducidos (el 3 y el 5%), se ha optado por denominar al tipo del 5% como tipo reducido y al tipo del 3% como tipo superreducido.

## CATALUÑA

### FINANCIACIÓN

**Resolución 384/XV del Parlamento de Cataluña, de convalidación del Decreto ley 15/2025, de medidas urgentes en el ámbito del régimen jurídico de la Agencia Tributaria de Cataluña, para adaptarlo a las necesidades y nuevas funciones derivadas del sistema de financiación singular de la Generalitat de Catalunya. DOGC 6-10-2025**

### SECTOR AGRARIO

**Decreto ley 21/2025, de 14 de octubre, de medidas urgentes de apoyo al sector agrario y forestal. DOGC 16-10-2025**

En lo que a nuestra profesión afecta, establece una serie de beneficios fiscales en el ámbito del Impuesto de Sucesiones y Donaciones y en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados vinculados a determinadas operaciones que impliquen a explotaciones agrarias, modificando el libro VI del Código Tributario.

#### **Reducción por adquisición de explotación agraria**

En adquisiciones por causa de muerte se puede aplicar en la base imponible una reducción del 95% del valor de los elementos patrimoniales de los que el causante es propietario, afectos a una explotación agraria. La reducción es del 99% si el adquirente tiene la condición de joven agricultor.

Para que esta reducción sea aplicable en caso de que la titularidad de la explotación agraria vaya a cargo de una persona jurídica, deben concurrir los dos requisitos siguientes:

- Debe tener por objeto exclusivo la actividad agraria y, si procede, también debe desarrollar actividades complementarias, que son las actividades de transformación de los productos de la explotación agraria y la venta directa de los productos transformados de su explotación; las actividades re-

lacionadas con la conservación del espacio natural y la protección del medio ambiente, y las actividades cinegéticas y artesanales realizadas en su explotación; así como la participación y presencia del titular, como consecuencia de elección pública, en instituciones de carácter representativo, así como en órganos de representación de carácter sindical, cooperativo o profesional, siempre y cuando estos estén vinculados al sector.

- Debe pertenecer en más del 50% del capital social a personas físicas que tengan la condición de agricultor profesional, entre las cuales, el adquirente de los bienes.

La misma reducción se aplica en el caso de transmisión de participaciones en la entidad que efectúe la explotación agraria, con cotización o sin cotización en mercados organizados, por la parte que corresponda por razón de la proporción existente entre los activos necesarios para el ejercicio de la actividad, minorados en el importe de las deudas que derivan, y el valor del patrimonio neto de la entidad.

A efectos de esta reducción:

- a) Se entiende por explotación agraria el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con hasta de mercado, que constituyan una unidad de gestión técnico-económica.
- b) Es titular de la explotación quien ejerce la actividad organizando los bienes y derechos integrantes de la explotación con criterios empresariales y asumiendo los riesgos y responsabilidades civiles, sociales, fiscales, sanitarias y de bienestar de los animales que puedan derivar de la gestión de la explotación.
- c) Se considera actividad agraria el conjunto de trabajos que se requieren para la obtención de productos agrí-

colas, ganaderos y forestales. Asimismo, se considera actividad agraria la venta directa por parte del agricultor de la producción propia sin transformación, o la primera transformación de esta producción, siempre y cuando el producto final esté incluido en el anexo I del artículo 38 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea, dentro de los elementos que integren la explotación, en mercados municipales o en lugares que no sean establecimientos comerciales permanentes. También se considera actividad agraria la que implica la gestión o la dirección y gerencia de la explotación.

- d) Se considera joven agricultor la persona física que cumple los requisitos siguientes:

- Tener 40 años o menos, y ser responsable de explotación.
- Acreditar la formación o capacitación adecuada en el ámbito agrario, para cuya determinación se conjugarán criterios de formación lectiva y capacitación profesional, con un mínimo de 150 horas lectivas. Este requisito puede acreditarse en el plazo de dos años a contar desde la muerte del causante.

Requisitos:

1. El causahabiente debe tener la condición de agricultor profesional o estar en condición de obtenerla en el plazo de dos años a contar desde la muerte del causante. En caso de desmembración del dominio, puede cumplir la condición de agricultor profesional tanto el nudo propietario como el usufructuario.

Tiene la condición de agricultor profesional la persona física que sea titular de una explotación agraria; obtenga al menos el 50% de la renta total de actividades agrarias u otras actividades complementarias, siempre y cuando la parte de renta procedente directamente de la actividad agraria de su explotación no sea inferior al 25% de su renta total, y de-

dique a actividades agrarias o complementarias un volumen de ocupación igual o superior a la mitad de una unidad de trabajo agrario.

A estos efectos:

a) Se consideran actividades complementarias, las señaladas anteriormente.

b) Se considera unidad de trabajo agrario el trabajo que una persona a tiempo completo dedica a la actividad agraria durante un año. La aportación del trabajo agrario se acredita sobre la base de la cotización en la Seguridad Social.

c) Para el cómputo del 25% de la renta total, se excluyen los rendimientos obtenidos del ejercicio de la actividad de turismo rural o agroturismo.

2. Para determinar si se desarrolla la actividad económica, hay que ajustarse a lo que dispone el artículo 631-13.
3. En el caso de transmisión de participaciones, la participación del causante en el capital de la entidad debe constituir al menos el 5%, computado individualmente, o el 20%, computado junto con el cónyuge, los descendientes, los ascendientes o los colaterales hasta el tercer grado del causante, por consanguinidad, adopción o afinidad.
4. Esta reducción es incompatible con las reducciones por la adquisición de bienes y derechos afectos a una actividad económica y por la adquisición de participaciones en entidades.

Regla de mantenimiento:

1. En el caso de adquisición de bienes afectos a la actividad, el disfrute definitivo de la reducción queda condicionado al mantenimiento del ejercicio de la actividad agraria durante los cinco años siguientes a la muerte del causante, a menos que el adquirente muera dentro de este plazo, y también queda condicionado al mantenimiento en el patrimonio del adquirente, durante el mismo plazo y con la misma excepción, de los mis-

mos bienes y derechos, o de bienes y derechos subrogados de valor equivalente, y de su afectación a la actividad.

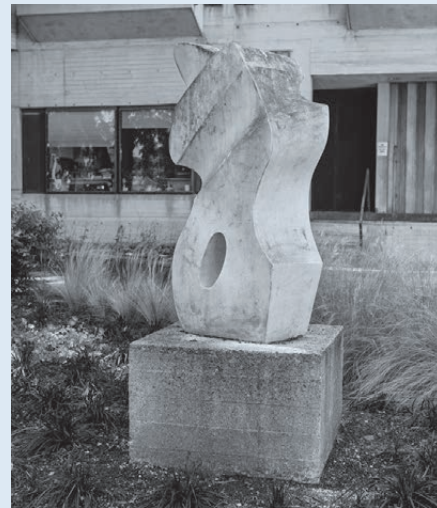
2. En el caso de adquisición de participaciones, el disfrute definitivo de la reducción que establece esta subsección queda condicionado al mantenimiento de los elementos adquiridos en el patrimonio del adquirente durante los cinco años siguientes a la muerte del causante, a menos que el adquirente muera dentro de este plazo.
3. El adquirente que tenga la condición de agricultor profesional, debe mantener esta condición en el mismo plazo señalado de cinco años.

### **Reducción por donación de explotación agraria**

En las donaciones o en cualquier otro negocio jurídico gratuito se puede aplicar en la base imponible una reducción del 95% del valor de los elementos patrimoniales de los que el donante es propietario, afectos a una explotación agraria. La reducción es del 99% si el adquirente tiene la condición de joven agricultor.

Para que esta reducción sea aplicable en caso de que la titularidad de la explotación agraria vaya a cargo de una persona jurídica, deben concurrir los dos requisitos siguientes:

- Debe tener por objeto exclusivo la actividad agraria, y si procede, también debe desarrollar actividades complementarias, que son las actividades de transformación de los productos de la explotación agraria y la venta directa de los productos transformados de su explotación; las actividades relacionadas con la conservación del espacio natural y la protección del medio ambiente, y las actividades cinegéticas y artesanales realizadas en su explotación; así como la participación y presencia del titular, como consecuencia de elección pública, en instituciones de carácter representativo, así como en órganos de repre-



sentación de carácter sindical, cooperativo o profesional, siempre y cuando estos estén vinculados al sector agrario.

- Debe pertenecer en más del 50% del capital social a personas físicas que tengan la condición de agricultor profesional, entre las cuales, el adquirente de los bienes.

La misma reducción se aplica en el caso de donación de participaciones en la entidad que efectúe la explotación agraria, con cotización o sin cotización en mercados organizados, por la parte que corresponda por razón de la proporción existente entre los activos necesarios para el ejercicio de la actividad, minorados en el importe de las deudas que derivan, y el valor del patrimonio neto de la entidad.

A efectos de esta reducción:

- a) Se entiende por explotación agraria el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con hasta de mercado, que constituya una unidad de gestión técnico-económica.
- b) Es titular de la explotación quien ejerce la actividad agraria y, por lo tanto, también quien toma las decisiones, asume el riesgo empresarial y obtiene los beneficios.



# LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- c) Se considera actividad agraria el conjunto de trabajos que se requieren para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales. Asimismo, se considera actividad agraria la venta directa por parte del agricultor de la producción propia sin transformación, o la primera transformación de esta producción, siempre y cuando el producto final esté incluido en el anexo I del artículo 38 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea, dentro de los elementos que integren la explotación, en mercados municipales o en lugares que no sean establecimientos comerciales permanentes. También se considera actividad agraria la que implica la gestión o la dirección y gerencia de la explotación.
- d) Se considera joven agricultor la persona física que cumple los requisitos siguientes:
- Tener 40 años o menos, y ser responsable de explotación.
  - Acreditar la formación o capacitación adecuada en el ámbito agrario, para cuya determinación se conjugarán criterios de formación lectiva y capacitación profesional, con un mínimo de 150 horas lectivas. Este requisito puede acreditarse en el plazo de dos años a contar desde la donación.

## Requisitos:

1. El donatario debe tener la condición de agricultor profesional o debe estar en condición de obtenerla en el plazo de dos años a contar desde la donación. En caso de desmembración del dominio, puede cumplir la condición de agricultor profesional tanto el nudo propietario como el usufructuario.  
Tiene la condición de agricultor profesional la persona física que es titular de una explotación agraria; obtiene al menos el 50% de su renta total de actividades agrarias u otras actividades complementarias, siempre y cuando la parte de renta procedente directamente de la actividad

agraria de su explotación no sea inferior al 25% de su renta total, y dedica a actividades agrarias o complementarias un volumen de ocupación igual o superior a la mitad de una unidad de trabajo agrario.

A estos efectos:

- Se considera unidad de trabajo agrario el trabajo que una persona a tiempo completo dedica a la actividad agraria durante un año. La aportación del trabajo agrario se acredita sobre la base de la cotización en la Seguridad Social.
  - Para el cómputo del 25% de la renta total, se excluyen los rendimientos obtenidos del ejercicio de la actividad de turismo rural o agroturismo.
2. Para determinar si se desarrolla la actividad económica, hay que ajustarse a lo que dispone el artículo 631-13.
  3. En el caso de donación de participaciones, la participación del donante en el capital de la entidad debe constituir al menos el 5%, computado individualmente, o el 20%, computado junto con el cónyuge, los descendientes, los ascendientes o los colaterales hasta el tercer grado del causante, por consanguinidad, adopción o afinidad.
  4. Esta reducción es incompatible con las reducciones previstas en los artículos 632-2 y 632-5.

Regla de mantenimiento:

1. En el caso de adquisición de bienes afectos a la actividad, el disfrute definitivo de la reducción queda condicionado al mantenimiento del ejercicio de la actividad agraria durante los cinco años siguientes a la donación, a menos que el adquirente muera dentro de este plazo. También se queda condicionado al mantenimiento en el patrimonio del adquirente, durante el mismo plazo y con la misma excepción, de los mismos bienes y derechos, o de bienes y derechos subrogados de valor equivalente, y de su afectación a la actividad.

2. En el caso de adquisición de participaciones, el disfrute definitivo de la reducción que establece esta subsección queda condicionado al mantenimiento de los elementos adquiridos en el patrimonio del adquirente durante los cinco años siguientes a la muerte del causante, a menos que el adquirente muera dentro de este plazo.
3. El adquirente que tenga la condición de agricultor profesional, de acuerdo con lo que dispone el apartado 1 del artículo 631-28, en los supuestos 1 y 2 anteriores, debe mantener esta condición en el mismo plazo señalado de cinco años.
4. En el caso de incumplimiento de los requisitos a los que está condicionada la aplicación de esta reducción, el sujeto pasivo debe presentar e ingresar, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la fecha en la que se haya producido el incumplimiento, la autoliquidación correspondiente por la parte del impuesto que haya dejado de ingresar como consecuencia de la reducción aplicada, con los intereses de demora con que se hayan devengado.

## **Bonificación por la transmisión de bienes inmuebles de naturaleza rústica integrados en una explotación agraria cuando el adquirente es un agricultor profesional**

Puede disfrutar de una bonificación del 95% de la cuota del impuesto en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas la transmisión de bienes inmuebles de naturaleza rústica integrados en una explotación agraria cuando el adquirente es un agricultor profesional, siempre y cuando desarrolle también una actividad agraria.

La bonificación es del 99% si el adquirente tiene la condición de joven agricultor.

Se considera joven agricultor la persona física que cumple los requisitos siguientes:

- Tener 40 años o menos, y ser responsable de explotación.

- Acreditar la formación o capacitación adecuada en el ámbito agrario, para cuya determinación se conjugarán criterios de formación lectiva y capacitación profesional, con un mínimo de 150 horas lectivas. Este requisito puede acreditarse en el plazo de dos años a contar desde la adquisición.

Para el disfrute de esta bonificación, el adquirente debe mantener los bienes adquiridos y la actividad agraria durante un plazo de cinco años desde su adquisición.

A efectos de esta bonificación, se consideran explotación agraria y agricultor profesional los definidos como tales en los artículos 631-22 y 631-23.

### **Bonificación para expedientes de dominio, actos de notoriedad y actos complementarios de documentos públicos referidos en fincas integradas en explotaciones agrarias**

Se establece una bonificación del 95% de la cuota tributaria del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, para los expedientes de dominio, las actas de notoriedad y las actas complementarias de documentos públicos establecidos en el artículo 7.2.c del texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, aprobado por el Real decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, referidos en fincas integradas en explotaciones agrarias.

A efectos de esta bonificación, se considera explotación agraria la definida en el artículo 631-22.

### **Bonificación de las escrituras públicas de división, segregación, agregación y agrupación de fincas integradas en explotaciones agrarias**

Puede disfrutar de una bonificación del 90% de la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados la escritura pública que documente actos de división, segregación, agregación y agrupación de fincas integradas en explotaciones agrarias.

A efectos de esta bonificación, se considera explotación agraria la definida en el artículo 631-22.



## MURCIA

### **URBANISMO Y VIVIENDA**

**Decreto-Ley n.º 3/2025, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda y ordenación urbanística. BORM 4-10-2025**

El primer capítulo modifica la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia, para dar acogida a nuevos modelos de vivienda protegida y soluciones habitacionales a fin de posibilitar que haya un mayor número de viviendas a precios asequibles en el mercado residencial, en régimen de venta o alquiler. Se adicionan 2 párrafos al apartado 3 del artículo 2 de la

citada Ley para recoger las definiciones de *coliving* y *cohousing*.

El segundo capítulo modifica la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística.

El tercer capítulo contempla medidas urbanísticas de carácter transitorio encaminadas a facilitar el incremento de la oferta de suelo para uso habitacional y condicionadas a la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable en la Región de Murcia. Así, se regulan determinados regímenes especiales: régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario de oficina; régimen especial de cambio de uso en locales en planta baja con cualquier uso en tipología de residencial de vivienda colectiva y régimen especial de implementación de uso residencial en los sistemas de equipamientos públicos y privados.

## PAÍS VASCO

### **VIVIENDA**

**Orden de 21 de agosto de 2025, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se declara el municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado. BOPV 4-9-2025**

### **EMPLEO**

**Decreto 189/2025, de 7 de octubre, de los estímulos al empleo de aplicación a las personas beneficiarias de la renta de garantía de ingresos y de las ayudas de emergencia social. BOPV 21-10-2025**

Regula los “estímulos al empleo” aplicables a las personas beneficiarias de la Ley 14/2022, de 22 de diciembre, del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión. Permite compatibilizar la prestación de renta de garantía de ingresos o ayudas de emergencia social con rentas derivadas del trabajo por cuenta propia o ajena. Se trata de un instrumento para fomentar la incorporación al empleo entre los perceptores de ayudas sociales.

# SENTENCIAS DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA



Leer más

Henar Alonso Pascual y María José Ferrer Lucas, notarios

## Cuestión prejudicial. Pérdida de un animal de compañía de un pasajero. Indemnización del daño moral

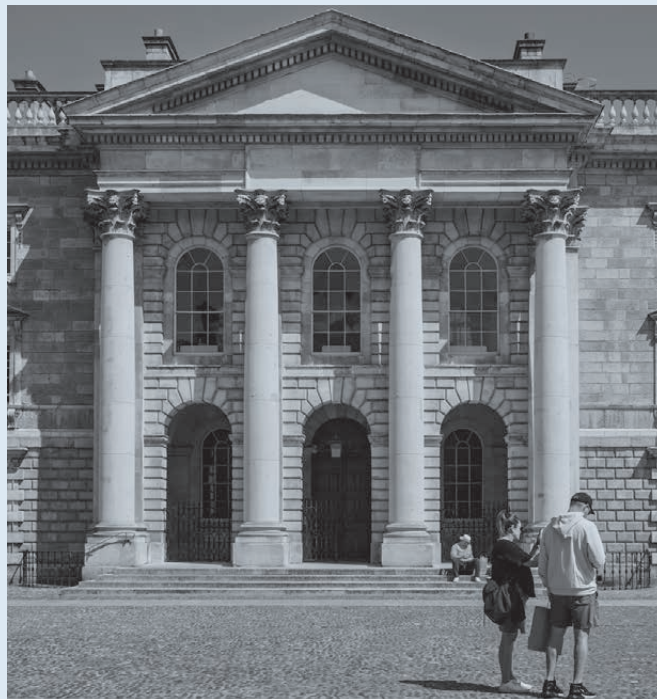
STJUE (Sala 7ª) de 16 de octubre de 2025

Dos pasajeras viajaban en 2019 en un vuelo de Iberia entre Buenos Aires y Barcelona con su animal de compañía, una perra, que debía ser facturada y viajar en la bodega en un trasportín, por su gran tamaño. Sin embargo, antes de la partida del avión, la perra salió del trasportín, corrió por las inmediaciones de la aeronave y no pudo ser recuperada.

La pasajera, ante los hechos, presentó demanda en el Juzgado de lo Mercantil n.º 4 de Madrid, reclamando 5000 € por daño moral. Iberia admitió su responsabilidad, pero alegó una indemnización menor pues debía limitarse conforme al artículo 22.2 del Convenio de Montreal, que fija un tope máximo por pasajero, salvo declaración especial de valor (que no se hizo en este caso).

El Juzgado de lo Mercantil n.º 4 de Madrid cuestiona al respecto si dentro del concepto de equipaje -artículo 17.2 del Convenio de Montreal- se incluye a los animales de compañía y por tanto está sujeto a límite en la indemnización -artículo 22.2 del Convenio de Montreal- o por el contrario si el concepto de equipaje no incluye a los animales de compañía y en este sentido no serían de aplicación los límites en el concepto de indemnización, dando lugar a una indemnización mayor.

En este último sentido el tribunal español exponía que los animales son seres sensibles (art. 13 TFUE y Derecho español), por lo que su pérdida genera un daño moral distinto al derivado de la pérdida de objetos materiales y el límite del Convenio podría no ser adecuado.



Ante la cuestión prejudicial planteada por el Tribunal español al TJUE, respecto de cuál es el contenido que debe englobar el término de equipaje junto con el alcance y límite (o no) a la indemnización por pérdida de dicho equipaje, determina que el Convenio de Montreal, que regula la materia, no define el término “equipaje”, por lo que debe interpretarse de forma autónoma y uniforme en el Derecho internacional. Argumenta además que en su sentido ordinario “equipaje” comprende los objetos que el pasajero lleva consigo en un viaje y



el texto del Convenio de Montreal no excluye expresamente los animales. A su vez precisa que los animales no pueden asimilarse a “pasajeros”, ya que el Convenio distingue entre personas, equipaje y carga.

Por tanto, los animales de compañía se incluyen en el concepto de equipaje y su pérdida queda sujeta al régimen de responsabilidad y limitación indemnizatoria de los artículos 17.2 y 22.2 del Convenio, salvo que el pasajero haya hecho una declaración especial de valor.

En todo caso, el Tribunal también establece que esta conclusión también se complementa con el artículo 13 TFUE en el respeto al bienestar animal, en el sentido de garantizar un transporte respetuoso con los animales.

## Cuestión prejudicial. Aplazamiento de un vuelo anunciado con antelación por el transportista aéreo con confirmación de las nuevas horas de salida y de llegada

STJUE (Sala 8ª) de 30 de octubre de 2025

Cuatro pasajeros aéreos tenían reservado con Corendon Airlines un vuelo que debía tener lugar el 2 de agosto de 2022, con salida de Múnich (Alemania) a las 10.20 (hora local) y llegada a Antalya (Turquía) a las 14.20 (hora local). Recibieron, la víspera de su salida, un correo electrónico en el que se les indicaba que la hora de salida prevista de dicho vuelo se aplazaba a las 11.20 (hora local), lo que suponía aplazar la hora de llegada de dicho vuelo a las 15.20 (hora local). Sin embargo, el 2 de agosto de 2022, el despegue no se produjo hasta las 14.37 (hora local) y los pasajeros llegaron finalmente a su destino a las 18.16 horas (hora local).

Se interpuso un recurso ante el Tribunal de lo Civil y Penal de Erding con el fin de obtener una compensación económica. Dicho órgano estimó el recurso. Corendon Airlines interpuso recurso de apelación contra dicha sentencia ante el Tribunal Regional de lo Civil y Penal de Landshut alegando que la duración de ese retraso debía determinarse tomando en consideración los horarios de vuelo que figuraban en la nueva confirmación de reserva y no los horarios de vuelo iniciales.

En cambio, el órgano jurisdiccional remitente considera que la duración del retraso debe determinarse tomando en consideración la hora de llegada inicialmente prevista, dado que para los pasajeros afectados lo único relevante es si el vuelo ha llegado con retraso respecto de esa hora. Planteó, por tanto, al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:

“1) Cuando se ha aplazado un vuelo y se ha emitido una nueva



- confirmación de reserva, ¿debe atenderse a la hora de llegada inicialmente prevista o a la hora de llegada que figura en la nueva confirmación de reserva a efectos de comprobar la existencia de un ‘gran’ retraso en la llegada al destino final?
- 2) En caso de que sea determinante la hora de llegada modificada:
- a) ¿Es relevante la antelación respecto a la hora de salida inicialmente prevista con la que se informa al pasajero del aplazamiento del vuelo?
  - b) En caso afirmativo: ¿Tiene el pasajero derecho a una compensación?”

El TJUE señala que en caso de aplazamiento de las horas de salida y de llegada de un vuelo, anunciado con antelación por un transportista aéreo y acompañado de la expedición de una nueva confirmación de reserva a los pasajeros afectados, la duración del retraso sufrido por estos en su llegada debe determinarse tomando en consideración la hora de llegada inicialmente prevista y, por tanto, no procede responder a las demás cuestiones planteadas.

# SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



Leer más

Miguel Llorente Gonzalvo, notario

## Imparable e inexorable restitución urbanística plena de la Isla de Valdecañas en Extremadura

**Sentencia 149/2025, de 23 de septiembre de 2025. Recurso de amparo 3868-2022. Promovido por la Junta de Extremadura en relación con la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estimatoria del recurso de casación formulado respecto de la resolución de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura que había declarado la imposibilidad material parcial de ejecución de la sentencia declarativa de la nulidad del decreto aprobatorio del proyecto de interés regional promovido por Marina Isla de Valdecañas, S.A. Pleno. Ponente el magistrado don Enrique Arnaldo Alcubilla. Desestimatoria**

La Junta de Extremadura recurre en amparo contra las dos resoluciones judiciales del encabezado y solicita su nulidad por violación de su derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24 CE) desde doble perspectiva: (i) por la infracción del juez ordinario predeterminado por la ley (art. 24.2 CE), pues el órgano judicial de casación se integró con una magistrada que no estaba incorporada a la Sección Quinta; (ii) como fundamento de la infracción de la imparcialidad judicial (art. 24.2 CE), que el órgano judicial de casación se integró con una magistrada que había decidido sobre la admisibilidad del recurso de casación y con un magistrado que había formado parte del órgano judicial que dictó en primera instancia la sentencia declarativa sobre cuya ejecución se debía resolver, incurriendo ambos en la causa de abstención del artículo 219.11 LOPJ; y (iii) como fundamento de la infracción

de la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), por un lado, que se habría desnaturalizado el sentido legal del recurso de casación al no haberse limitado la sentencia impugnada a establecer una doctrina jurisprudencial con carácter objetivo fruto de un debate estrictamente jurídico; iv) alega invasión de competencias de la Administración y del Tribunal de instancia respecto de la forma como han de ejecutarse las resoluciones judiciales, incurriendo en un exceso de jurisdicción; y, por último, que se habría incurrido en incongruencia *extra petita* y por error, así como en arbitrariedad. Ecologistas en Acción-Coda se opone al recurso. Marina Isla de Valdecañas, S.A., solicita su admisión y estimación; las comunidades de propietarios complejo residencial norte, centro y sur de la Isla de Valdecañas interesa la estimación del recurso; y el Ministerio Fiscal se opone al recurso. El Tribunal Constitucional rechaza el recurso. En cuanto a la tutela judicial efectiva, la Junta de Extremadura defiende una actuación directamente emanada del ejercicio de potestades administrativas pero, en defensa de esa actuación, ha denunciado vulneraciones que se relacionan con su condición de parte procesal en tanto que invoca su derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión en relación con la composición del tribunal, con el supuesto desbordamiento del ámbito objetivo de la casación, con el exceso de jurisdicción frente al órgano de ejecución y a la propia Administración y con la supuesta incongruencia, por diversas razones, del fallo. Se alega en la demanda que el derecho al juez ordinario predeterminado por la ley no ha sido respetado en la designación y composición de los magistrados integrantes de la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo. Sin embargo, en atención a la previsión del artículo 44.1.c) LOTC, que exige, por razones de subsidiariedad, la invocación en la vía judicial previa, esta queja ha de ser

inadmitida al constatarse que no se hizo valer en el incidente de nulidad de actuaciones interpuesto contra la sentencia 162/2022, sino que se incluye por primera vez en la demanda de amparo y que la recurrente debió haber promovido, en relación con esta concreta queja, el incidente de nulidad de actuaciones previsto en el artículo 241.1 LOPJ, dando con ello oportunidad a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de reparar la vulneración del derecho fundamental supuestamente lesionado. En cuanto a la falta de imparcialidad alegada es doctrina del Tribunal Constitucional que el incidente de recusación para la denuncia de la falta de imparcialidad de jueces y magistrados debe formalizarse, como señala el artículo 223 LOPJ, “tan pronto como se tenga conocimiento de la causa en que se funde”. De este modo, si la supuesta causa de parcialidad se invoca en un momento posterior del proceso, dejando de promover en plazo el incidente de recusación, la queja no solamente incurre por ello en el óbice de falta de agotamiento de la vía judicial previa al amparo, ex artículo 44.1.a) LOTC sino que, cuando con posterioridad la misma se formalice, incumplirá a su vez el requisito procesal de denuncia temporánea de la vulneración constitucional “tan pronto como, una vez conocida, hubiera lugar para ello” [art. 44.1.c) LOTC] y no podrá ser examinada por el Tribunal Constitucional en amparo pues según Tribunal Europeo de Derechos Humanos tiene fijada doctrina con relación a la carga del demandante de agotar los recursos internos del Estado miembro (cuando, pese a haber sido planteada la queja de modo defectuoso, la autoridad competente sin embargo ha entrado en su examen. Ello es lo que aquí precisamente ha sucedido, como ya se ha indicado, con el auto de la Sección Quinta de 8 de abril de 2022, que desestimó el incidente de nulidad de actuaciones contra la STS 162/2022, pues tras considerar correctamente extemporánea la queja de falta imparcialidad, la rechazó además en cuanto al fondo. En cuanto a la imparcialidad de los magistrados recusados en todo caso, existe doctrina reiterada sobre la imparcialidad judicial (por todas, STC 25/2022, de 23 de febrero), doctrina en la que este tribunal ha descartado que “el hecho de haber pronunciado una resolución previa suponga en tal caso un impedimento frente a la imparcialidad constitucionalmente exigida al juzgador”. Las alegaciones no tienen en cuenta el carácter de la decisión previa adoptada y a la que se vincula la supuesta pérdida de imparcialidad, pues obvia la notoria diferencia existente entre las decisiones a adoptar al apreciar la concurrencia de los requisitos que justifican la admisión a trámite del concreto recurso de casación en aplicación del artículo 88 LJCA, reconociendo y explicitando el interés casacional objetivo, con aquella que pone fin al proceso mediante una sentencia dictada en los términos del artículo 93.1 LJCA. Se cuestiona en el recurso de casación el modo de ejecutar las sentencias de 9 de marzo de 2011, dictadas por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en cuanto se declara la imposibilidad material parcial de ejecu-

ción y se mantienen las obras de urbanización, edificaciones e instalaciones deportivas ejecutadas al amparo del proyecto de interés regional promovido por Marina Isla de Valdecañas, S.A., a pesar de que dichas sentencias declaran la nulidad de pleno derecho del mismo y ordenan la reposición de los terrenos a la situación anterior. A este planteamiento responde la cuestión de interés casacional que se suscita en el auto de admisión del recurso, consistente en determinar: si cabe apreciar imposibilidad material de ejecución de una sentencia -respecto de todo lo que ya ha sido construido- cuando, en otro caso, se verían seriamente afectados intereses de carácter socioeconómico o de otra índole, siempre que quede debidamente garantizada la integridad ambiental. El auto de admisión del recurso de casación que ha dado lugar al presente recurso de amparo se limita a constatar que se cumplen los requisitos formales previstos en el artículo 89.2 LJCA y a fijar el interés casacional objetivo a dilucidar en la posterior sentencia, tal como exige la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. La mera sospecha del ahora recurrente basada en el hecho incontestable de que una magistrada integrante de la sección que ha dictado la sentencia impugnada fuera la ponente de dicho auto de admisión a trámite del recurso de casación no es motivo bastante para estimar lesionado el derecho al juez imparcial desde el punto de vista de la imparcialidad objetiva, ante el diferente carácter del objeto procesal que ya se ha expuesto y la imposibilidad de atisbar prejuicio alguno sobre el fondo del asunto y su eventual resolución en sentencia. En todo caso, lo determinante y decisivo es que las razones para dudar de la imparcialidad judicial estén objetivamente justificadas, lo que no se produce por el simple hecho de que el juez haya tenido una participación en el procedimiento con anterioridad al enjuiciamiento de fondo, siendo necesario valorar las circunstancias de cada caso concreto. En este asunto hay que reiterar que no cabe apreciar actuación sesgada por la intervención en el auto de admisión del recurso de casación, que delimita los términos de la cuestión planteada ante el Tribunal Supremo de modo ajustado a lo que exige el artículo 90.4 LJCA y en términos muy similares en los que el debate se trabó en los autos de ejecución objeto del recurso de casación. Por otra parte, la sentencia 162/2022 tampoco imparte “instrucciones” relativas a los apartados IV y V de la parte dispositiva del auto de 30 de junio de 2020 del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura. Antes al contrario, en cuanto reclama que la valoración de los efectos del fallo adoptado sobre tales apartados IV y V sea hecha por el propio Tribunal Superior de Justicia de Extremadura. Lo que la sentencia 162/2022 razona es que la demolición total que ordena supone la eliminación de la actividad humana derivada de su uso y disfrute, a la que responde, fundamentalmente, el plan o programa para la protección del medioambiente y medidas compensatorias establecido en el apartado IV de la parte dispositiva del auto de 30 de junio de 2020, el cual queda afectado por esta decisión, de modo que en la instancia ha de valorarse



# SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

su alcance a efectos de su modificación, adaptación o eliminación. Finalmente, en cuanto a la indemnización fijada se aprecia que la demolición de lo construido y en funcionamiento altera notablemente los perjuicios a reparar, por lo que habrá de valorarse en la instancia la procedencia de una revisión y adaptación de dicho pronunciamiento del apartado V de la parte dispositiva del auto de 30 de junio de 2020. No hay, por tanto, infracción alguna del artículo 24.1 CE por el motivo invocado. Tampoco aprecia incongruencia omisiva de la sentencia 162/2022 y no concurre la lesión denunciada pues dicha sentencia no impone la adopción de medidas de conservación sino que confirma la obligación de restitución urbanística de los terrenos y dispone que se derribe de modo ordenado todo el complejo. Eso implica que sea el órgano de instancia el que valore si, atendiendo a dicha demolición, procede o no mantener el programa o plan para proteger el medioambiente y otras medidas compensatorias que había impuesto en la parte dispositiva de su auto de 30 de junio de 2020, pues tales medidas de conservación se basaban en la preservación parcial del complejo que ahora, en los términos de la sentencia 162/2022, ya no es posible. Nada hay en ello incoherente con la decisión adoptada ni pronunciamiento sobre cuestiones no debatidas en el proceso, que se ha centrado en el modo y

los medios para proceder a la restitución urbanística ordenada judicialmente. Tampoco la sentencia impugnada ha incurrido en la incongruencia mixta o por error alegada pues el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24.1 CE no incluye un pretendido derecho al acierto judicial en la selección, interpretación y aplicación de las disposiciones legales, salvo que afecte al contenido de otros derechos constitucionales distintos al de tutela judicial efectiva. En cuanto a lo concretamente alegado hay que tener en cuenta que, frente a lo que sostiene la demanda de amparo, la decisión de demolición total de lo construido no se basa en la afectación al medioambiente que produce el complejo, sino en la consideración, tomada de la STC 134/2019, de que no era posible la transformación urbanística del suelo llevada a cabo al amparo del proyecto de interés regional (argumento que ya aparecía en las sentencias iniciales del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura). Siendo necesario restaurar la legalidad urbanística que impedía transformar el suelo, se analiza si concurre la imposibilidad material de acometer esa restauración y se concluye que tal imposibilidad material no existe, pues no deriva de la apreciada falta de incidencia sobre el medioam-



biente, ni del impacto socioeconómico de la ejecución en los municipios afectados, ni de los perjuicios económicos que sufriría la hacienda de la comunidad autónoma. Ninguno de ellos enerva la previa valoración sobre la necesidad de proteger la ordenación urbanística afectada por un proceso de transformación urbanística que ya había sido declarado ilegal por la propia Sala del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura. Por lo mismo, tampoco es posible apreciar que la decisión de la sentencia 162/2022 no se adecue al previo interés casacional apreciado para la admisión del recurso, pues no se cuestiona la existencia o no de la integridad ambiental, por cuanto que lo que se decide aquí es si la restauración de la legalidad, eliminando la operación de transformación urbanística, podía ser modulada por alguna causa de imposibilidad material de ejecutar la sentencia que declaraba la ilegalidad de dicha operación. La Junta comparte la

ponderación de intereses que realizó el Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, lo cual es, sin duda, legítimo, pero no hace que una ponderación contraria sea, por ese solo hecho, contraria al artículo 24 CE. Tampoco puede apreciarse incongruencia alguna en la ponderación del impacto socioeconómico de la ejecución en los municipios afectados, ni de los perjuicios económicos que sufriría la Hacienda de la Comunidad Autónoma, cuestiones que en

absoluto son ajenas al proceso. La sentencia 162/2022 estima, respecto a los primeros, que dichos beneficios son limitados y, sobre todo, que no pueden imponerse a los intereses públicos tutelados y comprometidos en la ejecución. Respecto de los perjuicios para la hacienda autonómica, la sentencia 162/2022 parte de la consideración de que el artículo 106 LJCA impide considerar como causa de imposibilidad material de ejecución el grave detrimento para la hacienda pública y de que, en su caso, lo que puede cuestionarse no es el incumplimiento, sino la forma de hacer menos gravosa la ejecución de la decisión judicial. El Tribunal Constitucional recuerda que se trató de una actuación administrativa contraria a la normativa estatal y autonómica y concluye que la responsabilidad económica que pueda resultar para la Administración se corresponde con el alcance de su responsabilidad en la transformación urbanística ilegal y cuya reparación se trata de obtener mediante la ejecución en sus propios términos de las correspondientes sentencias. No hay en la resolución impugnada razonamiento alguno que resulte ajeno al debate procesal, de lo que resulta la desestimación de esta queja y del recurso de amparo. Desestimatoria.

## El Estado puede licitar contratos en competencias exclusivas autonómicas pero no ejecutar políticas integrales. Acogimiento familiar de menores

**Sentencia 151/2025, de 24 de septiembre de 2025. Conflicto positivo de competencia 497-2024. Gobierno de la Comunidad de Madrid en relación con el contrato denominado “Servicio de asistencia técnica para el diseño de un servicio estable de captación, sensibilización, fidelización y formación de familias interesadas en el acogimiento de niños, niñas y adolescentes cuya tutela la tienen las Administraciones Públicas”, licitado por el Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030. Pleno. Ponente la magistrada doña María Luisa Segoviano Astaburuaga. Parcialmente estimatoria. Voto particular**

La Comunidad de Madrid promueve conflicto positivo de competencia frente al contrato referido en el encabezamiento del presente, licitado por el Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030 y publicado en el BOE de 11 de octubre de 2023, y lo basa en: a) en el contenido mismo del contrato pues persigue, a través del incremento del conocimiento disponible sobre el acogimiento familiar -mediante la ejecución de los bloques de trabajo uno a tres descritos en el pliego de prescripciones técnicas-, y, en base al mismo, diseñar un servicio permanente o estable de captación, sensibilización, fidelización y formación de las familias interesadas en el acogimiento familiar, servicio que, posteriormente, pondría en marcha el Gobierno de España mediante la Dirección General de Derechos de la Infancia y la Adolescencia; b) en la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Madrid sobre la protección y tutela de menores y desarrollo de políticas de promoción integral de la juventud [art. 26.1.24 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid (EAM)]; c) en que supone una injerencia competencial sobre la CA de Madrid en materia de protección de menores y fomento del acogimiento familiar pues Madrid tiene la obligación legal de atender a los menores que se encuentren en situación de desprotección social mediante la asunción de su guarda y/o tutela, ejerciendo la misma a través del acogimiento familiar de forma preferente, o por medio del acogimiento residencial y podría hacer impulsando un contrato con un objeto análogo al licitado por el Estado, cuya actuación supone la manifestación del ejercicio de una competencia que, evidentemente, no es una competencia normativa (que le permitiría legislar incidiendo sobre la materia de protección de menores) ni subvencional; d) y en que descarta que el contrato responda al ejercicio de una función de coordinación del Estado o a las exigencias del principio de supraterritorialidad, pues según los artículos 3.1 y 14.0.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público, la actuación de las Administraciones públicas puede, indudablemente, sustentarse en fór-

mulas de colaboración, cooperación y coordinación, si bien la facultad de coordinación no es equiparable a la colaboración, ya que conlleva un cierto poder de dirección, consecuencia de la posición de superioridad en que se encuentra el que coordina. El Estado se opone al recurso, primero, pues la finalidad del contrato es una asistencia cuya adquisición de conocimiento e infraestructura ha de servir como instrumento colaborativo a las finalidades ya pactadas, como actividad general de cooperación entre el Estado y las Comunidades Autónomas sobre guarda y tutela en materia de protección de niños y adolescentes; cooperación que ya ha sido prevista en planes específicos en conferencias sectoriales; y por otra parte, se indica que, en el tramo estatal de la concentración temática de garantía infantil del programa del Fondo Social Europeo Plus (FSE+), la Administración General del Estado ha incluido un servicio estatal de búsqueda, captación, sensibilización y fidelización de potenciales familias acogedoras que sea capaz de derivar familias dispuestas a acoger a los entes de protección de las Comunidades Autónomas, apoyando a estas y a las ciudades autónomas, para acabar de consolidar el acogimiento familiar. El Tribunal Constitucional estima parcialmente el recurso. La Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, las Administraciones competentes han de priorizar el acogimiento familiar sobre el residencial como medida de protección para estos niños y niñas. A pesar de ello las cifras relativas a acogimiento residencial y familiar muestran la existencia de un número importante de niños y niñas que, por sus circunstancias, cuentan con mayores dificultades para salir de un recurso residencial y acceder a una familia de acogida, lo que demuestra que “el acogimiento familiar no acaba de consolidarse como la medida de protección preferente una vez hay retiradas de tutela”, añadiendo que son varias las causas que están detrás de esta circunstancia: “Una de ellas es la falta de un esfuerzo continuado, sistematizado, evaluado y evaluable de búsqueda de familias acogedoras; un esfuerzo que permita a las familias tomar decisiones informadas y, además, contribuya a generar una ‘cultura del acogimiento’ en el conjunto de la sociedad”. Por tal razón, a través de la asistencia técnica a que se refiere el contrato se pretende alcanzar dos objetivos: (i) aumentar el conocimiento disponible sobre el acogimiento familiar de cara a mejorar las políticas públicas; y (ii) diseñar un servicio de búsqueda, captación, sensibilización y fidelización de potenciales familias acogedoras. El Tribunal Constitucional reconoce la competencia exclusiva de la Comunidad de Madrid sobre protección y tutela de menores y desarrollo de políticas de promoción integral de la juventud, contemplada en el artículo 26.1.24 EAM, y que la demanda rectora del conflicto afirma que ha sido vulnerada por la actuación estatal. La competencia autonómica ha de coexistir con otros títulos competenciales exclusivos de titularidad estatal y que operan sobre la misma realidad social. Así figura, explícitamente, en diversos estatutos de autonomía, donde se hace uso de la cláusula “sin perjuicio de la

# SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

legislación civil, penal y penitenciaria”. Las competencias autonómicas sobre materias no incluidas en el artículo 149.1 CE, aunque se enuncien como “competencias exclusivas”, no cierran el paso a las competencias estatales previstas en aquel precepto constitucional. Esto es, existen diversos títulos competenciales que permiten al Estado incidir sobre la materia de protección y tutela de menores, que habrán de tenerse en cuenta a la hora de resolver el presente conflicto. En cuanto a el aumento de los conocimientos disponibles en cuanto al acogimiento familiar, nada impide que el Estado encargue una asistencia técnica con ese objeto, con el fin de mejorar sus propias políticas en la materia, que son manifestación de los diversos títulos competenciales que permiten al Estado incidir sobre la materia de protección y tutela de menores, ex artículo 149.1.1, 2 y 8 CE, como ya hemos indicado anteriormente. Esas son las competencias en las que, además de las recogidas en los apartados 5 y 6 del mismo artículo 149.1 CE, se ampara la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de protección jurídica del menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil -según su disposición final vigésima primera-, en la que se contiene la regulación actual del acogimiento familiar. Y esos títulos son los que se han invocado esencialmente, junto con otros referidos a aspectos sectoriales, en las sucesivas modificaciones de dicha ley orgánica, operadas por la Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia; por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, y por la Ley Orgánica 8/2021, de 4 de junio, de protección integral a la infancia y la adolescencia frente a la violencia. En conexión con esos títulos, puede el Estado desarrollar su poder de gasto que, en este supuesto, se acomodaría a los límites que fijamos en la STC 13/1992. Pero respecto del segundo objeto del contrato, consistente, como ya se ha dicho, en el diseño de un servicio estable de captación, sensibilización, fidelización y formación de familias interesadas en el acogimiento de niños, niñas y adolescentes cuya guarda o tutela tienen las Administraciones públicas y por lo que se refiere a las competencias estatales, han de descartarse las competencias del artículo 149.1.1 y 6 CE invocadas en el acuerdo del Gobierno de la Nación de respuesta al requerimiento de incompetencia (como ya se ha referido, el escrito de alegaciones de la representación del Estado no menciona título competencial alguno), puesto que el objeto de la actuación estatal no se encuentra dirigido al establecimiento de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales, ni la materia sobre la que versa el contrato objeto del conflicto presenta una dimensión procesal. De la misma manera, y como se reconoce en esa misma respuesta, ha de excluirse la competencia del artículo 149.1.2 CE, de acuerdo con la doctrina de este tribunal sobre el alcance de dicho título, el contrato objeto del conflicto va más allá de la función legislativa que corresponde al Estado en esta materia, e incluso de su poder

de gasto (que ha de ajustarse, como dijimos anteriormente, a los límites que fijó la STC 13/1992, en su fundamento jurídico 8), pues tiene por objeto diseñar un servicio destinado a intervenir en el proceso de selección de posibles familias acogedoras, con unas pautas o requisitos de actuación que incidirían en el normal desenvolvimiento de la actividad de las Comunidades Autónomas, con las que no se determina que se vaya a contar en la búsqueda de posibles familias acogedoras, más allá de lo que pudiera concretarse en los mecanismos de colaboración que puedan llegar a establecerse, o de lo que resulte del sistema de gobernanza y de comunicación interna que habrá de preverse, en el que las Comunidades son solo uno de los tres pilares sobre los que se asienta la toma de decisiones, sin que se precise el peso que aquellas tienen en esa toma de decisiones, pese a afectar a competencias propias. Esto es, lo que ha de diseñar la asistencia técnica en la que consiste el contrato es un servicio destinado a la realización de una actividad de gestión o ejecución que, por definición, compete realizar en exclusiva a las Comunidades Autónomas que tienen la competencia en materia de protección y tutela de menores, y, en este caso, a la Comunidad Autónoma de Madrid, a la que, según el artículo 26.2 EAM, en el ejercicio de las competencias exclusivas enunciadas en el artículo 26.1, le corresponderá “la potestad legislativa, la reglamentaria y la función ejecutiva que se ejercerán respetando, en todo caso, lo dispuesto en la Constitución Española”. Y el servicio estatal de cuyo diseño se trata no tiene encaje en la competencia legislativa del artículo 149.1.8 CE, ni siquiera, como ya se ha señalado, en la del artículo 149.1.1 CE, pues es algo que excede de la fijación por el legislador estatal de las condiciones básicas para garantizar la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales. De esta manera, **el Estado se está arrogando una función ejecutiva que no le corresponde, sin que pueda venir a paliar esa carencia la invocación en la memoria justificativa del gasto de la competencia que el artículo 3.1 a) del Real Decreto 452/2020**, atribuye a la Dirección General de Derechos de la Infancia y de la Adolescencia pues, como el inciso inicial del precepto se encarga de precisar, esas atribuciones le corresponden “en el ámbito de las competencias constitucionalmente reservadas al Estado y en cooperación con las Comunidades Autónomas”, lo que implica que no puede llegar más allá de lo permitido al Estado de acuerdo con el reparto competencial resultante del bloque de la constitucionalidad. El Tribunal Constitucional declara la nulidad del contrato únicamente en cuanto a tal extremo del fundamento jurídico 4 y desestima el conflicto en todo lo demás. **Voto particular de los magistrados don Enrique Arnaldo Alcubilla y doña Concepción Espejel.** En la medida en que no hay título competencial estatal en el que la decisión estatal se ampare, la consecuencia hubiera debido ser, en cualquier caso, la estimación completa del conflicto pues resulta con claridad que el Estado carece de competencias para realizar una actuación como la cuestionada.



# SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO



Leer más

Francisco Cano, Carlos Martínez, Lucía Martínez, Joaquín Parejo, Javier Semelas y Pedro Fernández (coordinador), notarios

## PARTE GENERAL

### EL ARTÍCULO 17.1 C) DEL CÓDIGO CIVIL TIENE EFECTOS RETROACTIVOS

**STS 15 de septiembre de 2025. Ponente: M.<sup>ª</sup> de los Ángeles Parra Lucán. Desestimatoria**

Estanislao, el recurrente, nació en Barcelona en 1976. Su nacimiento se inscribió en el Registro civil de Barcelona constando únicamente la filiación materna, de nacionalidad británica. En 2019 solicitó ante el encargado del Registro civil consular de España en Londres la recuperación de la nacionalidad española por haber nacido en España y haber ostentado la nacionalidad española desde su nacimiento. El encargado denegó la solicitud fundamentándolo en que nunca había ostentado la nacionalidad española, por lo que no le es de aplicación lo dispuesto en el artículo 26 CC. Estanislao adujo ante la anterior DGRN que su madre no pudo transmitirle la nacionalidad británica dado que la Ley inglesa de la época no permitía transmitir la nacionalidad británica a las mujeres cuando los hijos nacían en el extranjero. Su actual nacionalidad británica se obtuvo por naturalización en el año 1983, por lo que ya tenía la nacionalidad española de origen por no

haber obtenido la británica. Transcurren los seis meses del artículo 86.2 de la Ley 20/2011 sin que la Dirección General resuelva de forma expresa, lo que lleva a Estanislao a presentar el correspondiente escrito de oposición a la resolución desestimatoria. En el mismo se incorpora, junto con la certificación literal de la inscripción de nacimiento, la copia del libro de familia en el que constaba que su padre, aun siendo desconocido, se llama Gonzalo y era nacional español. Por consiguiente, y según su criterio, es español de origen por aplicación del artículo 17.1.a) y, subsidiariamente, por el 17.1.c) CC.

La Dirección General, en resolución de 5 de diciembre de 2022, desestimó el recurso al no constar la anotación marginal correspondiente a la instrucción de un expediente de declaración como mera presunción, como establecía la norma vigente entonces (arts. 335 y ss. LRC). La inscripción que efectuó el encargado del RC fue en el sentido contenido en el artículo 41 LRC (dar fe del hecho, fecha, hora y lugar de nacimiento, sexo y filiación). Además, constaba la nacionalidad británica de la progenitora, lo que impedía, conforme al antiguo artículo 68 LRC, presumir la nacionalidad española del promotor. Por consiguiente, no quedaba demostrado que dicha persona hubiera tenido nunca nacionalidad española.



En la demanda contra la resolución de la Dirección General, Estanislao reitera su argumentación y sostiene además que, si bien conforme a la legislación vigente al tiempo de su nacimiento no se contemplaba el supuesto de apatridia, introducida por la Ley 51/1982, son varias las resoluciones de la DG que aplican retroactivamente el artículo 17.1.c) CC (V. RR de 7 de diciembre de 1988 y de 15 de diciembre de 1992).

El Alto Tribunal desestima las pretensiones de Estanislao pero hace un pronunciamiento importante, y es que los efectos del artículo 17.4 CC [actual art. 17.1.c) CC], introducido por la Ley 51/1982 se deben entender en el sentido de que concede la nacionalidad española a los que, al tiempo de

# SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO

su entrada en vigor, siguieran siendo apátridas. Lo fundamenta en la Disposición Transitoria 1ª CC, al carecer la Ley 51/1982 de disposiciones transitorias, por ser además razonable si se mantenía la situación de apatridia en el momento de la entrada en vigor de la norma, y por adquirirse la nacionalidad española de forma automática, sin necesidad de opción, en el supuesto introducido en el artículo 17.4 CC, introducidos por la misma Ley.

Por consiguiente, concluye la Sala que Estanislao se hallaba en el supuesto del artículo 17.4 CC, pues la nacionalidad de la madre no le atribuyó una nacionalidad de origen y continuaba siendo apátrida en el año 1982, por lo que sí tuvo la nacionalidad española de origen.

Ahora bien, en el presente supuesto la nacionalidad española se perdió por la aplicación del artículo 24 CC en la redacción dada por la Ley 18/1990, por la que se pierde la nacionalidad española por parte de los emancipados que, residiendo habitualmente en el extranjero, utilicen exclusivamente la nacionalidad extranjera que tuvieran atribuida antes de la emancipación. Así pues, no ostentando el recurrente la nacionalidad española en el momento en que solicita la recuperación, no se cumple uno de los requisitos que exige el artículo 26 CC, que es la residencia legal en España. Don Estanislao entiende que este requisito no le es exigible por ser emigrante, pero el Tribunal Supremo entiende que no estamos ante un emigrante pues, si bien Estanislao tenía nacionalidad española, abandona el país durante su minoría de edad y vinculado a la patria potestad de la madre que ni hizo otra cosa que regresar al Estado de su nacionalidad, por lo que no nos hallamos ante emigración española. Lo fundamenta en la Ley 33/1971, que limitaba la protección del Estado a los españoles que se trasladan al extranjero por razones de trabajo, profesión o actividad lucrativa y a los familiares a su cargo y dependencia. En similar sentido la vigente Ley 40/2006. Por todo ello, no se cumplen los requisitos del artículo 26 CC, y el recurso queda desestimado.



## OBLIGACIONES Y CONTRATOS

### SOBRE LOS EFECTOS DE LAS OBLIGACIONES PERSONALES PACTADAS EN LOS CONTRATOS Y SU VINCULACIÓN CON POSTERIORES ADQUIRENTES

**STS 15 de septiembre de 2025. Ponente: M.ª de los Ángeles Parra Lucán. Desestimatoria**

Se plantea como cuestión jurídica si la sociedad propietaria de unas fincas en virtud de una aportación al capital social efectuada por el banco que las adquirió por una dación en pago de quien previamente las había adquirido en compraventa, está obligada frente a la vendedora al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el primitivo contrato de compraventa.

La Sala resuelve, como no puede ser de otra manera, desestimando de plano el recurso. Las razones son, en primer término, que no ha existido en ningún momento novación modificativa del contrato. La intervención del Banco en la primera Escritura fue para consentir y aceptar la subrogación de la compradora en el préstamo hipotecario, liberando a la sociedad

vendedora y ahora demandante. El mero conocimiento de la estipulación cuarta no implica la vinculación del Banco con su cumplimiento. La posterior dación en pago supuso la extinción de la deuda de la sociedad compradora con el Banco, y esa es la única relación jurídica que existía entre las partes y única a la que pudo afectar la dación, pero no pudo suponer la novación subjetiva del contrato de compraventa ni la asunción por parte del banco de pagar un precio adicional por el aumento del coeficiente de edificabilidad. Por ese mismo razonamiento, deniega el segundo y tercero de los motivos, pues el banco no fue parte del contrato de compraventa, y la obligación estipulada tiene carácter personal.

### SOBRE LA NULIDAD DE LOS PRODUCTOS FINANCIEROS COMPLEJOS

**STS 8 de octubre de 2025. Ponente: Pedro José Vela Torres. Estimatoria**

En el año 2003, dos ciudadanos británicos adquieren dos fincas en Marbella y, con el fin de atenuar el importe del impuesto de sucesiones, contactan con una sociedad que le propone concertar un préstamo con garantía hipotecaria de más de dos millones de euros. En el contrato se preveía que el importe dispuesto podría invertirse en derivados financieros o fondos de inversión, así como para pagar comisiones e intereses derivados del contrato. Con posterioridad, los deudores interponen una demanda por nulidad de pleno derecho del préstamo hipotecario por falsedad de la causa, además de por carecer la sociedad de autorización administrativa para intervenir en la comercialización de productos de inversión en España, ni su actividad estaba supervisada por los organismos reguladores. El Juzgado de Primera Instancia estima la demanda, pero la Audiencia Provincial entendió que los demandantes habían sido informados adecuadamente de los riesgos de la operación.

Los demandantes interponen recurso de casación por infracción de los artículos 1265 y 1266 CC, por vicios del consenti-

miento y por la falta de información precontractual.

El Tribunal Supremo recuerda, para casos como el presente, la innecesaridad de acudir a los artículos 1265 y 1266 CC, en la medida que la falta de autorización administrativa para actuar en España de la entidad de inversión conlleva la nulidad radical de los contratos celebrados por la misma (art. 63.2 LMV actual, anterior art. 64.7 LMV). En el presente caso, el préstamo con garantía hipotecaria estaba incluido en un negocio jurídico conexo por el cual el importe del crédito se aplicaba casi en su totalidad en un fondo de inversión sugerido por la propia prestamista. Ello conlleva que la sociedad prestamista intervenía como entidad de servicios de inversión, por ser el fondo un instrumento financiero de los incluidos en el artículo 2 LMV. Concorre además, la circunstancia de que el que controlaba el fondo era el propio prestamista. Esta nulidad, además, puede ser apreciada de oficio, como ha establecido el propio Tribunal Supremo en jurisprudencia consolidada.

Entrando en las alegaciones de violación de lo dispuesto en los artículos 1265 y 1266, el Tribunal Supremo entiende que nos hallamos ante un contrato que conlleva un negocio jurídico complejo, no constando información precontractual completa sobre la naturaleza y los riesgos del entramado contractual litigioso, por lo que este déficit conlleva un vicio en el consentimiento de los contratos vinculados. La Audiencia dice que la información fue suficiente, pero sólo desde el prisma del contrato con garantía hipotecaria, sin tener en cuenta la totalidad del negocio.

Procede, por consiguiente, restituir las prestaciones conforme al artículo 1303 CC, al no concurrir los requisitos necesarios para aplicar lo dispuesto en los artículos 1305.2 y 1306.2, deben devolverse por parte de los demandados las cantidades no invertidas en el fondo de inversión y las participaciones del fondo que quedan en su poder. Por su parte, la entidad demandada deberá asumir el menor valor de los fondos y los gastos de la operación, así como cancelar a su costa la carga hipotecaria.

## **NO EXISTE EL DERECHO DE DESISTIMIENTO UNILATERAL DEL ARRENDATARIO DE UN INMUEBLE PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA**

**STS 21 de octubre de 2025. Ponente: M.ª de los Ángeles Parra Lucán. Estimatoria**

La cuestión jurídica planteada versa sobre las consecuencias del desistimiento unilateral del contrato por parte del arrendatario de un local de negocio cuando no se pactó el desistimiento anticipado. En las dos instancias se estimó la acción ejercitada subsidiariamente por el arrendador en la que se solicitaba la condena al arrendatario al pago del importe de la renta mensual inicialmente pactada que corresponde a todo el plazo que según el contrato queda por cumplir. Recurre el arrendatario demandado, reiterando la procedencia de moderar la cuantía indemnizatoria, y su recurso se estima.

Las razones de la estimación son que, aun cuando la Sala reconoce que la parte arrendataria incumplió el contrato, las sentencias de instancia condenaron al arrendatario a abonar la totalidad de las rentas del contrato, lo que incluye rentas aún no devengadas, no pudiéndose entender que en tales casos se esté pidiendo un cumplimiento por equivalente. Por consiguiente, en el presente caso, no es una acción de cumplimiento del contrato en sus términos, sino una resolución del mismo.

Al tratarse de un contrato de arrendamiento de uso distinto de la vivienda, regido por la autonomía de la voluntad (art. 4.2 LAU), las partes pudieron establecer las consecuencias de un desistimiento unilateral injustificado y, al no hacerlo, debe estarse a las reglas generales, que requieren prueba del daño, que en el caso del lucro cesante exige una ponderación de las circunstancias. Es indudable que el desistimiento anticipado por parte del arrendatario supone en sí mismo una falta de abono de las rentas, lo que implica un perjuicio económico para el comprador, pero no se puede presumir que, siendo un local que estaba en el mercado no pudiera ser objeto de arrendamiento, en principio por

una renta similar transcurrido un tiempo razonable desde que el local quedó a disposición del arrendador.

El contrato se celebró el 1 de enero de 2015 por un periodo de ocho años, y el arrendador, que notificó por burofax de 31 de agosto de 2016, su voluntad de desistir, dejando de pagar, efectivamente, en octubre de 2016. La Sala considera que la posibilidad del arrendador de poner en el mercado el inmueble o de obtener rendimientos por otra vía se fecha en el momento en que la sentencia del Juzgado de Primera Instancia estimó la petición subsidiaria resolutoria, ya que a partir de ahí, toda la discusión era el importe de la indemnización debida. Por consiguiente, considera el Tribunal Supremo que la indemnización ha de moderarse incluyendo los dos meses de 2016 no pagados, todo el año 2017 y 2018, y hasta mayo de 2019, fecha de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia.

---

## **DERECHOS REALES**

---

### **ACLARACIÓN DE LOS LÍMITES DEL DERECHO DE RETENCIÓN DEL USUFRUCTUARIO DEL ARTÍCULO 502 DEL CÓDIGO CIVIL**

**STS 25 de septiembre de 2025. Ponente: Rafael Blazquez Martín. Desestimatoria**

El usufructuario de una finca construye, en los años 90, una vivienda con piscina y vestuarios. Ante el impago de las cantidades correspondientes a las obras, el usufructo de la finca se atribuye, tras subasta judicial, al ejecutor de las obras. La entrega al adjudicatario se hace años después tras varios intentos y, tal y como se acredita en diligencia levantada al efecto, se constató que las puertas, marcos, radiadores, sanitarios, conducciones y otros elementos habían sido arrancados, lo que llevó al usufructuario a realizar las obras correspondientes. Fallecido el usufructuario original, los nudos propietarios inician un procedimiento de desahucio que es reconvenido por parte de los usufructuarios sobre la base del derecho de retención del artículo



# SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO

502 CC, consecuencia de las obras efectuadas en su momento.

La Audiencia da la razón a los otrora usufructuarios, pero éstos en interponen recurso de casación por los siguientes motivos:

En primer término, entienden que se vulneran los artículos 1195 y 1196 CC, pues la sentencia de la Audiencia compensa el disfrute de la finca tras la extinción del usufructo con el crédito correspondiente al aumento de valor de la cosa usufructuada. Entienden que es necesario que ambas partes sean acreedoras y deudoras por derecho propio, cosa que no se produce en el presente caso por tener los usufructuarios un derecho de retención, y hasta que la contraparte no pague dicha deuda no existe obligación de indemnizar por el uso de la finca.

En segundo término, entiende vulnerados los artículos 451.1, 455 y 502 CC, pues al establecerse la compensación se contraviene el artículo 451.1 que establece que los frutos corresponden a los usufructuarios, al ser poseedores de buena fe, perdiendo el derecho a los mismos si se denegara el derecho de retención del artículo 502, o ante el abono de las cantidades correspondientes al incremento de valor de los bienes consecuencia de las obras. La devolución de los frutos sólo está contemplada en el artículo 455 para el poseedor de mala fe.

El Tribunal Supremo desestima el recurso sobre la base de que en el presente caso no se aplica el derecho de retención del artículo 453 CC, sino el del artículo 502 CC, pues el segundo establece un supuesto específico para las reparaciones extraordinarias realizadas en la cosa usufructuada, que en el caso de haber sido abonadas por el usufructuario, da derecho a retener hasta reintegrarse con sus productos. Por consiguiente, su naturaleza tiene claras concomitancias con derechos como la anticresis del artículo 1881 CC, y sólo puede mantenerse hasta que, con los frutos que se perciben, quede saldado el crédito.

Como en la Sentencia de primera instancia y en la de la Audiencia se estableció el importe del aumento de valor de la cosa

como consecuencia de las obras y estableció un valor mensual por el uso del inmueble, resulta que, del tiempo que los otrora usufructuarios han poseído la cosa tras la finalización del usufructo, la deuda ha sido totalmente saldada. Por ello, desestima el recurso de casación.



## **SOBRE LOS REQUISITOS QUE HAN DE CONCURRIR PARA QUE NOS HALLEMOS ANTE UNA SERVIDUMBRE DE PADRE DE FAMILIA**

**STS 24 de septiembre de 2025. Ponente: D. José Luis Seoane Spiegelberg. Desestimatoria**

En el año 2018, los propietarios de un fundo ejercitan una acción confesoria de servidumbre de paso al amparo del artículo 541 CC, con la finalidad de que se declarase que en su fundo, destinado a pajar, tiene constituido a su favor, como predio dominante, una servidumbre de paso sobre la finca propiedad del demandado y colindante, que es predio sirviente. La servidumbre se disfruta a través del hueco destinado a puerta para carretas existente en la pared que separa ambas propiedades. Asimismo, se solicitó que se derribara la pared, para que quedara expedito el paso, y que se reconociera una servidumbre de luces y vis-

tas del pajar sobre la finca propiedad del demandado a través de un hueco en la pared del fondo del pajar que da al patio del demandado.

Es imprescindible señalar que el pajar fue objeto de un incendio y quedó destruido, de suerte que, conforme a la actual legislación vigente, no podía reconstruirse para dedicarlo al mismo destino.

El demandado alegó que la servidumbre era del todo innecesaria pues los demandados cuentan con acceso directo para personas y vehículos por tener salida directa a la calle, y el paso lleva sin ser utilizado por los demandantes por más de 20 años, alegando los artículos 546 y 568 CC.

El Juzgado de Primera Instancia admitió la existencia de la servidumbre de padre de familia ex artículo 541 CC, puesto que ambos inmuebles habían pertenecido al padre del demandado, adjudicándose el pajar al hermano del ahora demandado y persistiendo el signo visible de servidumbre constituido por la citada puerta para carretas. Sin embargo, consideró que tal servidumbre se había extinguido por la ausencia de necesidad o utilidad actuales que justificaran su permanencia, pues existía salida a vía pública. Por otra parte, negó la servidumbre de luces y vistas por ser los huecos existentes diseñados para introducir paja e hierba para el sustento de los animales.

La Audiencia, por su parte, entendió que existía la servidumbre de padre de familia en la medida que las servidumbres voluntarias no se extinguen por la falta de necesidad o utilidad. Asimismo, y como veremos desarrollado posteriormente, el fundamento de tal servidumbre es la utilidad, que en el presente caso existe. Por otra parte, no admitió la prescripción de la servidumbre, ya que la sentencia del Juzgado de Primera Instancia decía que prácticamente no se usaba, lo cual lleva necesariamente a entender que sí que ha existido uso, aunque sea esporádico. Esta sentencia va a ser recurrida por la parte demandada, y va a ser casada.

El Tribunal Supremo, tras hacer un análisis de los antecedentes históricos de

la servidumbre de padre de familia, cuya lectura recomendamos, da la razón sobre la existencia de la servidumbre haciendo un recorrido sobre cada uno de los requisitos necesarios, que son la existencia de dos fundos originariamente pertenecientes al mismo dueño, circunstancia que en el presente caso se cumple. En segundo término, un estado de hecho del que resulta por signos visibles y evidentes de que uno de los predios presta al otro un servicio, que en el presente caso se observa por la existencia de la ínclita puerta. En tercer lugar, que tales signos fueran impuestos por el dueño común de las fincas, circunstancia que también se da. En cuarto lugar, que persistan los signos en el momento de la enajenación de las fincas, siendo constante la jurisprudencia que tal requisito se produce también cuando se trata de la división dominical de la finca, incluyendo las provenientes de la partición de la herencia. Y finalmente, que no se exprese en el título de enajenación la voluntad contraria a la pervivencia del signo externo, lo cual concurre desde el momento en que no se tapió ni cerró la puerta.

Entiende también la Sala que el fundamento de la persistencia de la servidumbre de padre de familia es la utilidad, que no ha de confundirse con la necesidad, al ser una servidumbre voluntaria; y con independencia de que tenga salida a vía pública.

Ahora bien, tras reconocer todo lo anterior, el Tribunal Supremo entiende que lo que solicitan los dueños del predio dominante es que tenga una finalidad distinta de la primigenia, transmutando la naturaleza del servicio. En efecto, el signo aparente (la puerta) se mantuvo para el acceso a un pajar no como servicio de una vivienda, y más cuando el inmueble objeto de litigio tiene acceso a la vía pública y que, tras un incendio, el pajar quedó destruido y la utilidad primigenia había quedado extinta. De hecho, las propias partes admiten que su uso futuro será el de vivienda, por lo que cambiaría la naturaleza de la servidumbre, haciéndola más gravosa, no permitiendo el uso de la servidumbre como fue concebida.

## EL DERECHO DE RETRACTO DE COLINDANTES NO REQUIERE LA PRUEBA DE LA UTILIDAD ECONÓMICA DE LA ADQUISICIÓN POR PARTE DEL RETRAYENTE

STS 24 de septiembre de 2025. Ponente: Raquel Blázquez Martín. Estimatoria

Se enajena una finca rústica de cabida inferior a una hectárea sin inscribir tal adquisición en el Registro de la Propiedad. Una de las colindantes ejercita el derecho de retracto de colindantes de los artículos 1521 a 1524 CC, y ante la negativa de la parte transmitente, interpone demanda ante el Juzgado de Primera Instancia, que asume íntegramente la tesis de la parte demandante. La Sentencia fue apelada ante la Audiencia Provincial, que niega el retracto porque, a juicio del Tribunal, no se acreditaba el beneficio que representaría la explotación conjunta de ambas fincas, ni qué mejora reportaría la misma. Si esta mejora no queda acreditada, tan protegible es el interés particular del que pretende retraer como el del adquirente, cediendo entonces el fin social que justifica el derecho de adquisición preferente.

El Alto Tribunal casa la sentencia de la Audiencia, pues el fundamento del retracto de colindantes es evitar la excesiva fragmentación de los terrenos rústicos, en cuanto supone una situación claramente antieconómica. Por consiguiente, y citando la Sentencia que nos ocupa numerosa jurisprudencia de la propia Sala, no se exige que el retrayente acredite y cuantifique el beneficio concreto que, en términos económicos o de mejora agraria, reportaría la explotación conjunta de las dos fincas. La prueba que exige la Audiencia conllevaría la necesidad de una prueba técnica pericia. Por otra parte, queda acreditado que la finca objeto de venta es claramente inferior a una hectárea u a la Unidad Mínima de Cultivo, lo que la hace *per se* carente de posibilidades de explotación agrícola (*sic*). Por otra parte, los linderos con la parte del retrayente son claros, y el ejercicio del derecho de retracto cumple con la finalidad legal en los términos señalados por la Sala.



## SOBRE LOS REQUISITOS NECESARIOS PARA LA APLICACIÓN DEL RETRACTO DE COMUNEROS

STS 21 de octubre de 2025. Ponente: Raquel Blázquez Martín. Desestimatoria

Ante la adjudicación en subasta del 50% de un inmueble, la condueña interpone demanda en la que alega no haber podido ejercitar el retracto por no aparecer en la nota simple solicitada el precio de la adjudicación, lo que le impidió depositar el precio y ejercitar el retracto. El Tribunal Supremo, tras una larga exposición de su jurisprudencia sobre la interpretación del artículo 1524 CC, llega a la conclusión que la actora no pudo ejercitar el retracto toda vez que el plazo para el ejercicio del retracto es de caducidad, por lo que no admite interrupción. En el presente caso, la inscripción se produjo el 3 de abril de 2014. La recurrente no explica las razones por las que fue precisamente el 13 de mayo de 2014 cuando efectúa la consulta al Registro, ni tampoco por qué se limitó a obtener una nota simple, en la que constaba con toda claridad la adjudicación en subasta del 50% del inmueble. Tampoco acreditó que intentara tomar conocimiento a través del juzgado los detalles de la adjudicación. Por consiguiente, el retracto estaba claramente caducado en el momento en que se ejercita la demanda de retracto, que es el propio 13 de mayo de 2014. El artículo 1524 es de interpretación restrictiva, pues es un derecho contrario al principio de seguridad jurídica.

# SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO



## PROPIEDAD HORIZONTAL

### **LAS FACHADAS SON ELEMENTOS COMUNES EN LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS Y POR CONSIGUIENTE NECESITAN DEL CONSENTIMIENTO UNÁNIME PARA SU MODIFICACIÓN**

**STS 16 de septiembre de 2025. Ponente: José Luis Seoane Spiegelberg. Desestimatoria**

En una urbanización de casas adosadas, los propietarios de uno de los inmuebles proceden a cerrar la terraza. En la constitución del complejo inmobiliario privado, se establece una comunidad con sus correspondientes estatutos sobre las instalaciones, obras y servicios que existan o que en el futuro se construyan o instalen. La comunidad de propietarios demanda a tales propietarios con el fin de que retiren el cerramiento de la terraza por ser la fachada un elemento común de la comunidad. En el Juzgado de Primera Instancia y en la Audiencia se dicta sentencia estimatoria. Se presenta recurso de casación en el que se sostiene que a los complejos inmobiliarios privados regulados en el artículo 24 LPH

no les es de aplicación el régimen del artículo 396 del Código civil salvo en aquellos elementos que los propietarios hayan decidido hacer comunes. Entienden que no puede extenderse a la fachada el carácter de elemento común sometido a la LPH, puesto que es propiedad exclusiva, y no común, siendo elementos comunes únicamente los reseñados en la Escritura por la que se constituye la comunidad.

El Tribunal Supremo entiende que en el presente caso, los argumentos de la parte recurrente no son admisibles en la medida que nos encontramos ante viviendas unifamiliares adosadas que comparten muros laterales, construidas en hilera, de estructura exterior idéntica, con un paramento exterior integrado por las correspondientes fachadas y conformando una unidad estructural, al hallarse los edificios unidos los unos a los otros. Por otra parte, en el título constitutivo se describe un complejo inmobiliario con edificaciones evidentemente idénticas. Si bien es cierto que las viviendas comparten entre sí los servicios de agua, electricidad, televisión, saneamiento e incendios, la construcción efectuada en la terraza, aunque ésta tenga naturaleza privativa, altera peyorativamente y de forma notoria la armonía constructiva,

siendo esto contrario a las normas de régimen interior que se dieron los propietarios de las viviendas, siendo esta norma no contraria a la Ley, ni incompatible con los estatutos, ni con el título constitutivo. También entiende que dicha construcción es contraria a las relaciones de vecindad de no causar daño a otro, circunstancia que se produce al dificultar las vistas del resto de vecinos.

**LA NOTIFICACIÓN A LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN A QUE SE REFIERE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL 7ª DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN NO INTERRUPE LA ACCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN RESPECTO A LOS AGENTES NO DEMANDADOS**  
**STS 7 de octubre de 2025. Ponente: José Luis Seoane Spiegelberg. Estimatoria**

En un procedimiento iniciado por una comunidad de propietarios contra la constructora de un edificio por vicios de la construcción, ésta ejercita la notificación al resto de los agentes de la edificación a la que se refiere la DA 7ª. Sin sentido procesal alguno, la comunidad decide no demandar al resto de agentes. Transcurrido el plazo de prescripción previsto en el artículo 17 LOE, la comunidad demanda al resto de agentes de la edificación, alegando éstos la prescripción de las acciones. La Audiencia Provincial entiende que no se ha producido prescripción por haberse efectuado la notificación a la que nos hemos referido con anterioridad.

El Tribunal Supremo recuerda su doctrina ya consolidada de que a las obligaciones solidarias impropias, provenientes de responsabilidad extracontractual, no les es de aplicación lo dispuesto en el artículo 1974 CC, ya que la solidaridad no nace de un vínculo preexistente, sino del acto ilícito productor del daño. El artículo 17.3 LOE exige la solidaridad en la responsabilidad extracontractual cuando no pueda determinarse la responsabilidad de los agentes de manera individual, por lo que no puede aplicarse lo dispuesto en el artículo 1137 CC y concordantes.



Visto que no queda interrumpida la prescripción por el requerimiento a uno de los obligados solidarios en este caso, se exige, para interrumpir la prescripción, no la mera notificación, sino que es necesario que la parte actora requiera al agente de la edificación para que efectúe alguna conducta concreta, cosa que en el presente caso no se produjo.

**EL TRIBUNAL SUPREMO DELIMITA LA DOCTRINA SOBRE EL ABUSO DE DERECHO STS 22 de septiembre de 2025. Ponente: Antonio García Martínez. Desestimatoria**

Una comunidad de propietarios interpone demanda de acción negatoria de servidumbre de vistas y luces, ante la apertura por parte de una finca colindante en el muro medianero, de unas ventanas de 50 centímetros de ancho por 150 de alto, distantes en un metro sobre el borde del muro medianero que delimita ambas fincas, intentando adquirir, con ello servidumbre de luces y vistas, sin contar con el consentimiento del predio sirviente. Se infringiría, según su criterio, el artículo 580 CC. Si en la demanda se alegara que el muro no era medianero, tampoco sería posible su apertura ex artículos 581 y 582 CC.

El Juzgado de Primero Instancia desestimó la demanda pero la Audiencia condenó a la parte demandada pues, si bien no pudo demostrarse que el muro fuera medianero, lo cierto es que la distancia a la que se hallaban las ventanas es inferior



a la requerida por los artículos 581 y 582 CC entre propiedades colindantes, circunstancia que fue suficientemente probada a juzgar por la nota simple de la finca demandada. La parte demandada alegaba la preexistencia de huecos que simplemente se habían convertido en ventanas, lo que para la Audiencia no es relevante, toda vez que la apertura de las ventanas conlleva un perjuicio real que fundamenta la existencia de los artículos ad supra citados.

El recurso de casación planteado por la parte demandada se fundamenta esencialmente en la existencia de un supuesto

abuso de Derecho, por carecer la comunidad de propietarios de interés legítimo, causando un perjuicio injustificado y no justificado en beneficio alguno para la parte actora (art. 7.2 CC). Se sostiene que la finalidad del artículo 582 CC es evitar gravámenes no consentidos, pero ese respeto al dominio no puede hacerse prevalecer sobre el interés social de mantener la ventilación de la vivienda demandada, pues no existe perjuicio a la demandante.

La sala desestima el recurso por no concurrir los requisitos exigidos por la Ley para que entendamos que existe abuso de Derecho. El fundamento de la demanda es una norma sustantiva que tiene por fundamento contribuir a la privacidad, y la Audiencia Provincial consideró presente en el supuesto presente tal violación. En segundo término, el perjuicio a la finca demandada carece de sustento fáctico, pues tal circunstancia no fue probada ante la Audiencia Provincial, que por el contrario apreció que la distancia, el tamaño y las vistas rectas justificaban la aplicación del artículo 582 CC, negando la existencia de abuso de Derecho, máxime cuando la recurrente siempre puede abrir huecos ajustándose a lo dispuesto en el artículo 581 CC. Finalmente, la alegación de la existencia de otras ventanas similares no basta para sostener que la parte demandante persigue un fin anormal o con ánimo de perjudicar a la demandada. La apreciación del elemento moral requiere una prueba clara y una valoración adecuada al contexto.

**Notario**  
DEL SIGLO XXI

Búsqueda fácil de Resoluciones en  
**www.elnotario.es**



## DERECHO DE FAMILIA

### LA LEGITIMACIÓN ACTIVA PARA EJERCITAR ACCIONES EN DEFENSA DEL PATRIMONIO GANANCIAL CORRESPONDE INDIVIDUALMENTE A CADA UNO DE LOS CÓNYUGES

**STS 13 de octubre de 2025. Ponente: M.<sup>a</sup> de los Ángeles Parra Lucán. Estimatoria**

En el presente caso, el Tribunal Supremo resuelve sobre el ejercicio de una acción de desahucio por precario, ejercitada por uno de los cónyuges contra su hijo, dada la mala relación entre ambos. La mujer del actor padece una discapacidad para la que se han establecido medidas de apoyo, siendo la curadora la comunidad autónoma asturiana. El hijo se opone por entender que el padre carece de legitimación activa para ejercitar la acción. La Audiencia provincial da al hijo la razón sobre la base de que no puede ejercitarse acción en defensa del patrimonio ganancial por uno de los cónyuges si no consta la aquiescencia u oposición del otro, y en el presente caso esto no puede conocerse, habida consideración a la situación en la que se halla la mujer del demandante.

La Sala revoca la sentencia de la Audiencia, dando la razón al recurso de casación del demandante, recordando que los cónyuges están legitimados de manera distinta para ejercitar la acción de desahucio por precario respecto de un bien ganancial conforme a lo establecido en el artículo 1385.2 CC. A ello se suma el hecho de

que es el domicilio conyugal del actor y que la sentencia por la que se establecen los apoyos de su cónyuge habla sobre el lugar donde ha de residir, pero en ningún caso extingue la legitimación del actor para ejercitar la acción de defensa del patrimonio ganancial.

### CABE EFECTUAR UNA ADICIÓN DE UN CRÉDITO EN UNA LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES AUN CUANDO LA OMISIÓN EN EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE LIQUIDACIÓN HAYA SIDO VOLUNTARIA

**STS 21 de octubre de 2021. Ponente: José Luis Seoane Spiegelberg. Desestimatoria**

El objeto del proceso es la adición de bienes, que formula Don Román para completar la liquidación de la extinguida sociedad legal de gananciales constituida con la que fue su mujer, doña M.<sup>a</sup> Inmaculada. El ex marido alega la existencia de un crédito suyo contra la sociedad, y entiende de aplicación lo dispuesto en los artículos 1079 y 1410 CC. El Juzgado de Primera Instancia entiende que no procedía el ejercicio de la acción de complemento porque, según su criterio, esta situación era conocida por el demandante en el momento de efectuar el inventario y no la incluyó voluntariamente. La Audiencia, por su parte, entendió procedente la acción procedía porque no quedaba claro la omisión voluntaria del crédito, pero es que, aun cuando así hubiera sido, la parte actora tiene derecho a que se integren en el inventario partidas omitidas en el mismo.

La mujer recurre ante el Tribunal Supremo, que desestima el recurso de casación. La primera razón es que la demanda por omisión del crédito se interpone sólo ocho días después de la finalización del procedimiento judicial anterior, no pudiéndose interpretar la omisión como una renuncia al derecho de crédito no incluido, que no se presume, y menos cuando se ejercita en tan poco plazo. Por otra parte, no puede sostenerse que la no inclusión de un crédito en el inventario conlleve dejar tal derecho en un limbo jurídico.

## SUCESIONES

### SOBRE EL PRINCIPIO DE SUBROGACIÓN REAL EN LAS SUSTITUCIONES FIDEICOMISARIAS CON CLÁUSULA DE RESIDUO

**STS 29 de septiembre de 2025. Ponente: M.<sup>a</sup> de los Ángeles Parra Lucán. Desestimatoria**

La presente sentencia tiene por objeto la determinación de la voluntad de un testador que ordenó una sustitución fideicomisaria con cláusula de residuo en la que es fiduciaria su mujer, y fideicomisarios sus hermanos. Poco antes del fallecimiento de la mujer, ésta otorga un poder a favor de su hermana, que era, a su vez, su heredera, y vende bienes procedentes de la herencia del marido. Con posterioridad, se incluye en la herencia de la mujer y fiduciaria el dinero procedente de la venta de tales bienes. Una de las herederas fideicomisarias del marido interpone demanda en la que sostiene que se había vaciado fraudulentamente la herencia de su hermano, solicitando que se condene a la heredera de la mujer y fiduciaria a reintegrar en la herencia de aquél el importe proveniente de los bienes vendidos.

La hermana de la fiduciaria se opone a la demanda negando cualquier maniobra fraudulenta, en tanto la fiduciaria tenía capacidad para vender el bien conforme al testamento del marido.

En este punto es importante reproducir la literalidad de la cláusula: *“instituye heredera fiduciaria con facultad de disposición por actos inter vivos a su esposa, Remedios, con cláusula de sustitución vulgar, caso de premoriencia, y como fideicomisarios de residuo para los bienes y derechos de los que no hubiere dispuesto la heredera al tiempo de su fallecimiento, a favor de sus hermanos, sustituidos, a su vez, en caso de premoriencia, vulgarmente por sus respectivos descendientes”*.

El Tribunal Supremo parte de que tanto el Juzgado de Primera Instancia como la Audiencia Provincial han descar-

tado la enajenación fraudulenta de los bienes que alegaba la parte actora, así como la validez de la enajenación de los mismos. Lo determinante, por tanto, es conocer si en el presente caso se aplica el ya citado principio de subrogación real, partiendo, como no puede ser de otra forma, de la interpretación del testamento. Resulta clara la voluntad del testador, en el presente caso, de favorecer en primer lugar, a su esposa, y en segundo término, a sus hermanos. De la literalidad de la cláusula no hay indicio de que el testador quisiera atribuir a la fiduciaria facultades de disposición a título gratuito. Por consiguiente, el testador da facultad al fiduciario para enajenar a título oneroso, pero también parece clara su voluntad de que los bienes lleguen a los fideicomisarios. Si admitiéramos que, enajenados los bienes, no se aplica el principio de subrogación real, podría contravenirse la voluntad del testador, que no estaba pensando en que sus bienes acabaran en manos de los hermanos de la fiduciaria.

### **CABE ESTABLECER UNA CARGA PERPETUA SOBRE BIENES HEREDITARIOS CUANDO ÉSTA TIENE FINES BENÉFICOS**

**STS 21 de octubre de 2025. Ponente M.<sup>a</sup> de los Ángeles Parra Lucán. Estimatoria**

La cuestión jurídica controvertida versa sobre la posibilidad de que mantenga su eficacia más allá del plazo de treinta años una disposición testamentaria en virtud de la cual la testadora encargó que una casa de su propiedad sea entregada al Ministerio de Gobernación para que su renta sea repartida mensualmente y en partes iguales entre el hospital provincial, Asilo de San Rafael y Asilo de las Hermanitas de los Pobres. Es importante señalar que el testamento se otorga y la testadora fallece antes de la entrada en vigor de la Ley 33/2003.

El Juzgado de Primera Instancia entendió que no existía limitación temporal alguna al amparo de lo dispuesto en el artículo 788 CC. Sin embargo, la Audiencia Provincial lo consideró una carga modal a la que es de aplicación lo dispuesto en el

artículo 21.4 de la Ley 33/2003, si bien el tiempo no empieza a correr sino desde que se empezó a cobrar las rentas.

El Tribunal Supremo considera de aplicación el artículo 788 y no el artículo 21.4 de la Ley 33/2003, pues la testadora no impuso al Ministerio de la Gobernación la obligación de entregar a determinadas personas una renta o pensión, en cuyo caso sería de aplicación lo dispuesto en el artículo 785.3 CC, sino que impuso la entrega de la casa con la carga sin fijar límite temporal, en cuyo caso debe acudirse a lo dispuesto en el artículo 788.3 CC, que expresamente contempla el establecimiento de cargas perpetuas sobre inmuebles.

Con independencia del debate sobre el carácter retroactivo de la Ley 33/2003, no es aplicable el artículo 21.4 LPAP pues este precepto se aplica a los bienes transmitidos gratuitamente a la Administración pública bajo condición o modo de afectación permanente de que se use para un determinado destino. Pero en este caso no se realizó una cesión de la casa, sino que se le adjudicó con la carga de que las rentas fueran entregadas con fines benéficos a las instituciones, por lo que es de aplicación el citado artículo 788.3 CC.

---

## **SOCIEDADES**

---

### **EL LIQUIDADOR DE UNA SOCIEDAD LIMITADA NO PUEDE SER REMOVIDO POR INCUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES LEGALES**

**STS 3 de octubre de 2025. Ponente: Fernando Cerdá Alberó. Estimatoria**

En la presente sentencia se resuelve el caso de un socio minoritario de la SL solicita el cese del liquidador de la sociedad por incumplimiento de sus obligaciones legales aplicando por analogía el artículo 230 CC, ya que el artículo 380 LSC únicamente admite como causa de cese el acuerdo de la Junta General. Aunque se desestima la pretensión en el Juzgado de Primera Instancia, la Audiencia Provincial admite el recurso de apelación del socio minoritario. La so-



ciudad en liquidación recurre en casación por inexistencia de jurisprudencia sobre el artículo 380 LSC. El Tribunal Supremo entiende que el principio que recoge el artículo 380 LSC es la libre revocabilidad *ad nutum* de los administradores. Para que no quede duda, permite que se acuerde la remoción incluso cuando no conste en el orden del día. Por el contrario, el párrafo segundo del artículo 380.1 LSC no ha extendido a la SL el derecho de la minoría reconocido a los accionistas en el régimen de la SA. No se trata de una laguna legal, sino de una decisión consciente del legislador. Tampoco entiende aplicable el Tribunal Supremo el artículo 230 CC por analogía, en la medida que la norma quedó desplazada, respecto de las SL, por la norma especial desde la LSRL de 1995.



---

## CONCURSAL

---

### EL AUTO DE AUTORIZACIÓN DE VENTA DE BIENES CONCURSALES EQUIVALE AL TÍTULO Y MODO A LOS EFECTOS DE LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES OBJETO DE ADJUDICACIÓN

**STS 30 de septiembre de 2025. Ponente: Nuria Auxiliadora Orellana Cano. Estimatoria**

Una comunidad de propietarios demanda al Sareb por no pagar las cuotas correspondientes a trece pisos adjudicados judicialmente en el curso de un concurso de acreedores. El importe reclamado se correspondía con la parte de la anualidad en curso (2015) y las tres anteriores ya que la adquisición por parte de la entidad se produjo el 15 de noviembre de 2015, y de las correspondientes desde esa fecha hasta la interposición de la demanda, que se produce en 2018. Sareb se opone a la demanda alegando que en el auto por el que se adjudican tales inmuebles, se determina que el precio es por la totalidad de la deuda pendiente, a lo que el Sareb se opone sobre la base de entender que la parte de la deuda que queda saldada por la adjudicación de los inmuebles había de determinarse por el antiguo artículo 59 de la Ley Concursal de 2003; y tales pretensiones fueron estimadas por sentencia de 26 de julio de 2018, por lo que carecían de título de propiedad.

El Juzgado de Primero Instancia desestimó la demanda por falta de legitimación pasiva de Sareb, arguyendo que en el auto del juez del concurso se limitaba a autorizar la venta directa, por lo que no había ni título ni modo, y aunque consideráramos que el Auto es título, no se ha acreditado la tradición, debiendo acreditarse por la parte actora que la misma existió. En este mismo sentido se manifestó la Audiencia Provincial, que entendió que el Auto no era siquiera título a los efectos de la adquisición de la propiedad.

El recurso de casación se fundamenta en una incorrecta aplicación de la teoría

del título y el modo, a juicio de la comunidad de propietarios, pues es consolidada la doctrina jurisprudencial que considera que el artículo 1462.2 CC, en relación con los artículos 609 y 1464 del mismo texto legal, no establece un *numerus clausus* de formas de tradición, de acuerdo con la progresiva espiritualización de las formas de tradición, incluyendo en la misma la *traditio ficta* en caso de subasta judicial, siempre y cuando haya una puesta a disposición del comprador suficiente para que éste pueda exigir una posesión efectiva. Entiende la Comunidad que esta doctrina es igualmente equiparable a los autos de venta directa en concurso, pues no son una mera autorización de venta, sino de un verdadero proceso de adjudicación similar al de la subasta, que pone a disposición del acreedor los bienes afectos a privilegio especial, pudiendo exigir éste el cumplimiento y advenimiento de la posesión efectiva.

El Tribunal Supremo da la razón a la parte actora considerando que la enajenación directa del antiguo 155.5 LC (actual art. 210 TRLC) es una forma de realización directa de los bienes del concurso, que no deja de ser un procedimiento de ejecución universal. Se trata de una realización coactiva que se produce en la fase de liquidación, en la que procede la realización de los bienes y derechos de la masa activa para el pago de acreedores. Por consiguiente, entiende que el Auto que ordena la adjudicación de los bienes es título para la transmisión del dominio, pues ha habido un plan de liquidación que fija las condiciones de la venta, se ha abierto la licitación, se han hecho ofertas, y el juez decidió adjudicarlo al mejor oferente (el acreedor), con indicación en el auto del precio. Debe aplicarse, en consecuencia, y por analogía, la doctrina del Tribunal Supremo relativa a la subasta judicial del artículo 670 LEC.

En cuanto a si se ha cumplido el modo o no, entiende la Sala que la resolución del juez del concurso tiene un efecto similar al decreto de adjudicación que se dicta en ejecución singular, por lo que, si la doctrina

de la Sala entiende que el decreto de adjudicación constituye una tradición simbólica, no requiriendo posterior otorgamiento de escritura pública, el Auto constituye también una tradición simbólica.

---

## HIPOTECARIO

---

### LOS CASOS DE DOBLE INMATRICULACIÓN SE RESUELVEN POR DERECHO CIVIL PURO, SIN QUE SEA DE APLICACIÓN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 34 DE LA LEY HIPOTECARIA

**STS 13 de octubre de 2025. Ponente: Manuel Almenar Belenguer. Desestimatoria**

En un supuesto de doble inmatriculación, la parte actora, tras un planteamiento realmente deficiente de su demanda, recurre en casación exigiendo que sea protegido en su titularidad en la medida que la otra finca inscrita sobre el mismo terreno siempre ha sido, desde su inmatriculación, adquirida a título gratuito, mientras que en la suya existió una adquisición a título oneroso en la cadena de titularidades, por lo que es de aplicación el artículo 34 LH.

La Sala recuerda su ya extensísima jurisprudencia sobre el asunto, recordando que en los supuestos de doble inmatriculación no se aplica el artículo 34 LH puesto que la fe pública registral no se extiende a los meros hechos recogidos en el registro. El registro de la propiedad es un registro de títulos de derechos reales inmobiliarios y no un registro de fincas, de modo que la presunción de veracidad de la información contenida en sus asientos no opera con respecto de la cabida, superficie, y demás datos físicos de los bienes inmuebles inscritos. Dado que las inscripciones fueron practicadas antes de la reforma de la LH operada por la Ley 13/2015, la superficie no es más que una parte de la descripción de la finca, y como un mero dato fáctico, por lo que la controversia ha de ser resuelta conforme a las normas de Derecho civil puro, no habiendo acreditado la parte recurrente la propiedad de la finca.

# RESOLUCIONES DEL TEAC



Leer más

Vocalía Coordinadora. TEAC

## PROCEDIMIENTO DE RECAUDACIÓN

### LAS CUANTÍAS SATISFECHAS A UN TRABAJADOR EN CONCEPTO DE DIETAS ¿SON EMBARGABLES EN SU TOTALIDAD? PARA EL TEAC, INTERPRETANDO EL ARTÍCULO 607 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL, EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 26.2 DEL ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES, TIENEN NATURALEZA EXTRASALARIAL Y SON EMBARGABLES SIN LÍMITE

Resolución del TEAC de fecha 15 de octubre de 2025, dictada en unificación de criterio (Sala 3ª RG 00/1068/2025)

La cuestión planteada al Tribunal Central en este recurso extraordinario de alzada para la unificación de criterio se concreta en dilucidar si las cantidades percibidas por un empleado en concepto de “dietas”, compensando los gastos de transporte, manutención y alojamiento, deben entenderse incluidas en el concepto de “sueldo, salario, pensión, retribución o su equivalente” previsto en el artículo 607 Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) y, por ende, determinar si las mismas quedarían sujetas al límite de embargabilidad previsto en el citado precepto. Como señala el TEAC, esta controver-

sia, acerca de la naturaleza jurídica de las cantidades satisfechas a un trabajador en concepto de “dietas”, ha de resolverse a la luz de la normativa aplicable. La Ley 58/2003, General Tributaria (LGT), que en su artículo 169 enumera como bienes embargables, los sueldos, salarios y pensiones, ha optado por remitirse a los artículos 606 y 607 LEC en lo concerniente a la delimitación de los bienes y derechos considerados inembargables (art. 169.5 LGT). Conforme al artículo 607.1 LEC tienen la condición de inembargables “el salario, sueldo, pensión, retribución o su equivalente, que no exceda de la cuantía señalada para el salario mínimo interprofesional”, estableciéndose además en el segundo apartado del referido precepto una serie de porcentajes de embargabilidad en relación con aquellas retribuciones cuya cuantía sea superior a dicho salario mínimo. Sentado lo anterior, resulta indiscutible que para poder realizar el cálculo del salario inembargable impuesto por el artículo 607 LEC, ha de determinarse previamente qué base cuantitativa se toma a efectos de aplicar los citados límites, esto es, delimitar qué emolumentos deben calificarse como “sueldo, salario, pensión, retribución o su equivalente”. Y para ello, como afirma el TEAC, es necesario dilucidar la naturaleza jurídica de la retribución per-

cibida por un trabajador bajo la denominación de “dieta”; esto es, analizar si las mismas son “sueldo, salario, pensión, retribución o su equivalente” en el sentido del artículo 607 LEC y, por tanto, enjuiciar si las mismas gozan o no de algún tipo de protección frente a su embargabilidad en aplicación de los límites previstos en el citado precepto, ya que si bien la LEC establece el límite a la inembargabilidad del “sueldo, salario, pensión, retribución o su equivalente” no contiene, sin embargo, una definición específica de tales conceptos. Ante la ausencia de definición en la LEC del concepto de “sueldo, salario, retribución o su equivalente” que la misma prevé, el mismo debe interpretarse, ex artículo 3.1 del Código Civil, “según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquella”, noción que lleva a tomar en consideración la regulación laboral, en concreto, la contenida en el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores que afirma en su artículo 26.2 que no es salario “las cantidades percibidas por el trabajador en concepto de indemnizaciones o suplidos por los

gastos realizados como consecuencia de su actividad laboral”. Este precepto ha sido objeto de interpretación por la jurisprudencia del ámbito social en tanto en cuanto tiene incidencia en relación a su inclusión o no en la base de cotización a la Seguridad Social. Así, de acuerdo con el Tribunal Supremo, las dietas son un “concepto extrasalarial” o una “percepción económica de naturaleza extrasalarial” cuya finalidad radica en compensar al trabajador los gastos de locomoción, manutención y alojamiento que debe incurrir por tener que realizar, de modo temporal, sus cometidos laborales por cuenta de su empresa fuera de su centro o lugar de trabajo y, por tanto, del entorno o área geográfica en que desarrolla su vida personal. Con base en lo expuesto, se pone de manifiesto que las dietas, en cuanto indemnizaciones o suplidos que un empleador satisface a sus empleados por los gastos realizados como consecuencia de la actividad laboral con el fin de compensar al trabajador de esos gastos, tienen naturaleza extrasalarial según el artículo 26.2 del Estatuto de los Trabajadores y, por ende, no son sueldo, salario, retribución o su equivalente a efectos de lo dispuesto en el artículo 607 LEC y, por ello, serán plenamente embargables sin límite alguno. A la vista de todo lo anterior, el TEAC fija el siguiente criterio: *las dietas, en cuanto indemnizaciones o suplidos que un empleador satisface a sus empleados por los gastos realizados como consecuencia de la actividad laboral con el fin de compensar al trabajador de esos gastos -se incluyan o no en la nómina del perceptor-, tienen naturaleza extrasalarial según el artículo 26.2 del Estatuto de los Trabajadores y, por ende, no son sueldo, salario, retribución o su equivalente a efectos de lo dispuesto en el artículo 607 LEC y, por ello, serán plenamente embargables sin límite alguno.*

---

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

---

**DEDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL. CANTIDADES OBTENIDAS POR LA VENTA DE LA**

## **VIVIENDA Y DESTINADAS A LA CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO QUE LA GRAVABA. SE SIENTA LA DOCTRINA DE QUE SON DEDUCIBLES POR INVERSIÓN EN LA VIVIENDA HABITUAL**

**Resolución del TEAC de fecha 20 de octubre de 2025, dictada en unificación de criterio (Sala 1ª RG 00/2995/2025)**

La “deducción por inversión en vivienda habitual” fue eliminada, con efectos desde el 1 de enero de 2013, por la Ley 16/2012, estableciendo, no obstante, un régimen transitorio a través de la incorporación a la Ley 35/2006, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF), de la disposición transitoria 18ª, que dejó viva la “deducción por inversión en vivienda habitual” para aquellos que a 31 de diciembre de 2012 ya tuvieran derecho a disfrutarla, y que ya la hubieran disfrutado de hecho, por lo que todavía hoy son numerosos los contribuyentes que siguen disfrutando de la deducción, fundamentalmente en razón de los pagos que mes a mes siguen haciendo hasta terminar de cancelar los préstamos hipotecarios, que en su día formalizaron para financiar la adquisición de su vivienda habitual. Y también son numerosos los casos en los que un contribuyente decide vender su vivienda habitual, antes de haber terminado de pagar el préstamo hipotecario que en su día formalizó para financiar la adquisición de la misma, y en razón de lo que seguía disfrutando del incentivo fiscal que nos ocupa. Pues bien, la controversia que se plantea en esta resolución radica en determinar si, en un supuesto de aplicación de la disposición transitoria 18ª LIRPF, pueden incluirse en la base de la deducción aquellas cantidades que el obligado tributario ha obtenido por la transmisión de dicha vivienda y que ha destinado a la cancelación del préstamo hipotecario que la gravaba ya que, a este respecto, el Departamento de Gestión de la AEAT considera que no podrá aplicarse la deducción por inversión de la vivienda habitual cuando la cancelación del préstamo se realice con el dinero obtenido de la venta ya que a partir de dicha venta ya no está fi-

nanciando su adquisición, sino todo lo contrario; y ello con independencia de que la cancelación se realice en unidad de acto con la transmisión, o no. El Tribunal Central considera necesario recordar en qué consistía este incentivo, ahora a extinguir, y cuáles son sus características (Fundamento de Derecho V). En síntesis: 1. El incentivo fiscal favorecería a aquéllos que adquirirían su “vivienda habitual”. 2. La deducción se proyectaba tanto sobre la parte “estatal” de la cuota íntegra, como sobre la parte “autonómica”. 3. El incentivo generaba sendos porcentajes de deducción de la cuota íntegra -estatal y autonómica-, de lo pagado cada año. 4. La deducción se sometía a dos límites: un límite máximo de la base de la deducción de 9.040 euros anuales, para el que la norma no preveía ningún tipo de prorrateo; y otro relativo a su aplicación efectiva, y es que los importes que podían ser efectivamente deducidos tenían como topes los importes de las dos partes de la cuota íntegra (estatal y autonómica), con lo que su aplicación podía llegar como máximo a agotar esas dos partes. 5. Era una deducción “única para toda la vida”, en el sentido de que las cantidades ya deducidas por adquisición de la vivienda habitual ya no podían volver a deducirse, ni aunque se adquiriera después otra vivienda habitual, y tampoco podían constituir base de tal deducción las ganancias que hubiesen quedado exentas por reinversión en otra vivienda habitual. 6. La deducción sólo procedía cuando el importe pagado en el año que fuese, hubiera sido “renta ahorrada en ese año” (siendo lo relevante a tal efecto la diferencia que haya entre el patrimonio “neto” (bienes menos deudas) al comienzo del año y el que exista al final del mismo; patrimonio que se tiene que haber incrementado, como mínimo, en la base de la deducción. A continuación, y para completar su argumento, el TEAC parte de la concurrencia, en todo caso, de estas tres premisas: I.- Que la vivienda de que se trate es la “vivienda habitual” del interesado. II.- Que el interesado vive en esa vivienda habitual hasta que la vende, o hasta unos pocos días antes. III.- Que el interesado en cuestión cumple con el requisito de que en ese año en que vende



la vivienda ha tenido rentas netas positivas, de suerte que su patrimonio “neto” (bienes menos deudas) a final de ese año es superior al que tuviera al comienzo del mismo, como mínimo en el importe total que se tome como base de la deducción; cumpliendo con ello lo que disponía el artículo 70.1 de la Ley del Impuesto, en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012, que -ex. disp. trans. 18ª- sigue resultando de aplicación; rentas del año entre las que, naturalmente, deberá incluir la que le haya deparado la venta de la vivienda. De nada sirve, afirma el Tribunal Central, hacerle un seguimiento al flujo de los fondos con los que se paga la parte pendiente del préstamo hipotecario, de la procedencia de tales fondos a su aplicación, como parece propugnar la Directora recurrente, pues, como se razona a lo largo de la resolución, el dinero es fungible por natu-

raleza, con lo que, el que lo que queda del préstamo hipotecario se satisfaga con fondos provenientes de la venta de la vivienda no tiene *per se* trascendencia alguna; lo trascendente es la causa por la que se paga, que no es otra que la de extinguir el préstamo hipotecario que gravaba la que era la vivienda habitual hasta ese momento, o hasta unos pocos días antes; y que ese pago se haga con renta ahorrada del año, en los términos reiteradamente expuestos. Además, debe repararse en que el mismo trato debe darse al interesado que procede así en el momento de la venta: utilizando parte del precio para pagar lo restante del préstamo, como a otro que en ese momento tuviera ya en el banco dinero bastante con el que satisfacer el préstamo pendiente, con lo que no necesitaría de tales fondos -los de la venta- para cancelarlo. Teniendo en cuenta todo lo expuesto,

se fija el siguiente criterio: *en un supuesto de aplicación de la Disposición Transitoria 18ª de la Ley 35/2006, del Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas relativa a la deducción por adquisición de vivienda habitual, cuando un interesado que vende la que era su vivienda habitual y en la que hasta entonces vivía, cancela la cantidad restante del préstamo hipotecario que la gravaba utilizando para ello parte del importe que ha recibido como precio por su venta, ese interesado va a poder disfrutar de la deducción por inversión en la vivienda habitual, incluyendo en la base de tal deducción aquellas cantidades que ha obtenido por la transmisión de dicha vivienda y que ha destinado a la cancelación del préstamo hipotecario que la gravaba, si cumple con los requisitos recogidos en el Fundamento de Derecho Quinto de la presente resolución.*

# INFORME DE CONSULTAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS



Leer más

Eduardo Ávila, notario

**Novación o nuevo préstamo para cancelar préstamo previo a 2013 que tenía derecho a deducción por inversión en vivienda:** ¿se puede mantener derecho a deducción? Sí, pero hay que acreditar conexión de ambos préstamos, por ejemplo a través de un único acto (VC 1147/25 de 1-7).

**¿Es necesario acta de determinación de herederos ab intestato para hacer la declaración del Impuesto de Sucesiones?** No, bastaría la documentación que acredite la relación padres-hijos, por ejemplo, si bien luego cada Comunidad Autónoma tiene su competencia (VC 1206/25 de 3-7).

**Derivación de responsabilidad al administrador y pérdida patrimonial:** es una pérdida patrimonial y como tal inte-

grable en la base imponible general del IRPF (VC 1231/25 de 4-7).

**¿Gastos de cancelación de hipoteca como gastos por inversión en vivienda habitual?** Sí, son deducibles (VC 1397/25 de 22-7).

**Renuncia a la herencia de su padre y era nudopropietario de parte del bien por herencia de su madre premuerta:** la extinción del usufructo ¿quién la liquida? El hijo renunciante y nudopropietario cuyo dominio se consolida (VC 1440/25 de 29-7).

**Venta de bienes de la herencia por albacea para entrega de legados de dinero conforme al testamento:** careciendo de personalidad jurídica la heren-

cia yacente se atribuirá a los copropietarios (herederos o legatarios en proporción a sus cuotas), en este caso a los legatarios (VC 1471/25 de 6-8).

**Nudopropietario que vive con su madre (usufructuaria) venden la vivienda que es la habitual de ambos:** ¿tiene el nudopropietario derecho a la reducción por reinversión por venta de la vivienda habitual? *A priori* parece admitirlo, si bien es cuestión de hecho que deberá apreciarse en cada caso (VC 1479/25 de 8-8).

**Disolución de condominio:** sigue la doctrina de la STS 1502/2019 donde lo esencial es que se respete la equivalencia entre valor y cuota de los lotes adjudicados, aunque sea sobre distintos bienes (VC 1524/25 de 21-8).

# RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP



Leer más

Lucía Cagigas Courel, María Teresa García Ludeña, Fernando-Pedro Romero Fernández de Henestrosa, Ariel Sultán Benguigui, Santiago Tomás Roy, María de Zulueta Sagarra y Miguel Yuste Rojas (coordinador), notarios

## DERECHO CIVIL

### COMPRAVENTA Y CONTRATOS

#### VENTA CUOTA INDIVISA DE FINCA RÚSTICA EN ANDALUCIA: POSIBLE PARCELACIÓN ILEGAL

Resolución de 28 julio de 2025 (BOE 21 de octubre de 2025). Con idéntico contenido Resolución de 29 de julio de 2025 (BOE 27 de octubre de 2025)

La legislación andaluza requiere aportar la preceptiva licencia municipal para la adquisición de una finca rústica por participaciones indivisas, cuando además a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la establecida como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de venta, el porcentaje que represente cada cuota indivisa, pues ello **constituye un acto revelador de parcelación urbanística que requiere aportar la correspondiente licencia municipal**. En este caso, el resultado de dividir la superficie de la finca de treinta áreas en quintas indivisas partes, dando como resultado

una superficie inferior a la fijada como unidad mínima de cultivo para las fincas, tanto de secano como de regadío.

### OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL

#### NECESIDAD DE LICENCIA PARA ACTOS DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Resolución de 29 de julio de 2025 (BOE 24 de octubre de 2025)

Se trata de una escritura en la que los titulares proindiviso de una finca en suelo no urbanizable declaran una obra nueva y su división en propiedad horizontal. La Dirección General confirma que será preceptivo **el correspondiente acto de conformidad o aprobación administrativa a la parcelación resultante** para posibilitar la adecuación de la realidad registral a la extrarregistral en el caso de que sea procedente -artículo 26 RDL 7/2015, de 30 de octubre, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana-; y sin que obste la posible antigüedad de la situación, puesto que el artículo 255.6 del Decreto del Consell 1/2021, de 18 de junio, dispone que el plazo de prescripción de quince años para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida por la parcelación, sin acreditar

el otorgamiento de la licencia, no será de aplicación sobre suelo no urbanizable.

#### DEBE DILIGENCIARSE EL LIBRO DE ACTAS DE UNA DIVISIÓN HORIZONTAL AUNQUE HAYA UNA NOTA MARGINAL EN EL REGISTRO DE EXPEDIENTE URBANÍSTICO

Resolución de 29 de julio de 2025 (BOE 27 de octubre de 2025)

**SUPUESTO DE HECHO:** Se solicita que se diligencie el libro de actas de una división horizontal debidamente constituida e inscrita, si bien consta una nota marginal practicada por resolución municipal que considera que no debería existir dicha división horizontal sin que sólo cabe una vivienda unifamiliar.

**DOCTRINA:** La Dirección General estima el recurso al considerar que **las notas marginales en materia de urbanismo carecen de efectos jurídicos**, y cumplen una función de mera publicidad noticia, para dar a conocer la concreta situación urbanística de la finca o derecho al que se refieren y en una fecha concreta, **y en ningún caso puede paralizar ni suspender el tráfico jurídico ni la práctica de asientos posteriores sobre las fincas afectadas. Y si no cierra el Registro a actos posteriores, mucho menos debe**

**impedir la diligencia de un libro de actas que resulta indispensable para el funcionamiento de la comunidad,** sin perjuicio de que, una vez finalizado el expediente de reposición de la legalidad urbanística en el que hayan tenido participación los titulares de las fincas afectadas, se ordene anulación de la constitución del régimen de propiedad horizontal y consiguiente cancelación de las inscripciones derivadas del mismo.

---

## DERECHO DE FAMILIA/SOCIEDAD DE GANANCIALES

---

### COMPRAVENTA POR NACIONAL FRANCES: ACREDITACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL

**Resolución de 31 de julio de 2025 (BOE 30 de octubre de 2025)**

**SUPUESTO DE HECHO:** En el presente caso, para acreditar la separación de bienes conforme al derecho francés, se entrega al notario autorizante fotocopia de un contrato de capitulaciones nupciales, ante notario francés, que aparece como documentación incorporada a la escritura. La registradora suspende la inscripción porque entiende que es necesario que se acredite mediante documento auténtico el régimen económico matrimonial de separación de bienes de los citados cónyuges y además, en su caso, su anotación en el Registro correspondiente.

**DOCTRINA:** Señala el Centro Directivo que en cuanto a su publicidad, en Francia no existe propiamente ningún Registro de regímenes matrimoniales o contratos matrimoniales, pero, conforme al artículo 76 del Código Civil francés, el acta o certificado de matrimonio debe contener la mención acerca de si los cónyuges han celebrado o no un contrato de matrimonio, indicando la fecha del contrato y el nombre y lugar de residencia del notario ante el que se ha otorgado, y en virtud de lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 1394, si el certificado de matrimonio indica que no se ha celebrado ningún



contrato matrimonial, se entenderá, frente a terceros, que los cónyuges están casados bajo el régimen económico matrimonial supletorio de comunidad, a menos que, en los actos celebrados con estos terceros, declaren haber hecho un contrato matrimonial. Por ello, señala que, en este caso, para poder practicar la inscripción de la compraventa, será necesario **aportar acta o certificado de matrimonio donde conste su celebración y fecha.**

Y en cuanto a la alegación de la recurrente que bastaría la simple confesión de uno de los cónyuges para inscribir la compra del bien inmueble en el Registro con carácter privativo, conforme al artículo 95 del Reglamento Hipotecario, la rechaza la Dirección General ya que el citado artículo se refiere a los bienes adquiridos por uno de los cónyuges durante la sociedad de gananciales y, de la escritura, resulta por lo que manifiesta, que el régimen económico-matrimonial es el de separación de bienes regulado en el Código Civil francés.

---

## DERECHO DE SUCESIONES

---

### TRACTO SUCESIVO: RESOLUCIÓN EXTRANJERA DE DIVORCIO

**Resolución de 18 de julio de 2025 (BOE 20 de octubre de 2025)**

**SUPUESTO DE HECHO:** Mediante escritura autorizada en febrero de 2025, el interesado, adicionó a la herencia de su finada esposa, fallecida en junio de 2016, una mitad indivisa de una finca registral. Se expresa, respecto de la escritura de manifestación de herencia de la causante, formalizada en diciembre de 2016, que en dicha escritura solo se indicó que era dueña de una mitad indivisa del inmueble, cuando realmente era dueña de la totalidad, por lo que ahora adicionan a dicha escritura de herencia, la restante participación indivisa de la misma, señalándose en el apartado título que pertenecía a la causante la indicada finca por acuerdo realizado en el Tribunal del Condado de Birmingham (Reino Unido), de 2018. En la nota registral incorporada al título, consta como titular de una mitad indivisa, de la citada finca registral, el otorgante representado y ahora recurrente y, de la otra mitad, el anterior esposo de la causante.

Incorporada a la escritura, con traducción jurada, consta el Acuerdo del Tribunal del Condado de Birmingham entre las partes, anterior esposo de la causante (demandante y titular registral de una mitad de la reseñada finca), y la causante (demandada), de mayo de 2014, en el cual se indica: “De mutuo acuerdo y con efecto desde la sentencia firma de divorcio, se establece lo siguiente: 1. Que el cónyuge traspase a la esposa su interés legal y beneficios de la propiedad sita en Calle (...) Nerja, Málaga, España, sujeta a hipoteca”. La sentencia dictamina la modificación de la propiedad a favor de la causante.

La registradora deniega la inscripción por falta de tracto sucesivo, esencialmente.

El recurrente alega que se trata de una resolución judicial extranjera de estado miembro antes del Brexit, conforme



## En una herencia sujeta a Derecho inglés es posible la adjudicación e inscripción a favor de un executor como titularidad fiduciaria

Mediante esta figura, propia del Derecho anglosajón, los bienes hereditarios no se transmiten directamente a los herederos, sino que se transfieren fiduciariamente a los albaceas testamentarios (executors), con amplias facultades para administrar, enajenar o atribuir la propiedad de dichos bienes, y sin necesidad de la previa inscripción en favor de los herederos

**ES POSIBLE LA INSCRIPCIÓN DE SUCESION BRITÁNICA A FAVOR DEL EXECUTOR**  
Resolución de 31 de julio de 2025 (BOE 30 de octubre de 2025)

Se trata de una escritura autorizada por notario británico. El registrador deniega la inscripción a favor de albaceas y fiduciarios de una herencia (*executors*) de una finca inscrita a nombre de un ciudadano británico fallecido en Inglaterra.

**DOCTRINA:** La Dirección General considera posible la inscripción y estima parcialmente el recurso. Señala, por una parte, que en el Derecho británico los bienes hereditarios no se transmiten directamente a los herederos, sino que se transfieren fiduciariamente a los albaceas testamentarios (*executors*), que cuentan, como fiduciarios, con muy amplias facultades para gestionar y administrar los bienes hereditarios, enajenarlos o atribuir su propiedad o el rédito de su enajenación o explotación a los herederos,

y que los herederos no entran en la posición jurídica de su causante; sentado lo anterior, **debe admitirse en nuestro ordenamiento registral una inscripción en favor de estos ejecutores testamentarios**, y el hecho de no ser preceptiva la inscripción en favor de ellos según el artículo 20 de la Ley Hipotecaria no excluye la posibilidad de su práctica, que puede ampararse en el artículo 2.3 de la Ley Hipotecaria.

Pero, por otra parte, el **principio español de especialidad o determinación registral** exige la perfecta determinación de las cuotas de cada titular fiduciario y de sus facultades de administración y disposición de los bienes, sin que baste la expresión en administración que se emplea en el caso concreto. ●

al Reglamento (CE) n.º 2201/2003 (Bruselas II bis), produce plenos efectos en el estado Español sin necesidad de acudir a un procedimiento de exequatur y que dicha resolución no podrá en ningún caso ser objeto de una revisión en cuanto al fondo.

**DOCTRINA:** El Centro Directivo deniega el recurso sobre la base de que la citada resolución no se rige por los artículos 21, 37, 39 y 52 del citado Reglamento: reco-

nocimiento directo sin necesidad de exequatur de las resoluciones judiciales, y sin necesidad, tampoco, de legalización o apostilla, pues conforme al artículo 1 del citado Reglamento **quedan fuera del ámbito de aplicación del mismo las resoluciones judiciales extranjeras en lo relativo a las cuestiones patrimoniales derivadas de los procedimientos de divorcio**. Esto quiere decir que el reconocimiento de una sentencia extranjera, en

toda cuestión que exceda del mismo, se rige por las normas generales del Estado miembro de destino, es decir, los artículos 3 y 36 del Reglamento Hipotecario y por tanto se requiere legalización o apostilla. Por tanto, ha de ser presentada la sentencia con todos estos requisitos formales para su previa calificación de forma separada y especial.

**CERTIFICADO SUCESORIO O ERBSCHHEIN EN DERECHO ALEMÁN: TÍTULO SUCESORIO INSCRIBIBLE SIN RECONOCIMIENTO ADICIONAL**

Resolución de 23 de julio de 2025 (BOE 15 de octubre de 2025)

La escritura pública presentada acredita cuál es la ley aplicable a las sucesiones sucesivas, la alemana, así como que con arreglo al derecho material alemán el **certificado sucesorio o Erbschein acredita el título sucesorio en el que funda inmediatamente su derecho la persona a favor de la que se solicita la inscripción** (vid. Resolución de 14 de noviembre de 2012). Del derecho material alemán acreditado resulta que **el certificado sucesorio es un documento público de origen judicial de cuyo contenido resulta la cualidad para suceder, así como la adecuación del título sucesorio al derecho material alemán** por lo que, ex artículo 4 de la Ley Hipotecaria y artículo 38 de su Reglamento es título inscribible, sin necesidad de aportar el título en que se funda. Además, conforme al Convenio entre España y la República Federal de Alemania sobre Reconocimiento y Ejecución de Resoluciones y Transacciones Judiciales y Documentos Públicos con Fuerza Ejecutiva en materia civil y mercantil de 14 de noviembre de 1983 **dicho documento es eficaz en España sin precisar reconocimiento adicional** (arts. 4, 9 y 10) **y sin necesidad de legalización** (art. 16) (...). Si a la sucesión se hubiera aportado el certificado sucesorio europeo, tampoco cabría exigir la aportación de los documentos en los que se basa, salvo que lo

exigieran las circunstancias del caso, lo que no parece tener lugar en este supuesto de hecho.

### LA PARTICIÓN OTORGADA POR ALBACEA HOLANDÉS HA DE SER CONFORME A LA VOLUNTAS TESTATORIS Y AL LLAMAMIENTO A LOS LEGITIMARIOS

Resolución de 24 de julio de 2025 (BOE 16 de octubre de 2025)

En el Derecho holandés es admisible el nombramiento de un executor testamentario para administrar el patrimonio y garantizar su distribución según los deseos del difunto, pero no cabe ejecutar el testamento en contra de las previsiones del testador y partir el caudal relicto sin adjudicar nada a uno de los hijos, prescindiendo indebidamente, tanto de su llamamiento testamentario como heredero como su condición de legitimario.

### ACEPTACIÓN DE HERENCIA POR INCAPACITADO CON REHABILITACIÓN DE LA PATRIA POTESTAD ASISTIDO POR EL GUARDADOR DE HECHO

Resolución de 24 de julio de 2025 (BOE 16 de octubre de 2025)

**SUPUESTO DE HECHO:** Se plantean en el presente supuesto dos cuestiones:

- 1).- Si fallecido el único progenitor que ostenta la patria potestad rehabilitada, en su día decretada judicialmente, es necesario solicitar de la autoridad judicial la revisión de la medida, para adaptarla a la Ley 8/2021 de 2 de junio; o cabría solventar la situación directamente, acudiendo a las medidas de apoyo establecidas por la Ley 8/2021 citada; concretamente, en el supuesto contemplado, acudiendo a la figura del guardador de hecho.
- 2).- La relativa a si el heredero asistido de un guardador de hecho en funciones asistenciales necesita autorización judicial para aceptar la herencia sin beneficio de inventario.

**DOCTRINA:** Señala el Centro Directivo que en el concreto supuesto de este expe-

diente si el discapacitado es la única persona interesada en la sucesión, que goza del beneficio legal de inventario, pero teniendo en cuenta que comparece en la escritura asistido por un guardador de hecho acreditado por acta notarial, y que el negocio jurídico realizado es meramente asistencial y no representativo, **no se considera necesario revisar las medidas de apoyo**, por lo que este defecto debe ser revocado.

Respecto al segundo defecto, en la escritura se ha omitido toda referencia al precepto aplicable a este caso del Código Civil catalán, que establece la necesaria aceptación a beneficio de inventario, de modo que a pesar de que el beneficio de inventario (más bien limitación *ex lege* de responsabilidad) es claramente aplicable al caso, señala la Dirección General que se ha de rectificar la escritura (se está ante un defecto claramente subsanable), consignando que **la aceptación bien se realiza a beneficio de inventario**; bien en los términos del artículo 416-16 del Código civil catalán (que sería en realidad lo correcto).

### SUCESIÓN DE BRITÁNICO CON TESTAMENTO ANTERIOR AL AÑO 2017: SE DEDUCE LA *PROFESSIO IURIS TÁCITA* Y NO ES NECESARIO EL *GRANT OF PROBATE*

Resolución de 4 de agosto de 2025 (BOE 4 de noviembre de 2025)

**SUPUESTO DE HECHO:** Fallece un británico residente en España en 2022, habiendo otorgado su último testamento en 1987, en el que instituía heredera a su segunda esposa, teniendo una hija de un primer matrimonio, y declarando el notario autorizante del testamento, que conocía la legislación nacional del compareciente.

El registrador niega la inscripción de la escritura autorizada respecto de los bienes en España, alegando que hay fragmentación en la herencia, que la ley aplicable es la inglesa, y que ésta por remisión, exige la ley española y que se necesita *probate* o un testimonio notarial adicional.

**DOCTRINA:** El notario autorizante recurre poniendo en evidencia la inconsistencia de la calificación, lo que es reconocido por la Dirección General, admitiendo el recurso, y recordando su doctrina sobre las sucesiones de los británicos en cuanto a los bienes situados en España, afirmando que coexisten dos grandes sistemas:

1º) **El sistema anglosajón**, que sigue una concepción patrimonialista o territorialista de la sucesión, y que **permite fragmentar una sucesión** en tantos países como sean aquéllos donde el causante tenga bienes, y con inexistencia de un sistema legitimario de cuotas (*fixed shares*), en el que sólo existen las “legítimas” alimenticias conocidas como *family provisions*, que **en ningún caso se configuran como una *pars bonorum*** que deba ir a determinados herederos forzosos

2º) **El sistema europeo-continental**, romanista, que defiende **la unidad de la sucesión**, y se basa en una concepción universalista de inclusión en una sola masa de los bienes hereditarios, con independencia del lugar donde se hallen.

Este conflicto entre ambos sistemas ya motivó, entre otras cuestiones, que el Reino Unido (miembro de la Unión Europea al tiempo de su negociación, aprobación y entrada en vigor) no admitiera el Reglamento (UE) n.º 650/2012, de julio, que proclamaba la vocación universal y de unidad en la sucesión como columna vertebral del proceso sucesorio.

La Dirección General señalaba como criterios para resolver los numerosos casos existentes en la práctica notarial española, que, en pro de un principio de eficiencia y amparo, a la luz de la realidad social, demográfica y económica, **debe llevarse a cabo una interpretación teleológica e integradora de las normas (art. 3 CC); buscando soluciones de compromiso entre ambos sistemas en aras de la protección de los ciudadanos. Y en el presente supuesto nos hallamos ante un testamento abierto notarial español en el que se hace una**

**professio iuris tácita a favor de la Ley británica**, que ya admitió la resolución de 15 de junio de 2016.

Y la necesidad que exige el registrador de *grant of probate* o las *letters of administration* no debe sostenerse, por la dificultad práctica que ello entraña como ya afirmó la resolución de 1 de octubre de 2020, al suponer un trámite costoso y dilatorio y por lo tanto contrario a la interpretación del Reglamento, dirigido a facilitar la vida de los ciudadanos europeos -en su aplicación universal-, resultando incompatible con el tenor del artículo 12, párrafos 1 y 2 del Reglamento (UE) 650/2012, facilitando precisamente la sucesión de bienes en un Estado miembro cuando esté implicado un tercer país, como lo es el Reino Unido.

## DERECHO MERCANTIL

### SOCIEDADES/JUNTA GENERAL

#### CERTIFICACIÓN DE RESERVA DE DENOMINACIÓN SOCIAL

Resolución de 28 de julio de 2025 (BOE 20 de octubre de 2025)

La identidad de razón prohibida por el artículo 408.1 del Reglamento del Registro Mercantil exige denegar la reserva de denominación CAAE, por existir otras similares como CAE, CAHE, GAE, etc., por existir identidad sustancial.

#### REVOCACIÓN SOBREVENIDA DEL NIF DE UN OTORGANTE POSTERIORMENTE AL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA: NO CABE LA INSCRIPCIÓN

Resolución de 31 de julio de 2025 (BOE 30 de octubre de 2025)

**Constando el número de identificación fiscal de uno de los otorgantes como revocado, no procede la inscripción, aun cuando se hubiera otorgado la escritura de transmisión (título inscribible) cuando aún se hallaba en vigor**

## CONCURSO DE ACREEDORES

### La declaración de concurso no interfiere en la adopción de acuerdos de las juntas generales de las sociedades de capital

La administración concursal no emite voto y, mucho menos, tiene derecho de veto. Por tanto, no quedan afectadas las reglas de la junta general de socios. Solo en los casos de contenido patrimonial tendrá que prestar autorización

#### FUNCIÓN DEL ADMINISTRADOR CONCURSAL EN LOS ACUERDOS SOCIALES DE UNA SOCIEDAD EN CONCURSO

Resolución de 28 de julio de 2025 (BOE 31 de octubre de 2025)

**SUPUESTO DE HECHO:** Una sociedad de responsabilidad limitada en situación de concurso con facultades intervenidas celebra junta general extraordinaria con la presencia de notario de conformidad con el artículo 203 de la Ley de Sociedades de Capital. Durante la celebración de la junta se somete a votación, pese a no estar en el orden del día, el cese de los distintos miembros que integran el consejo de administración y la elección de nuevos miembros.

El Registrador Mercantil califica negativamente la escritura por: 1) estar la sociedad en Concurso figurando intervenidas las facultades de administración y disposición del deudor, y siendo necesaria la conformidad/autorización del Administrador Concursal, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 106 y 127.3 del Texto Refundido de la Ley Concursal; y 2) debe constar la declaración del Presidente de la Junta proclamando los resultados de las votaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102.1.4.<sup>a</sup> del Reglamento del Registro Mercantil.

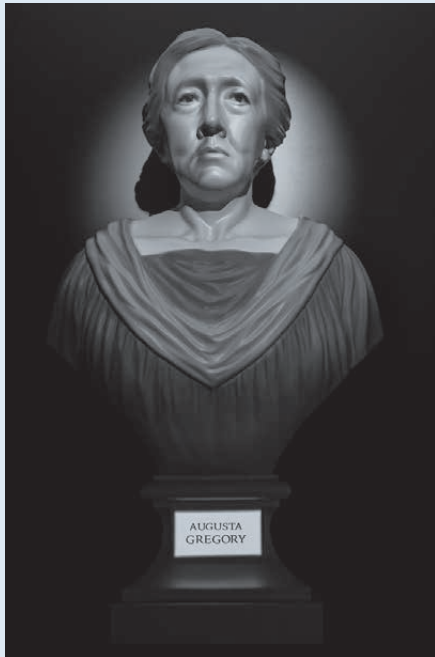
**DOCTRINA:** Sin embargo, la Dirección General revoca la nota sobre siguientes fundamentos:

1º).-En primer lugar, **la declaración de concurso voluntario no interfiere en el funcionamiento de los órganos de la sociedad** sin perjuicio de que se vean afectados, en mayor o menor medida, por aquella declaración, y **la administración concursal no interviene en la adopción de acuerdos: no emite voto, y mucho menos tiene derecho de veto.** Así puede verse en el artículo 126 de la Ley Concursal sobre mantenimiento de los de los órganos de la persona jurídica concursada y en el artículo 127 de la misma Ley, sobre los efectos de la declaración de concurso en los órganos colegiados de la persona jurídica concursada. En consecuencia, para nada quedan afectadas las reglas de la junta general de socios. Solo en los casos de contenido patrimonial tendrá que prestar autorización.

2º).-En segundo lugar, porque son los socios los que deciden con arreglo a las mayorías legales o estatutarias, y la declaración del Presidente no es óbice para que los acuerdos sean ejecutables desde el cierre del acta notarial. ●



**dicho número.** La disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria establece una doble prohibición: la de abstención del notario de autorizar y **la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal.**



### **CIERRE REGISTRAL POR REVOCACIÓN DEL NIF: NO CABE INSCRIBIR LA RENUNCIA DE APODERADOS**

**Resolución de 31 de julio de 2025 (BOE 30 de octubre de 2025)**

Se deniega la inscripción de la escritura de renuncia a un poder otorgado por una sociedad, al constar en la hoja registral nota marginal de revocación del número de identificación fiscal de la entidad.

**DOCTRINA:** La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación, recordando la reiterada doctrina del Centro Directivo sobre los efectos del cierre registral derivado de la revocación del NIF, que supone **la imposibilidad de practicar asiento alguno en el Registro mientras no se rehabilite dicho número**, previo cumplimiento de los requisitos previstos, entre ellos, acreditar que

han desaparecido las causas que motivaron la revocación y comunicar quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar. Subraya que **el cierre registral por revocación del NIF tiene un carácter absoluto, sin que proceda aplicar por analogía las excepciones previstas para otros supuestos de cierre, como el derivado de la falta de depósito de cuentas, en los que sí se permite inscribir la renuncia de apoderados.**

---

### **CUENTAS ANUALES**

---

#### **OBLIGACIÓN DE DEPÓSITO: SOLO CUANDO HAYAN SIDO APROBADAS POR LA JUNTA GENERAL DE LA SOCIEDAD**

**Resolución de 24 de julio de 2025 (BOE 15 de octubre 2025)**

Aprobadas aquéllas, su depósito es obligatorio, quedando sujeto su incumplimiento a las consecuencias previstas en los artículos 282 (cierre registral) y 283 (régimen sancionador) de la Ley de Sociedades de Capital.

---

### **DERECHO HIPOTECARIO**

---

#### **PROCEDIMIENTO REGISTRAL**

---

#### **PRINCIPIOS DE ESPECIALIDAD Y TRACTO SUCESIVO: EXIGEN LA CLARA IDENTIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

**Resolución de 24 de julio de 2025 (BOE 15 de octubre de 2025)**

La conjunción de los referidos principios de especialidad y de tracto sucesivo -en su aspecto formal-, impone que, en supuestos de modificación de entidades hipotecarias, como es en este caso la segregación, todas las fincas afectadas queden inequívocamente delimitadas y debidamente descri-

tas, con expresa constancia de sus características físicas. En caso de existir edificaciones, el título inscribible deberá precisar con claridad la finca en la que las mismas quedan ubicadas tras la operación, debiendo existir congruencia entre lo que resulte del título y lo ya inscrito, de modo que, si se pretende la alteración u omisión de alguna construcción, deberá justificarse y acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable. La situación física de las edificaciones queda suficientemente determinada en el título presentado y en el historial registral de la finca, sin que sea exigible una manifestación adicional sobre la inexistencia de otras construcciones. Como ha quedado expuesto, del propio contenido de los asientos previos se infiere que una de las naves gemelas ahora es la denominada vivienda unifamiliar.

#### **RECTIFICACIÓN EX ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA FRUSTRADA POR OPOSICIÓN DE COLINDANTES**

**Resolución de 24 de julio de 2025 (BOE 16 de octubre de 2025)**

Constatado que existe una controversia entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición manifestada por un titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Los interesados pueden acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. arts. 2 y 13 Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

# RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP

## ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: INEXISTENCIA DE JUICIO FUNDAMENTADO SOBRE LAS DUDAS DE IDENTIDAD DE LA FINCA

Resolución de 24 de julio de 2025 (BOE 17 de octubre de 2025)

**SUPUESTO DE HECHO:** Se deniega la inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación de una finca por haberse presentado alegaciones en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por uno de los colindantes notificados, que son estimadas por el registrador.

El recurrente alega que la calificación negativa obedece a la simple presentación de una alegación en contrario.

**DOCTRINA:** La Dirección General, tras analizar si la calificación es o no ajustada a derecho, concluye que falta el juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, debidamente fundamentado, desde el punto de vista jurídico y objetivo, siendo dicha motivación necesaria, por aplicación del principio de prohibición de la indefensión, que resulta del artículo 24 de la Constitución, para que el recurrente pueda conocer el defecto alegado por la calificación en toda su extensión y preparar debidamente el recurso contra el defecto alegado, que ha de poder conocer en toda su extensión. En consecuencia, estima el recurso y revoca la nota de calificación del registrador, advirtiéndole que ello no supone la inscripción de la georreferenciación, sino reapertura del expediente, para que se aporte por todas las partes la documentación que sea necesaria, para que el registrador pueda determinar con carácter indubitado si existe, o no, un indicio de controversia que ha de resolverse por la vía del acuerdo o de resolución judicial.

## ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: ALEGACIONES FUNDADAS

Resolución de 24 de julio de 2025 (BOE 17 de octubre de 2025)

**SUPUESTO DE HECHO:** Es objeto de recurso la negativa del registrador a inscribir la



georreferenciación pretendida para las fincas resultantes de la segregación de una determinada finca registral, tras aceptar las alegaciones fundadas de un colindante catastral.

El recurrente sostiene que no se han justificado objetivamente los motivos para no iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y que las alegaciones contravienen la teoría que prohíbe ir contra los actos propios, ya que el documento firmado por los herederos, fue tenido en cuenta en la partición llevada a cabo por el contador partidor testamentario en su cuaderno particional elevado a público.

**DOCTRINA:** La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación, dado que no se ha denegado el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino que, tramitado dicho procedimiento, a la vista de las incidencias acaecidas en el mismo, se deniega la inscripción solicitada; añadiendo que la representación gráfica de las porciones segregadas y de la finca resto, está otorgada

por sí solo por el recurrente, en su concepto de albacea contador-partidor de un causante y de apoderado del albacea contador-partidor de otro, sin que conste acreditada la afirmación de que los opositores hubieran consentido previamente dichas representaciones gráficas.

## SEGREGACIÓN: ESCRITURA DE SUBSANACIÓN DE SUPERFICIE DE FINCA RESTO, CON APROBACIÓN FIRME DE REPARCELACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA SEGREGADA

Resolución de 28 de julio 2025 (BOE de 21 de octubre de 2025)

**SUPUESTO DE HECHO:** En una primera escritura, se formaliza una reparcelación voluntaria, aportándose a la reparcelación íntegramente una determinada finca, tras una modificación de superficie, y en cuanto a otra segunda finca, se segregan unos determinados metros cuadrados, que son objeto de aportación a la reparcelación. Posteriormente, en escritura de subsanación, se subsana la superficie registral de la finca resto y se solicita el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Pero, no se modifica la superficie de la finca segregada de la misma y aportada a la reparcelación voluntaria inicial.

**CALIFICACIÓN:** El registrador rechaza la inscripción solicitada señalando que se ha procedido a la determinación gráfica georreferenciada de la finca resto tras la segregación y que no cabe la modificación de la superficie de dicha finca resto tras la aprobación firme en vía administrativa del proyecto de reparcelación.

**RECURSO Y DOCTRINA:** El notario en su recurso señala que sí se han aportado las coordenadas de la finca resto, y que es inexacto decir que se modifica la superficie de la finca resto puesto que la segregación, como descripción de una determinada porción de terreno, no se hace en este caso “en base” a que la finca matriz tenga una superficie mayor o menor (...) no viéndose modificada en la escritura de subsanación, ni afectada por el hecho de que dicha finca matriz resulte tener una superficie mayor de la inicialmente consig-

nada. Asimismo, señala, resulta inexacto - y de especial relevancia- decir que la finca matriz se aportó a un proyecto de reparce- lación, ya que lo que fue objeto de aporta- ción fue una porción de dicha finca, cuya descripción quedó determina en la escritura inicial en términos coincidentes con los del proyecto luego aprobado, por lo que no se modifica el citado proyecto. Además, hace mención también que no constituye defecto el que la finca matriz no tenga la misma su- perficie en el Registro, pues el único obstá- culo que, respecto de la superficie, puede existir en una segregación, sería que no exis- tiera en el Registro superficie suficiente para segregar o que no estuviera identificada di- cha matriz, lo que no sucede en este caso. Y menciona también **la innecesari- dad de georreferenciación de las llama- das fincas “efímeras” (como el de la finca segregada que luego se aporta)** aceptado ya por el Centro Directivo.

La Dirección general, acogiendo los ar- gumentos del recurso, revoca la nota de calificación y valida la procedencia del ini- cio de coordinación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

#### **LA RATIFICACIÓN DE FECHA ANTERIOR AL MANDAMIENTO DE EMBARGO DEBE PREVALECER AUNQUE SE PRESENTE EN EL REGISTRO AQUÉLLA CON POSTERIORIDAD** **Resolución de 29 de julio de 2025 (BOE 27 de octubre de 2025)**

**SUPUESTO DE HECHO:** Los hechos con fechas son los siguientes, como se aclara en la resolución:

- 1º).- Escritura pública de extinción de con- dominio de fecha 28 de septiembre de 2023, que se presenta el 15 de enero de 2025, pendiente de ratificar por lo que fue calificada con defecto y retirada por el presentante. El asiento de presentación fue prorrogado de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.
- 2º).- El 17 de febrero de 2025 se presenta mandamiento de embargo derivado de procedimiento de apremio **dirigido contra persona distinta a la**

**que, de conformidad con el título anterior, se adjudica la finca objeto de la medida cautelar.**

- 3º).- El 7 de abril de 2025, vigente el asiento de presentación, se devuelve la escritura de extinción de condo- minio presentada junto con la previa de herencia de fecha 14 de febrero de 2022, y de escritura de ratificación de fecha 11 de octubre de 2023, la cual fue presentada en el Registro el día 7 de abril de 2025.

**DOCTRINA:** La registradora da preferencia a la fecha de presentación del manda- miento del embargo, y la Dirección Ge-



neral, acertadamente, estima el recurso, y afirma que ratificada la representación verbal por escritura de fecha 11 de octubre de 2023, produce todos los efectos propios del negocio realizado desde esta última fecha (arts. 1218 y 1261 CC). Desde ese momento, **no se trata de un negocio in- completo, sino de un negocio cuya do- cumentación se integra por las dos es- crituras públicas.** Presentada la primera de ellas en el Registro de la Propiedad y ganada la prioridad registral en ese momento, la subsanación posterior del de- fecto observado de falta de consen- timiento de una de las personas otorgantes se subsana mediante la aportación de la segunda. **Y no puede hablarse ahora de ratificación en perjuicio de tercero, porque la ratificación se produjo con anterioridad a la presentación.**

#### **INMATRICULACIÓN/REANUDACIÓN DE TRACTO/EXCESOS DE CABIDA**

#### **INMATRICULACIÓN EX ARTÍCULO 205 DE LA LEY HIPOTECARIA: TÍTULO PREVIO DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO**

**Resolución de 24 de julio de 2025 (BOE 16 de octubre de 2025)**

**SUPUESTO DE HECHO:** En el presente caso, el título público de adquisición previa, consistente en escritura otorgada en el año 2024 de elevación a público de un documento privado del año 2002, consta otorgado el mismo día que el título in- matriculador.

**DOCTRINA:** Señala el Centro Directivo que no se cumple el requisito legal de “haber ad- quirido la propiedad de la finca al menos un año antes (...) también mediante título pú- blico”, ya que la fecha que ha de computarse es la del propio otorgamiento del título pú- blico, **sin que a estos efectos haya norma ni doctrina alguna que permita retro- traer el cómputo de la fecha de adquisi- ción a la del documento privado, ni a la de la liquidación del documento privado que se eleva a público.** No puede decirse que el transmitente haya acreditado me- diante título público haber adquirido la pro- piedad al menos un año antes de la trans- misión. Sin embargo, sigue señalando la Di- rección General, tal como está redactada la nota de calificación, el defecto señalado por el registrador no hace alusión al incumpli- miento del plazo legal de un año, sino a la falta de carácter de título público en el an- tetítulo. Efectivamente, la calificación dice que “el título previo o antetítulo para inma- tricular ha de ser título público adquisitivo, no puede ser documento privado dotado de fecha fehaciente por cumplir con los requi- sitos del artículo 1227 del Código Civil”. Y en el caso que nos ocupa, **el antetítulo, que es una escritura de elevación a público de un documento privado, sí que es título público adquisitivo.** Por tanto, este defecto señalado en la nota de calificación, tal como consta redactado, ha de ser revocado.



# RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP

## RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE DE FINCA INMATRICULADA CONFORME CATASTRO: OPOSICIÓN DE COLINDANTES

Resolución de 24 de julio de 2025 (BOE 16 de octubre de 2025)

La finca se inmatriculó con una cabida y geometría idénticas a la consignada en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título inmatriculador. Por ello, es necesario señalar que 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 de la Ley Hipotecaria 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. Ello lleva a concluir que no fue correcto iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar después la georreferenciación catastral inscrita y sustituirla por otra sensiblemente diferente y con mayor superficie que incluye porciones de terreno adicionales que no estaban en la georreferenciación catastral que constituyó el objeto del título inmatriculador.

## EXCESO DE CABIDA INFERIOR AL 5%

Resolución de 29 de julio de 2025 (BOE 24 de octubre de 2025)

**SUPUESTO DE HECHO:** Se trata de una escritura de agrupación a la que incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca resultante de la agrupación. La registradora objeta que la suma matemática de la superficie de las fincas inscritas no coincide con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica y, como las fincas han sido creadas por expediente administrativo de reorganización de la propiedad, sería necesaria una previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente o una certificación de alineación de rasantes.

**DOCTRINA:** La Dirección General estima el recurso y reitera la doctrina de la Resolu-



ción de 15 de junio de 2020, en el sentido de que no es necesaria la modificación del título administrativo de reorganización de la propiedad, pues no ha sido puesto de manifiesto por la registradora una alteración de la geometría de la finca, según resulta de los planos de la reparcelación, que deben constar archivados en el Registro, ni consta que haya habido un procedimiento de alineación.

## INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO: LA INSTRUMENTALIZACIÓN DEBE PROBARSE, NO BASTA CON LA SIMPLE CONJETURA REGISTRAL

Resolución de 29 de julio de 2025 (BOE 27 de octubre de 2025)

**SUPUESTO DE HECHO:** Se plantea obtener la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en virtud de una escritura pública en la que se formaliza una adjudicación hereditaria en proindiviso a varias herederas, que, en virtud de escritura con número siguiente de protocolo otorgada el mismo día ante el mismo notario, extinguen ese condominio

para adjudicar la finca íntegra a una sola de ellas. En el título previo de la herencia sólo se dice que adquirieron los causantes la finca por “compra en estado de casados hace más de treinta años en contrato privado hoy extraviado, sin que exista título escrito o inscrito”, ni más detalles. Se rechaza por el registrador la inmatriculación por apreciar la instrumentalidad de la operación diseñada y la creación *ad hoc* de la titulación presentada.

**DOCTRINA:** El notario recurrente alega que el registrador sigue un criterio puramente formalista, que es la autorización el mismo día, con números correlativos de protocolo, de dos títulos públicos notariales, con virtualidad inmatriculadora, sin alegar, ni atender ningún criterio más y en perjuicio del derecho de inscripción.

La Dirección General estima el recurso, considerando que **la disolución de la comunidad es un título traslativo hábil para considerar cumplido el requisito del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y que no existe esa instrumentalidad que aduce el registrador**, caracterizándose la calificación registral por su rigidez y por su carácter incompleto.

## HIPOTECA/CONDICIÓN RESOLUTORIA

## PRÉSTAMO HIPOTECARIO SOBRE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN: MANIFESTACIÓN SOBRE EL CARÁCTER DE VIVIENDA HABITUAL. RESOLUCIÓN DICTADA CON ANTERIORIDAD

Resolución de 28 de julio de 2025 (BOE 20 de octubre de 2025)

**SUPUESTO DE HECHO:** Se otorga escritura de préstamo hipotecario en favor de una persona casada en régimen de separación de bienes, para construcción de primera vivienda -autopromoción- y, en garantía de aquél, se constituyó hipoteca sobre finca perteneciente a dicha persona, y que es objeto de declaración de obra nueva en construcción en escritura otorgada el mismo día ante el mismo notario. En la escritura de hipoteca se expresa que la fi-

## No cabe ejecución hipotecaria sin haberse expedido la certificación de dominio y cargas

Dicha certificación y su correspondiente nota marginal son trámites esenciales del procedimiento de ejecución hipotecaria. Fija de forma definitiva la situación registral de la finca objeto de subasta, garantizando la seguridad jurídica de los licitadores y del adjudicatario; y, por otro lado, constituye el medio formal de notificación a los titulares de derechos posteriores a la hipoteca ejecutada, permitiéndoles intervenir en el procedimiento, o simplemente, de buscar otras alternativas para defender su crédito

### EJECUCIÓN HIPOTECARIA: TIENE CARÁCTER ESENCIAL LA CONSTANCIA DE LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS

Resolución de 28 de julio de 2025 (BOE 20 de octubre de 2025)

**S**e confirma la calificación registral que suspende la inscripción del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas derivados de una ejecución hipotecaria, **por no constar practicada la nota marginal de haberse expedido la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.**

La Dirección General recuerda que **dicha certificación y su correspondiente nota marginal son trámites esenciales del procedimiento de ejecución hipotecaria**, cumpliendo una doble función: por un lado, fijan de forma definitiva la situación registral de la finca objeto de subasta, garantizando la seguridad

jurídica de los licitadores y del adjudicatario; y, por otro, constituyen medio formal de notificación a los titulares de derechos posteriores a la hipoteca ejecutada, permitiéndoles intervenir en el procedimiento. **No habiéndose extendido la nota marginal de expedición de cargas, su función de dar conocimiento al que accede con posterioridad al Registro de la existencia la ejecución de la hipoteca no se produce, por lo que los titulares posteriores de cargas y gravámenes se ven privados de la oportunidad de intervenir en la subasta o satisfacer el remate del crédito, o simplemente de buscar otras alternativas para defender su crédito.** ●

nalidad para la que la parte prestataria ha solicitado el préstamo y a la que se compromete a destinarlo es la construcción/rehabilitación sobre la finca hipotecada, añadiendo que la finca objeto de hipoteca tiene uso residencial y tiene atribuido el carácter de vivienda habitual. El registrador suspende la inscripción solicitada por entender que existen dudas acerca del carácter de la vivienda, ya que si bien se declara habitual no se especifica si lo es de la familia, en cuyo caso requiere

el consentimiento de ambos cónyuges o, en su caso, autorización judicial.

**DOCTRINA:** Dicha calificación fue revocada por la Dirección General en Resolución de 6 de junio de 2025, que concluyó que **la declaración relativa al destino futuro de la vivienda cuya construcción se declara no justifica la exigencia expresada por el registrador sobre la intervención del otro cónyuge asintiendo la constitución de la hipoteca, pues se trata de una finca que, en el**

**momento del otorgamiento de la escritura, no es apta para constituir vivienda habitual.**

Previamente a dicha Resolución, con la finalidad de lograr la inscripción de la referida escritura de préstamo hipotecario, la prestataria y su cónyuge, otorgaron escritura complementaria en el sentido de expresar que, aunque se manifestara por la parte prestataria e hipotecante que el inmueble que tenía atribuido el carácter de vivienda habitual, tal manifestación se realizó en cumplimiento estricto de las exigencias establecidas en los artículos 21.3 y 129.2.b) de la Ley Hipotecaria, dado que la vivienda se encuentra en fase incipiente de construcción, no existiendo como tal vivienda a día de hoy, **no pudiendo por ello servir para satisfacer las necesidades de vivienda de la prestataria e hipotecante y su familia.** El registrador deniega la inscripción de ambas escrituras pues no consta el consentimiento de la entidad prestamista a la rectificación documentada.

La Dirección General advierte de que el hecho de que haya sido resuelto el recurso interpuesto contra la primera calificación y la circunstancia de haber sido inscrita la escritura pendiente dicho recurso y el presente como consecuencia de dichas escrituras complementarias, no exime de la obligación de resolver la cuestión planteada en el expediente. En consecuencia, estima el recurso y revoca la nota de calificación, dado que **la escritura complementaria objeto de la calificación impugnada no es, en puridad, de rectificación de la anterior, sino de mera aclaración de su contenido** en el sentido de **que la manifestación sobre el carácter habitual de la vivienda se realizó por la prestataria a los efectos de lo establecido en los artículos 21 y 129.2 de la Ley Hipotecaria**, y no para cumplir con lo dispuesto en el artículo 1320 del Código Civil.

### NOVACIÓN DE HIPOTECA EN FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA: CABE DE FORMA UNILATERAL

Resolución de 29 de julio de 2025 (BOE 27 de octubre de 2025)

## ANOTACIONES PREVENTIVAS

### PREFERENCIA DE UN CRÉDITO REFACCIONARIO

Resolución de 24 de julio de 2025 (BOE 15 de octubre de 2025)

Por una parte, según se desprende de la más reciente doctrina del Tribunal Supremo, el crédito refaccionario no nace necesariamente de un préstamo, en el sentido técnico jurídico que ha de darse a dicho contrato, sino también de **aquellos otros negocios que contribuyan de forma directa al resultado de una construcción, reparación, conservación o mejora de un inmueble, refiriéndolo a toda relación jurídica que implique un adelanto por el contratista al propietario**. Sin embargo, el concepto amplio del mismo, no autoriza su extensión indiscriminada a todo el que tenga su origen en el suministro de bienes o servicios que guarden cualquier tipo de relación con bienes inmuebles, ni permite solapar el criterio temporal que lo define, pues solo cabe sobre obras no concluidas. **No se puede practicar anotación preventiva de crédito refaccionario cuando de los propios asientos del Registro resulta la terminación de las obras, y, por lo tanto, el incumplimiento de la *conditio iuris* (“mientras duren las obras”) que para la práctica de la anotación preventiva de crédito refaccionario exige el artículo 42.8.º de la Ley Hipotecaria**. Por otra parte, el crédito será refaccionario o no en función de su objeto, sin que parezca que el hecho de que se haya instrumentado como un préstamo participativo altere esta calificación de los artículos 42 y 59 de la Ley Hipotecaria, conforme a los cuales el acreedor refaccionario puede solicitar la anotación preventiva del crédito refaccionario sobre el inmueble objeto de las obras, y del artículo 1923 del Código Civil, que establece para el crédito refaccionario distinta preferencia sobre el inmueble objeto de la refacción en función de si ha sido o no anotado en el Registro, resulta que **el crédito refaccionario existe**



**con independencia de su anotación en el Registro y que su conceptualización como tal no depende por tanto de su anotación. si se reconoce que el crédito es refaccionario, los efectos que este produce vienen determinados por la Ley, sin que sea necesario que medie el consentimiento del deudor para su anotación una vez ha nacido el crédito.**

### CADUCIDAD DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO

Resolución de 24 de julio de 2025 (BOE 17 de octubre de 2025)

**SUPUESTO DE HECHO:** Es objeto de recurso la negativa del registrador de cancelar por caducidad unas anotaciones preventivas de crédito refaccionario practicadas sobre determinadas fincas, al considerar que no ha transcurrido el plazo necesario para entender caducada la anotación de crédito refaccionario, y que no puede cancelarse la anotación de crédito mientras se dirime en juicio ordinario la liquidación del propio crédito, al haber interpuesto el acreedor refaccionario, antes de que caduque la anotación de crédito refaccionario, demanda de juicio ordinario en la que ejercita acción de cumplimiento de contrato y reclamación de cantidad, con liquidación del crédito, y solicita además la conversión en hipoteca de las anotaciones de crédito refac-

cionario; estas circunstancias resultan de documentación presentada en el Registro, con asiento de presentación de fecha y rango posterior al de la instancia solicitando la cancelación.

**DOCTRINA:** La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación, reiterando respecto del primer defecto, que **el cómputo del plazo de las anotaciones preventivas establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria no se rige por lo dispuesto en el artículo 5 del Código Civil sino por lo dispuesto en el artículo 109 del Reglamento Hipotecario, que establece que los plazos señalados por días se computan por días hábiles excepto los establecidos para concursar registros o tomar posesión de los mismos, que se cuentan por días naturales**. Y, respecto del segundo defecto, reitera la doctrina del Centro Directivo en virtud de la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro y en el presente expediente, **de los asientos del Registro, resulta que se admitió a trámite la demanda del acreedor contra el deudor, por tanto, ha de subsistir la anotación preventiva, sin que sea posible cancelarla.**



# Academia Matritense del Notariado

(desde 1858)

CURSO ACADÉMICO 2025-2026



## Ciclo de Conferencias

### Inauguración

13 de noviembre de 2025

**D. Fernando José Rivero Sánchez-Covisa**

Notario de Madrid

*El testamento digital ante las nuevas tecnologías*

27 de noviembre de 2025

**D. José M<sup>a</sup> Lassalle Ruiz**

Consultor. Escritor. Profesor universitario

*Impacto de la IA en la sabiduría*

15 de enero de 2026

**D. Vicente Magro Servet**

Magistrado del Tribunal Supremo.  
Doctor en Derecho

*Soluciones ante el problema de la ocupación ilegal de inmuebles y los procedimientos de recuperación de vivienda ante impago o expiración de plazo*

19 de marzo de 2026

**D.ª M<sup>a</sup> José Segarra Crespo**

Fiscal de Sala del Tribunal Supremo.  
Coordinadora de la Unidad de Personas con Discapacidad y Mayores de la Fiscalía General del Estado

*Ley 8/2021 y realidad social, un camino por recorrer para todas las instituciones*

9 de abril de 2026

**D. Juan José Álvarez-Sala Walther**

Notario de Madrid

*El apoyo a las personas con discapacidad en el ámbito empresarial y societario*

7 de mayo de 2026

**D. Ignacio Araya Paredes**

Profesor de Derecho Comercial en Universidad de Chile y Universidad de Santiago de Chile. Master of Laws (LL.M.) en Universidad de Chicago. Doctorando en Derecho, Gobierno y Políticas Públicas en Universidad Autónoma de Madrid

*Cuestiones relevantes de la protección de datos personales para la actividad notarial*

21 de mayo de 2026

**D. Rafael Hinojosa Segovia**

Profesor Titular de Derecho Procesal en Universidad Complutense de Madrid

*Los medios adecuados de solución de controversias en vía no jurisdiccional*

### Clausura

11 de junio de 2026

**D. Alfonso Cavallé Cruz**

Notario de Santa Cruz de Tenerife

*Función notarial e inteligencia artificial*



## El derecho a no ser digital Fundamento constitucional, proyecciones normativas y reflexión antropológica

José Luis Piñar Mañas señaló en su conferencia que en un mundo cada vez más digitalizado es necesario reconocer el derecho a no ser digital al objeto de garantizar la posibilidad de vivir, interactuar y recibir servicios por canales no digitales sin sufrir exclusión ni discriminación. La digitalización obligatoria puede generar brechas digitales, manipulación algorítmica, cautividad tecnológica y una disociación cuerpo-mente que reconfigura la experiencia humana. Pero, ¿existe realmente el derecho a no ser digital? ¿Qué respuestas da el Derecho? ¿Qué riesgos afronta el ser humano si se ve obligado a ser digital aún en contra de su voluntad?

### JOSÉ LUIS PIÑAR MAÑAS

Catedrático de Derecho Administrativo, USP-CEU. Presidente de la Sección de Derecho Público de la Comisión General de Codificación



### Conferencia 3 de julio de 2025

#### Hiperconexión y riesgo de exclusión

Si me he planteado la necesidad de reflexionar acerca de los riesgos de ser necesariamente digital es por la realidad que nos rodea. No es necesario referir datos que permiten comprobar que nuestro mundo es digital y dependiente de los dispositivos móviles: en la UE y en particular en España hay más líneas móviles que personas; pero lo mismo cabe decir de la práctica totalidad del resto del mundo. Este contexto revela una normalización de la sociabilidad digital

y una dependencia cotidiana de los dispositivos: en 2024 la media de uso diario de los móviles estaba por encima de las cinco horas, dedicadas en gran parte a redes sociales y entretenimiento. Paralelamente, el uso masivo de la Inteligencia Artificial ha reabierto debates sobre su elevadísimo y no siempre conocido coste energético y medioambiental y sobre la sostenibilidad de su expansión. Incluso se han puesto en marcha proyectos para alimentar centros de datos con energía nuclear: Microsoft planea

Los vídeos de las conferencias de esta sección pueden consultarse en el canal de YouTube del Colegio Notarial de Madrid y el texto íntegro será publicado en el Tomo LXIV de los Anales de la Academia Matritense del Notariado.



reabrir el reactor Three Mile Island en 2027 para alimentar sus centros de datos. En un panorama de aceleración de la historia –a la que ya me he referido en otras ocasiones y también anunciada por CASTELLS, CLIPPINGER o ROSA–, la digitalización “por defecto” se expande cada vez más en las Administraciones Públicas y el sector privado. Pero al mismo tiempo se producen fricciones no menores: brechas de acceso, reducción de opciones analógicas, términos y condiciones abusivas y una nueva asimetría de poder entre usuarios y grandes plataformas.

Debemos plantearnos entonces que la libertad de elección exige un derecho a no ser digital, que no es negación del progreso, sino garantía de la posibilidad de optar por canales no digitales sin penalización. Se trata de preservar la centralidad de la persona –no del “usuario”– y de evitar que la digitalización se convierta en criterio de ciudadanía o en condición *sine qua non* para el ejercicio de derechos fundamentales, excluyendo a los no digitales de su pleno disfrute.

## Fundamentos normativos y jurisprudenciales: dignidad, igualdad, privacidad, autonomía, libre desarrollo de la personalidad

Dicho lo anterior, la cuestión es si es posible defender la existencia de un derecho a no ser digital.

Hay que decir que en junio de 2023 el Cantón de Ginebra ya incorporó en su Constitución el derecho a la integridad digital, que incluye el derecho a la desconexión; en junio de 2025 se ha puesto en marcha en Reino Unido una iniciativa para exigir el derecho a acceder a servicios sin dispositivo; y, desde el punto de vista doctrinal, se habla ya del *Right Not to Use the Internet*. Se perfila así un consenso incipiente en torno a la idea de que las opciones no digitales deben formar parte del ser mismo de cualquier sociedad, por muy avanzada tecnológicamente que sea, o precisamente por ello.

En mi opinión tal derecho encuentra apoyo en varios preceptos de la



Carlos Piñar Real.

propia Constitución. El artículo 1.1 propugna como uno de los valores superiores del ordenamiento jurídico la libertad. El artículo 10.1 sitúa la dignidad como fundamento del orden político y la paz social. Tal fundamento, en lo que ahora nos interesa, implica reconocer a la persona como fin en sí mismo, con capacidad para decidir “cómo vivir”: en clave analógica o digital. Y el 15 reconoce el derecho a la integridad física y moral. En esta línea, la Sentencia del Tribunal Constitucional 94/2023 (FJ 3) –en el contexto de la ley de eutanasia– nos da pistas muy relevantes que pueden ser esenciales para el reconocimiento de un derecho a no ser digital: “La consagración de la libertad como valor superior del ordenamiento jurídico (art. 1.1 CE) ‘implica, evidentemente, el reconocimiento, como principio general inspirador del mismo, de la autonomía del individuo para elegir entre las diversas opciones vitales que se le presenten, de acuerdo con sus propios intereses y preferencias’ (SSTC 132/1989, de 18 de julio, FJ 6, por todas)”. Asimismo, esta facultad de autodeterminación respecto de la configuración de la propia existencia “se deriva de la dignidad de la persona y el libre desarrollo de la personalidad, cláusulas que son ‘la base de nuestro sistema de derechos fundamentales’ (por todas, STC

## Hay que evitar que la digitalización se convierta en criterio de ciudadanía o en condición *sine qua non* para el ejercicio de derechos fundamentales, excluyendo a los no digitales

212/2005, de 21 de julio, FJ 4)”. Y finalmente, “la facultad de autodeterminación consciente y responsable de la propia vida cristaliza principalmente en el derecho fundamental a la integridad física y moral (art. 15 CE). Este derecho protege la esencia de la persona como sujeto con capacidad de decisión libre y voluntaria, resultando vulnerado cuando se mediatiza o instrumentaliza al individuo, olvidando que toda persona es un fin en sí mismo (SSTC 181/2004, de 2 de noviembre, FJ 13, y 34/2008, de 25 de febrero, FJ 5)”. Si trasladamos este razonamiento al entorno digital, la decisión de no transitar por canales electrónicos –o de hacerlo selectivamente– se integra en la esfera de autonomía y capacidad de decisión que, para garantizar el libre desarrollo de la personalidad, el Derecho debe reconocer y respetar. ➡



Por su parte el artículo 14 CE prohíbe la discriminación. Obligar a un canal único digital puede producir discriminación indirecta por edad, discapacidad, renta, alfabetización o localización territorial. El Defensor del Pueblo, en sus Informes de 2023 y 2024 ha insistido en que las personas físicas no deben estar obligadas a relacionarse por medios electrónicos con las Administraciones Públicas, pues optar por ese tipo de relación es un derecho, no una obligación. Por ello, aquéllas deben garantizar la atención presencial o telefónica para respetar la libertad de elección del canal y evitar que la brecha digital derive en dependencia de terceros. En la misma línea, el Consejo Económico y Social, en su Informe 1/2021 sobre la digitalización de la economía, ha advertido acerca de la persistencia de las brechas digitales en España, diferenciando las brechas territoriales, sociales, económicas y empresariales.

En fin, del artículo 18.4 CE deriva el derecho a la protección de datos como verdadero derecho fundamental autónomo, que asimismo, según HERNÁNDEZ CORCHETE, opera instrumentalmente como garantía de libertad en la sociedad digital. Se trata de un derecho clave ante el poder algorítmico emergente y para la propuesta del derecho a no ser digital, que actuaría como mecanismo de salvaguarda de la autodeterminación.

## **Administración electrónica: derecho, obligación y límites**

Una de las manifestaciones de la digitalización de las relaciones sociales es la regulación del modo en que las personas, físicas o jurídicas, pueden o deben relacionarse con las Administraciones Públicas.

El artículo 14 de la Ley 39/2015 dispone que las personas físicas podrán elegir en todo momento si se comunican con las Administraciones Públicas a través de medios electrónicos o no. No obstante, permite a las Administraciones imponer la obligación de relacionarse electrónicamente para ciertos colectivos o procedimientos, siempre que se justifi-

que, algo que se hizo en su momento por vía reglamentaria. Y la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su Sentencia 953/2023 anuló la imposición general de la presentación electrónica del IRPF por insuficiencia de rango y justificación. Posteriormente, el Real Decreto-ley 8/2023 habilitó legalmente la presentación electrónica obligatoria del IRPF, pero con la condición de asegurar atención personalizada a quienes lo necesiten. Este giro muestra que, incluso cuando la obligación se introduce por ley, se exige un contrapeso garantista coherente con la idea de que la digitalización no puede convertirse en barrera.

La cuestión no es baladí. Y está generando múltiples debates pues en no pocas ocasiones la digitalización de las Administraciones Públicas puede convertirse en una barrera infranqueable para determinados colectivos. No está de más recordar la película "Yo, Daniel Blake", dirigida por KEN LOACH en 2016, que ofrece un testimonio desgarrador de una exclusión que hoy por hoy es seguramente más común de lo que podamos imaginar. En ella, una persona ya mayor intenta acceder a ayudas sociales públicas, pero el sistema digitalizado le impide hacerlo. Daniel no sabe usar un ordenador. No tiene correo electrónico. No entiende los formularios online. El Estado le exige ser digital para sobrevivir, y esa imposición lo lleva a la desesperación. La historia no es ciencia ficción: es el drama real de muchas personas mayores, vulnerables o en situación de pobreza. Y nos enseña que convertir lo digital en condición de ciudadanía es una nueva forma de desigualdad. Sobre todo frente a quienes no pueden o simplemente no están en condiciones de ser necesariamente digitales. La brecha digital excluyente, que afecta principalmente a mayores, personas con discapacidad, o habitantes de entornos rurales o con rentas bajas exige reconocer el derecho a no ser digital manteniendo canales presenciales o telefónicos de calidad, canales humanos en definitiva, para mantener en lo humano, y no trasladar a lo digital, las relaciones interpersonales.

## **Derecho a no ser digital y derecho a la desconexión**

El derecho a no ser digital va más allá que el simple derecho a la desconexión, aun siendo éste de enorme importancia para evitar la plena digitalización de nuestras vidas. El derecho a la desconexión está reconocido en el artículo 88 de la Ley Orgánica 3/2018, de protección de datos (LOPDGDD), en el artículo 18 de la Ley 10/2021, de 9 de julio, de trabajo a distancia, y en el artículo 20 bis del Estatuto de los Trabajadores. El Proyecto de Ley para la reducción de la duración máxima de la jornada laboral, publicado en mayo de 2025, pretendía mejorar la regulación de tal derecho, pero como es sabido no ha llegado a prosperar. En cualquier caso, el derecho a la desconexión es un derecho laboral (y de los empleados públicos), circunscrito al tiempo de trabajo y a la relación laboral. Sin embargo, el derecho a no ser digital tiene alcance general: protege a cualquier persona frente a la obligación de usar canales digitales para cualquier interacción significativa (pública o privada). La desconexión es temporal y funcional; mientras que el no ser digital es estructural y existencial.

## **Derecho a no ser digital y derecho a ser digital: dos derechos que deben coexistir**

No querría que lo que llevo dicho hasta ahora pudiese interpretarse como una crítica a la innovación y al desarrollo tecnológico. La transformación digital trae consigo cambios radicales que permiten mejorar la calidad de vida de la inmensa mayoría de las personas. Lo que produce una aparente paradoja, pues junto al derecho a no ser digital debe reconocerse el derecho a serlo. Si como hemos visto la sociedad y la vida misma cada vez es más digital, debe reconocerse este derecho al objeto de evitar discriminaciones y exclusiones.

El derecho a ser digital no está reconocido como tal, salvo error mío, en ningún texto. Sí se reconoce el derecho de acceso a Internet. En nuestro ordenamiento está previsto en el artículo 81 de la LOPDGDD, que regula el "derecho de acceso universal a Internet". Por su



## El derecho a no ser digital encuentra apoyo en varios preceptos de la propia Constitución

parte, y pese a carecer de valor normativo, la Carta de Derechos Digitales lo recoge en su apartado IX. En el Derecho comparado, como resalta PAOLO PASSAGLIA, algunas Constituciones (como la portuguesa, la griega, la ecuatoriana, la boliviana y la mexicana) son (más o menos) explícitas al considerar el uso y/o el acceso a las nuevas tecnologías y conexiones como un derecho. El mismo enfoque es compartido por algunos órganos de Naciones Unidas, como el Relator Especial sobre la promoción y protección del derecho a la libertad de opinión y de expresión (Informe de 2011) o la resolución de 2016 del Consejo de Derechos Humanos sobre la promoción, protección y disfrute de los derechos humanos en Internet, que en ocasiones han calificado el acceso a Internet como un verdadero “derecho humano”. Soy consciente de la complejidad jurídica, económica y tecnológica de reconocer de modo eficaz el derecho a ser digital, pero si, por ejemplo, se impone como hemos visto la obligación de relacionarse con la Administración por medios electrónicos, parece obvio que tal obligación debe ir acompañada del derecho a usar internet en condiciones de igualdad, al objeto de evitar situaciones de discriminación y, también aquí, de exclusión.

Pero el derecho a ser digital, y por tanto a disfrutar en condiciones de igualdad de las ventajas que trae consigo la innovación, no puede convertirse en ningún caso en una obligación que desna-

turalizaría al ser humano. Reitero por tanto la necesidad de reconocer el derecho a no ser digital. Un derecho que se traduce en la posibilidad de optar por una vida natural (analógica), no digital o artificial, al objeto de preservar la propia identidad, la dignidad y esencia del ser humano, su entorno natural (físico o analógico), el libre desarrollo de la personalidad y la libertad de pensamiento no manipulado, sin sufrir discriminación alguna ni exclusión, es decir, sin ver rebajado su estatus como persona.

Para definir el que sería su contenido esencial podríamos atender a textos como la LOPDGDD, la Carta de Derechos Digitales, la Declaración de Principios Digitales de la Unión Europea o la Carta Iberoamericana de Derechos Digitales. Pero me temo que en ninguno de esos textos se recoge. No obstante, podríamos en cualquier caso hacer una lectura “a contrario” de los derechos que reconocen, impulsan o proclaman para considerar que el derecho a no ser digital es al mismo tiempo un derecho de igualdad y de libertad, pues se enmarcaría en la necesidad de reconocer que todos somos iguales ante la ley al margen de movernos en el entorno natural o en el digital, de que no puede haber discriminaciones derivadas de la no integración en el mundo digital, y de reconocer un ámbito de libertad en el que no sea necesario interactuar obligatoriamente en el mundo digital si consideramos que ello puede coartar nuestra libertad.

### Persona digitalizada, persona digital y cautivos digitales manipulables

El derecho a no ser digital no sólo debe reconocerse para evitar tratos discriminatorios o desigualdades derivadas de la brecha digital. En un mundo hipotético en el que todas las personas tuviesen las mismas oportunidades de acceso a los entornos digitales, sin brechas, sería igualmente necesario reconocerlo.

Tal conclusión tiene mucho que ver con la extraordinaria capacidad de manipulación que se da en el entorno digital. Como veíamos al principio, la sociedad, a nivel mundial, está digitalizada. Vive no “con” internet sino “en” internet. Los móviles se cuentan por miles de millones y el tiempo de uso diario es cada vez mayor. Las pantallas son intrusivas e invasivas. Las redes sociales entran en nuestros dispositivos y por tanto en nuestra vida y en nuestra mente de inmediato. De modo que el ser humano digitalizado es mucho más controlable, manipulable e influenciado que el ser humano analógico tradicional.

Para ser un ser humano digitalizado es imprescindible utilizar dispositivos. En el ser humano digitalizado el dispositivo forma parte de él mismo, forma parte de su esencia. Es una parte más de su ser. El dispositivo no es solo el aparato, es todo lo que contiene, todo lo que puede contener y todo lo que de modo consciente o inconsciente introduce en el cerebro del ser humano y por tanto introduce en su propia esencia, en su personalidad y en su ser. ➡

Las vías de introducción de la información en el entorno natural son mucho más diversas que las vías por las que se introduce la información en el entorno digital. En aquél son diversificadas y múltiples; en el entorno digital la vía es casi única: el dispositivo. Basta con verlo en el metro, en restaurantes, en la calle, en los hogares. El ser humano natural mira a un lado y a otro, habla con unos y con otros, mientras que el ser humano digitalizado tiene la mirada exclusivamente puesta en su dispositivo, que es la única puerta de entrada de la mayoría de la información que recibe. Por ello es mucho más sencillo y eficaz reducir la vía de introducción de la información y por tanto la vía de acceso a la información a un solo canal: el móvil, que nos acompaña desde que nos levantamos hasta que nos acostamos e incluso cuando por la noche nos desvelamos. Y lo sabe todo de nosotros.

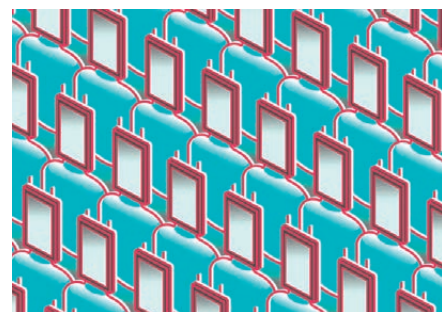
## Disociación cuerpo-mente en el entorno digital

Se está produciendo además lo que podríamos considerar una separación o disociación entre el cuerpo y la mente. La mente está totalmente controlada por el dispositivo, mientras que el cuerpo puede creer que es libre. El cuerpo del ser humano está en un lugar mientras que su mente está en otro muy distinto. Las personas que viajan en el metro están físicamente allí, pero

su mente, su cerebro, está en otro lugar. La invasión ahora no es una invasión física de espacios y personas sino una invasión desapercibida de las mentes. Los cuerpos se distribuyen a lo largo del planeta mientras que los cerebros, almacenados en los servidores, están en Silicon Valley, China o Rusia. Por ello es importante también garantizar la privacidad de la mente, último reducto de la identidad, de la dignidad del ser. La invasión de la mente es la invasión definitiva y plena del ser humano.

Sea cual sea el estado de la técnica, debe reconocerse el derecho a no ser digital. Hablar de la dicotomía entre entorno digital y entorno analógico es muy gráfico pero muy frío y con ello se pone el acento en el dispositivo no en el ser humano. Por eso es mejor hablar de entorno digital y entorno natural. Bien es verdad que es muy difícil determinar qué se entiende por el entorno natural del ser humano porque quizá ahora su entorno natural o al menos el entorno natural de millones de personas es la ciudad. ¿Llegará algún día en que el entorno natural sea también el digital? No lo creo porque cuando hablamos del entorno digital falta un elemento esencial: el contacto físico con lo que te rodea, con el entorno. Por eso el entorno digital nunca debería ser el natural de las personas, al menos de las personas en cuanto conjunto de cuerpo y mente.

Cierto que el no ser digital no es hoy un derecho plenamente consolidado,



Carlos Piñar Real.

## El ser humano digitalizado es mucho más controlable, manipulable e influenciado que el ser humano analógico

pero es una exigencia democrática, un límite frente al poder de los algoritmos, a la automatización de decisiones sin intervención humana y al sesgo estructural que puede producir la inteligencia artificial. Ojalá en los próximos años este derecho emerja con fuerza como respuesta de una ciudadanía cada vez más consciente de que la digitalización sin derechos es tan peligrosa como la exclusión digital y deshumanizada. Porque el sujeto de los derechos, incluido el “derecho a tener derechos” que reivindicó RODOTÀ, debe ser la persona, que no puede quedar convertida en un mero ciudadano digital consumidor de tecnología. ●

## Bibliografía

**CASTELLS, M.** (2005), *La era de la información. Vol. 1, La sociedad red*, Madrid: Alianza Editorial.

**CLIPPINGER, J.H.**, (2007), *A Crowd of one. The Future of Individual Identity*, Nueva York: Public Affairs.

**HERNÁNDEZ CORCHETE, J.A.** (2024), “El estatuto común de

la persona ante los usos de IA”, en Valcárcel Fernández y Hernández González (coords.), *El Derecho Administrativo en la Era de la Inteligencia Artificial*. Madrid: INAP.

**PASSAGLIA, P.** (2025): “An attempt to conceptualise the right to access the Internet and its impact on the right not to use it”, en Kloza, Kuźelewska,

Lievens y Verdoodt (eds.) *The right not to use the Internet: concept, contexts, consequences*, Routledge, Abingdon, Oxon [UK]; New York.

**PIÑAR MAÑAS, J.L.** (2009), *Seguridad, transparencia y protección de datos: el futuro de un necesario e incierto equilibrio*, Madrid: Fundación Alternativas.

**RODOTÀ, S.** (2012), *Il diritto di avere diritti*, Bari: Editori Laterza.

**ROSA, H.** (2016), *Alienación y aceleración. Hacia una teoría crítica de la temporalidad en la modernidad tardía*, Buenos Aires-Madrid: Katz Editores.





La educación deja huella.

**Tu vida** también.



Testamento Solidario **Entreculturas**

Orientando a tus clientes sobre cómo incluir a Entreculturas en su testamento, nos ayudas a seguir transformando vidas y dejando huella, a través de la educación, en miles de personas que viven en contextos de exclusión.

**entreculturas**  
ONG · JESUITA

Infórmate en [entreculturas.org/testamento-solidario](https://entreculturas.org/testamento-solidario)

## Copias notariales con carácter ejecutivo tras la reforma del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil



**Alfonso Madrdejos Fernández**  
Notario de Madrid

**E**n el número anterior de esta revista FERNANDO RIVERO<sup>1</sup> ha defendido, con la brillantez y profundidad que le caracteriza, que, tras la reforma de las Leyes del Notariado y de Enjuiciamiento Civil, la expedición de copias ejecutivas se rige por los artículos 17 y 18 de la Ley del Notariado, a los que se remitiría el nuevo artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y por su correspondiente desarrollo en el Reglamento Notarial<sup>2</sup>.

Esta interpretación supone mantener el sistema tradicional, vigente desde 1862, en virtud del cual, expedida para un interesado una copia con carácter ejecutivo, solo podrá obtener otra con tal carácter, si todos los demás interesados no prestan su consentimiento, cuando se ordene su expedición por mandato judicial.

El propósito de este artículo, divergiendo, por una vez, de la opinión de FERNANDO RIVERO, es defender que las

copias ejecutivas se rigen ahora, tras su reforma, por los nuevos artículos 17 de la Ley del Notariado y 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y no por el antiguo artículo 18 de la Ley del Notariado, que ha quedado derogado, de tal forma que serán copias ejecutivas las que el interesado solicite que se expidan con tal carácter, sin que exista ninguna limitación en cuanto al número de copias ejecutivas que cada interesado puede obtener.

Para llegar a esta conclusión creo que es importante recordar que, conforme al artículo 3 de nuestro Código Civil, las normas deben interpretarse *en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.*

Y, como guía teleológica, creo que hay que partir de la premisa de que la regulación original de las copias en la



<sup>1</sup> Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, *Artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: copias con carácter ejecutivo*, EL NOTARIO DEL SIGLO XXI, Nº 123, septiembre/octubre 2025.

<sup>2</sup> Aunque aquí haré referencia solo a las copias ejecutivas de las escrituras públicas, todo lo que se diga es igualmente aplicable a los testimonios de pólizas que se soliciten con fuerza ejecutiva.



Ley del Notariado, que, en el siglo XIX, distinguía entre primeras y segundas copias, limitaba la expedición de segundas copias, en general, y excluía la posibilidad de que un interesado, por sí solo, obtuviese más de una copia con carácter ejecutivo, hoy en día carece de todo sentido, fundamento o utilidad.

Tradicionalmente se consideraba que la finalidad a la que respondía una regulación tan restrictiva era la de evitar la posibilidad de dobles ejecuciones. Pero creo que hoy esta fundamentación ha perdido, si alguna vez lo tuvo, todo sentido. Por una parte, la doble ejecución, prácticamente imposible en las ejecuciones hipotecarias, es una situación patológica y excepcional que puede ser corregida mediante los correspondientes instrumentos procesales e, incluso, penales, pero su simple posibilidad no justifica una regulación general restrictiva de todas las copias ejecutivas.

Por otra parte, la limitación del número de copias ejecutivas no excluye, en absoluto, la posibilidad de dobles ejecuciones. No la excluía la regulación original de la Ley del Notariado, relativa a las copias en papel, cuando entró en vigor, ya que, desde siempre, la copia original utilizada en una ejecución podía ser desglosada del expediente y devuelta al interesado, que podía utilizarla en cualquier otro procedimiento, y menos la excluye en la situación actual, ya que lo que ahora se incorpora al expediente procesal electrónico es una copia del original que queda en poder del interesado y que solo deberá aportar al juzgado si se discute su autenticidad.

Pero, sobre todo, esa regulación pierde todo sentido con la aparición de las copias electrónicas con código seguro de verificación (csv) ya que la misma copia puede ser ahora utilizada, incluso con carácter simultáneo, en muy diferentes lugares, incluidos diferentes juzgados, y, si la copia se emite con carácter ejecutivo, estos efectos podrán desplegarse a la vez en diferentes procedimientos de ejecución. Si la posibilidad de dobles ejecuciones no es motivo para limitar la eficacia ejecuti-

va de una copia electrónica con csv, que puede tener múltiples y simultáneos usos, no veo razón alguna para limitar la posibilidad de que se emitan múltiples copias en papel con carácter ejecutivo.

En la redacción original de la Ley del Notariado de 1862 el artículo 17 definía la primera copia como *el traslado de la escritura matriz que tiene derecho a obtener por primera vez cada uno de los otorgantes*. Y el artículo 18 regulaba, con carácter general, las segundas copias, disponiendo que *no podrán expedirse segundas o posteriores copias de la escritura matriz sino en virtud de mandato judicial, y con citación de los interesados o del Promotor fiscal cuando se ignoren éstos o estén ausentes del pueblo en que esté la Notaría. Será innecesaria dicha citación en los actos unilaterales, y aun en los demás cuando pidan la copia todos los interesados*.

Por tanto, la Ley del Notariado no regulaba la eficacia ejecutiva de las copias y se limitaba a establecer, con carácter general, la distinción entre primeras y segundas o ulteriores copias, con una clara restricción a la expedición de segundas copias, tuviesen o no carácter ejecutivo. Era la Ley de Enjuiciamiento Civil a la que correspondía regular el juicio ejecutivo, y los títulos que permitían acceder a él. Así, en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 el artículo 1429.1 consideraba que llevaba aparejada ejecución *la escritura pública con tal que sea primera copia; o si es segunda, que esté dada en virtud de mandamiento judicial y con citación de la persona a quien deba perjudicar, o de su causante*.

Es digno de destacar que en este sistema primigenio, en el que la Ley del Notariado y la Ley de Enjuiciamiento se encuentran perfectamente coordinadas, es la Ley de Enjuiciamiento la que regulaba el carácter ejecutivo de las copias distinguiendo entre primeras y segundas copias. A falta de una regulación expresa en la Ley de Enjuiciamiento, el concepto de primera copia debe encontrarse en la legislación notarial, es decir, en el artículo 17 de la Ley del Nota-

**Resultaría, cuanto menos, chocante considerar que con las dos reformas realizadas por el legislador en el siglo XXI lo que realmente se ha pretendido es resucitar una norma del siglo XIX, el artículo 18 de la Ley del Notariado, que estaba tácitamente derogada o, como mínimo, en desuso**

## RESUMEN

El propósito de este artículo es defender que las copias ejecutivas, tras las reformas de 2006 y 2025, se rigen por los nuevos artículos 17 de la Ley del Notariado y 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y no por el antiguo artículo 18 de la Ley del Notariado, que ha quedado derogado, de tal forma que serán copias ejecutivas las que el interesado solicite que se expidan con tal carácter, sin que exista ninguna limitación en cuanto al número de copias ejecutivas que cada interesado puede obtener.

## Palabras clave

Copias, Carácter ejecutivo, Legislación notarial.



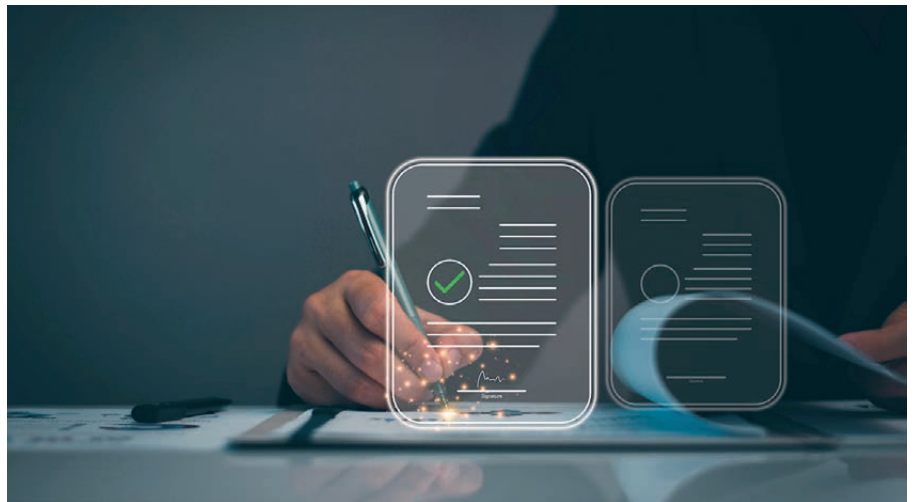
riado (la que tiene derecho a obtener por primera vez cada uno de los otorgantes).

Sin embargo, la regulación de las segundas copias con fuerza ejecutiva no se hace por remisión a la legislación notarial, en concreto al artículo 18 de la Ley del Notariado, sino que es la propia Ley de Enjuiciamiento la que se encarga de regularlas en su artículo 1429 (la que esté dada en virtud de mandamiento judicial y con citación de la persona a quien deba perjudicar, o de su causante). En mi opinión, ello supone derogar, ya en 1881, en cuanto a las segundas copias con fuerza ejecutiva, el artículo 18 de la Ley del Notariado, que establecía una regulación similar en cuanto al concepto de segunda copia pero distinta en cuanto al procedimiento por el que debía dictarse el mandamiento judicial si no concurría el consentimiento de todos los interesados (citación de los interesados o del Promotor fiscal cuando se ignoren éstos o estén ausentes del pueblo en que esté la Notaría).

Este sistema va a estar vigente durante todo el siglo XX y se mantiene con la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000 cuyo artículo 517.4 se refería, como título ejecutivo, a las escrituras públicas, con tal que sea primera copia o si es segunda que esté dada en virtud de mandamiento judicial y con citación de la persona a quien deba perjudicar, o de su causante, o que se expida con la conformidad de todas las partes.

Por tanto, el sistema sigue siendo el mismo: la Ley de Enjuiciamiento determina qué títulos llevan aparejada ejecución y, en cuanto a las escrituras públicas, distingue entre primeras copias, cuya definición corresponde a la legislación notarial, en concreto al artículo 17 de la Ley del Notariado, y segundas copias ejecutivas, que se regulan en el nuevo artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en términos similares a los del antiguo artículo 1429.

La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, modifica el artículo 17.4º de la Ley del Notariado y establece que es primera copia el traslado de la escritura matriz que tiene derecho a obtener por primera vez cada uno de los otorgantes. A los efec-



## La finalidad de la Ley Orgánica 1/2025, expresamente declarada en el informe del Consejo General del Poder Judicial, es conferir fuerza ejecutiva a todas las copias que el interesado solicite con tal carácter, que es, ni más ni menos, lo que los artículos 17 de la Ley del Notariado y 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil actualmente dicen

tos del artículo 517.2.4.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento civil, se considerará título ejecutivo aquella copia que el interesado solicite que se expida con tal carácter. Expedida dicha copia el Notario insertará mediante nota en la matriz su fecha de expedición e interesado que la solicitó.

En mi opinión, la voluntad del legislador en 2006 era suprimir la distinción entre primeras y segundas copias y conferir carácter ejecutivo, como se deduce de la literalidad del nuevo artículo 17.4 de la Ley del Notariado, a cualquier copia que el interesado solicite que se expida con tal carácter. Aunque no se diga expresamente, se estaría produciendo la derogación total del artículo 18, que ya había sido parcialmente derogado y sustituido en cuanto a las copias ejecutivas por los artículos 1429 y 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como he señalado antes, y que ahora deja de aplicarse respecto del resto de las copias, que ya no se numeran puesto que todas tienen los mismos efectos.

El problema es que, pese a la claridad del nuevo artículo 17 de la Ley del Notariado, el artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no fue modificado y seguía limitando la fuerza ejecutiva de las segundas copias, siendo discutible si se había producido una modificación o revocación tácita de la Ley de Enjuiciamiento Civil o si debía prevalecer, frente a la nueva legislación notarial, el artículo 517 por ser la Ley de Enjuiciamiento Civil a la que corresponde regular los títulos que llevan aparejada ejecución.

Ante esta disyuntiva, la reforma del Reglamento Notarial realizada por Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, prescinde totalmente del artículo 18 de la Ley del Notariado, que se considera tácitamente derogado, y suprime, en general, la distinción entre primeras y segundas o ulteriores copias ya que ahora las copias no se numeran. Pero al regular las copias ejecutivas el Reglamento ante la discordancia entre el nuevo artículo 17 de la Ley del Nota-

riado y el antiguo artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, opta por la solución más conservadora que es intentar compaginar los dos artículos.

Así, el artículo 233 establece que *a los efectos del artículo 517.2.4.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se considera título ejecutivo aquella copia que el interesado solicite que se le expida con tal carácter. Expedida dicha copia el notario insertará mediante nota en la matriz su fecha de expedición e interesado que la pidió... Expedida una copia con eficacia ejecutiva sólo podrá obtener nueva copia con tal eficacia el mismo interesado con sujeción a lo dispuesto en el artículo 517.2.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

Es decir, el Reglamento parte de la legislación notarial, que considera copia ejecutiva la que el interesado solicite con tal carácter, pero limita esta eficacia ejecutiva a la primera copia que se expida con tal carácter, remitiéndose en cuanto a las copias posteriores al artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que sigue exigiendo consentimiento de todos los interesados o mandamiento judicial. Y es de destacar que el Reglamento prescinde totalmente del artículo 18 de la Ley del Notariado ya que la copia ejecutiva es primera, conforme al artículo 17 de la Ley del Notariado, o segunda expedida conforme al artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, lo que supone considerar totalmente derogado ese artículo 18 de la Ley del Notariado puesto que ya solo existen segundas copias cuando se soliciten con carácter ejecutivo y tales segundas copias se regulan

exclusivamente por el artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Así las cosas, la Ley Orgánica 1/2025 modifica el artículo 517.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil para establecer, transcribiendo literalmente el artículo 17 de la Ley del Notariado, que es título ejecutivo la copia de la escritura pública matriz que el interesado solicite que se expida con tal carácter.

Creo que es interesante estudiar los antecedentes de la reforma, cosa que FERNANDO RIVERO hace en extensión, aunque con unas conclusiones distintas a las mías, para conocer cuál ha sido la intención del legislador.

El origen de la reforma se encuentra en el informe emitido por el Consejo General del Poder Judicial que advirtió de la necesidad de adaptar el artículo 517<sup>3</sup> “... **al artículo 17 de la Ley del Notariado, reformado por la Ley 36/2006... conforme al cual la copia de la escritura pública con eficacia ejecutiva es la que solicite el interesado que se expida con tal carácter.** Es decir, de lo que advierte el Consejo General del Poder Judicial es de la necesidad de adaptar el artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al artículo 17 de la Ley del Notariado, únicamente a ese artículo no al vetusto y, en mi opinión, ya derogado, artículo 18 de la Ley del Notariado. Y para ello, según declara expresamente el Consejo General del Poder Judicial, lo que debe hacerse es conferir eficacia ejecutiva a cualquier copia que el interesado solicite que se expida con tal carácter.

En el mismo sentido, el preámbulo de la Ley Orgánica 1/2025 señala que la

reforma del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil pretende *acomodar las menciones a las escrituras públicas y pólizas de contratos mercantiles a la nueva regulación de la Ley del Notariado.* Y creo que la referencia a la *nueva regulación* solo puede entenderse referida al nuevo artículo 17 de la Ley del Notariado, modificado en 2006, y no al viejo artículo 18 de la Ley del Notariado, cuya redacción, suponiendo su vigencia, sigue siendo la originaria de 1862.

Por tanto, tengo que discrepar de FERNANDO RIVERO cuando entiende que estos antecedentes indican que el legislador lo que ha querido hacer es una remisión pura y simple a la legislación notarial, en particular a los artículos 17 y 18 de la Ley del Notariado, especialmente a este último, de tal forma que, más allá del tenor literal de los artículos 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 17 de la Ley del Notariado, deberá entenderse que expedida una copia con fuerza ejecutiva el interesado solo podrá obtener segunda o ulterior copia con tal carácter por el procedimiento del artículo 18 de la Ley del Notariado.

Por el contrario, en mi opinión, de los antecedentes citados resulta explícitamente que lo que se ha querido hacer es una remisión a la nueva legislación notarial, es decir, al artículo 17 de la Ley del Notariado, mediante una perfecta coordinación de los dos artículos que, ahora con el mismo texto, regulan la misma materia, es decir, las copias de las escrituras públicas que pueden servir de título de ejecución. Y todo ello con una finalidad expresamente decla-

**La copia notarial deberá expedirse con efectos ejecutivos cuando el interesado con derecho a copia así lo solicite, sin que exista limitación en cuanto al número de copias ejecutivas que un interesado puede obtener por sí solo, por lo que ya no será necesario, en ningún caso, numerar las copias ni expresar si se ha expedido o no con anterioridad otra copia con efectos ejecutivos**

<sup>3</sup> Copio la cita de Fernando Rivero.

rada en el informe del Consejo General del Poder Judicial: conferir fuerza ejecutiva a todas las copias que el interesado solicite con tal carácter, que es, ni más ni menos, lo que los artículos 17 de la Ley del Notariado y 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil actualmente dicen.

Creo que resultaría, cuanto menos, chocante considerar que con las dos reformas realizadas por el legislador en el siglo XXI lo que realmente se ha pretendido es resucitar una norma del siglo XIX, el artículo 18 de la Ley del Notariado, que estaba tácitamente derogada o, como mínimo, en desuso.

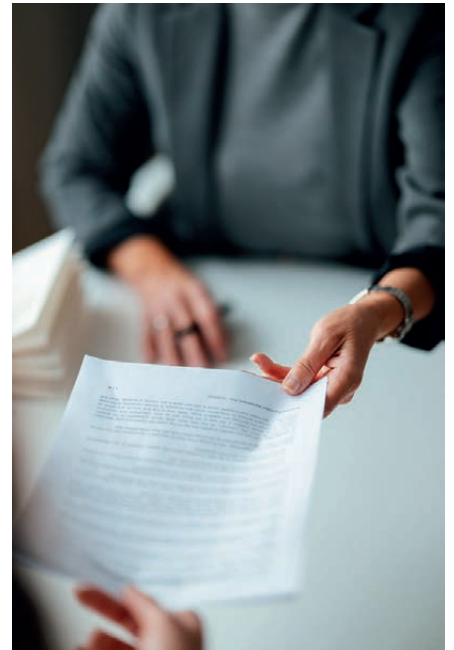
Tal resurrección del vetusto artículo 18 de la Ley del Notariado, que, no olvidemos, es un artículo que regula todas las copias en general, no solo las ejecutivas, causaría múltiples problemas. En particular, creo más que dudoso que los jueces estén dispuestos a dictar un mandamiento por un procedimiento que no está contemplado en la Ley de Enjuiciamiento Civil y que exige citaciones tan extemporáneas como las que deben hacerse al promotor fiscal cuando los interesados estén ausentes del pueblo en el que está la notaría<sup>4</sup>, y el resultado final será que el interesado que pierde su primera copia, frente a la disyuntiva de acudir a un procedimiento ordinario para obtener una segunda copia que le abra la vía del procedimiento ejecutivo, optará por renunciar a la ejecución y optar directamente por intentar hacer valer su escritura en el juicio declarativo, resultando frustradas las expectativas que había puesto en el documento público.

Todo ello con el agravante de que si se trata de un procedimiento de ejecución hipotecaria el interesado que, por la rigurosa aplicación del artículo 18 de la Ley del Notariado, no pueda obtener segunda copia ejecutiva, podrá acudir al artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que permite sustituir la

copia ejecutiva de la escritura de constitución de la hipoteca por certificación registral, siendo así que tales certificaciones, cuyo coste es muy superior al de las copias notariales, no se numeran, se pueden expedir, sin limitación alguna, a petición de cualquier interesado y, en todos los casos, tienen fuerza ejecutiva.

En definitiva, creo que la solución más adecuada, conforme al texto de las nuevas normas legales, los antecedentes legislativos, la intención expresa del legislador, recogida en el preámbulo de la Ley Orgánica 1/2025, la realidad de los tiempos, la utilidad social y las necesidades de los usuarios de los servicios notariales es entender que, derogado el artículo 18 de la Ley del Notariado, conforme al mandato claro y explícito de los nuevos artículos 17 de la Ley del Notariado y 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, serán copias ejecutivas las que el interesado solicite se expidan con tal carácter, sin que exista ninguna limitación en cuanto al número de copias ejecutivas que un interesado pueda solicitar.

En consecuencia, la copia notarial deberá expedirse con efectos ejecutivos cuando el interesado con derecho a copia así lo solicite, haciendo el notario constar tal circunstancia en el pie de copia y en la nota de expedición de la copia en la matriz. En mi opinión, no será ya necesario, en ningún caso, numerar las copias ni expresar si se ha expedido o no con anterioridad otra copia con efectos ejecutivos, puesto que tal exigencia no tiene ya utilidad ni sentido, y solo crearía confusión, debiendo entenderse derogado el artículo 233 del Reglamento Notarial en este punto, siendo suficiente con que el notario haga constar en la copia la eficacia ejecutiva y, conforme al artículo 17 de la Ley del Notariado, inserte en la matriz la fecha de expedición de la copia e interesado que la solicitó. ●



## ABSTRACT

This article argues that after the reforms of 2006 and 2025, enforceable copies are governed by the new articles 17 of the Notaries Law and 517 of the Civil Procedure Law, and not by the previous article 18 of the Notaries Law, which has been repealed, so that the copies that the interested party requests to be issued will be enforceable copies, with no limitation on the number of enforceable copies that each interested party may obtain.

## Keywords

Copies, Enforceability, Notarial legislation.

<sup>4</sup> Es cierto que el artículo 235 del Reglamento Notarial establece una regulación más extensa, y adaptada a los tiempos modernos, del procedimiento para dictar el mandamiento judicial, pero yo veo muy complicado que un juez acceda a aplicar una norma procedimental contenida en un reglamento, sin ningún fundamento ya en la Ley de Enjuiciamiento.



## Aprovecha los acuerdos que tiene la Central de Compras de los Notarios de España con los siguientes proveedores

10%

**IBERIA** 

Descuento en determinados vuelos

 AirEuropa

Descuento en determinados vuelos

10%

%

**ENCUADERNACIÓN DE PROTOCOLOS Y PÓLIZAS**

Mejores calidades al mejor precio

LAVINIA 

Descuento en vinos online y en tienda

10%

5%  
DESDE

 VIAJAbien.es

Descuento en hoteles, vuelos, etc

**RiCOPIA**

Descuento en maquinaria de impresión

10%

%

 NUEVAMUTUASANITARIA

Precios especiales en seguro de salud con o son reembolso.

 quirónprevención

Descuento en la prevención de riesgos laborales.

30%

**91 213 00 61**

[www.centraldecompras-apn.es](http://www.centraldecompras-apn.es) / [centraldecompras@madrid.notariado.org](mailto:centraldecompras@madrid.notariado.org)

Central de Compras de los Notarios de España  
C/ Ruiz de Alarcón, 3 - 28014 Madrid



## Partición, menores e hipoteca ¿hay conflicto de intereses?



**Carlos Pérez Ramos**  
Notario de Madrid

**S**e presentó en mi notaría una viuda con dos hijos menores cuyo marido había fallecido sin testamento. Hicimos la declaración de herederos en la que figuraban ambos hijos como herederos y la viuda como legataria del usufructo viudal legal.

En la escritura de liquidación de gananciales y partición, el activo estaba formado por una vivienda ganancial y una cuenta corriente; y el pasivo, por la mitad del préstamo hipotecario con el que se financió la compra de la vivienda, en el que figuraba como codeudora la madre.

A la viuda, en pago de sus gananciales, se adjudicó la mitad del pleno dominio de la vivienda y la cuenta corriente; y en satisfacción de sus derechos suce-

sorios, el usufructo de una tercera parte de la mitad, de la vivienda y de la cuenta corriente.

A los dos hijos, en la partición de la herencia, se atribuyó por partes iguales, la otra mitad de la vivienda y de la cuenta corriente, sin perjuicio del usufructo legal de la madre. Asimismo, se les adjudicó, por mitad, la deuda que como prestatario correspondía a su padre en el préstamo hipotecario.

En la escritura intervino solamente la madre representando a sus hijos menores.

Presentada en el Registro de la Propiedad fue calificada negativamente, aduciendo en la calificación que “se plantea conflicto de intereses entre la madre y los hijos, conflicto que exige la intervención en la presente partición en representación de los menores de defensor judicial a tal efecto nombrado, y su posterior aprobación judicial, salvo que se excluya en dicho nombramiento. Todo ello de conformidad art. 806 y ss CC, art. 163, art. 166 CC, art. 1060 CC, y

doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública”.

Ante esta situación, me cogí los libros, me puse en contacto con la Biblioteca del Colegio Notarial de Madrid (templo del saber y de la buena atención) y preparé un elaborado recurso... que presenté... fuera de plazo.

Pero no desespere, y aprovechando que había entrado en la plaza una nueva registradora, volví a presentar la escritura que... fue calificada igual... Otra vez, retomé el recurso que volví a pulir y lo presenté.

Se puede decir que tuve éxito porque a la vista del mismo, la registradora reconsideró su inicial posición y decidió inscribir, aunque me quedé con un gusto amargo porque después de lo que me había costado redactar el recurso me parecía interesante que la Dirección General lo resolviera, sobre todo, porque era un tema que se puede dar con relativa frecuencia y no había sido abordado directamente por el Órgano Directivo.

A mi juicio, para resolver esta cuestión debemos delimitar *en qué casos* concurrirá un conflicto de intereses entre un hijo menor de edad y su madre que imponga la necesidad de que el primero sea representado por un defensor judicial; para después entrar a valorar *si efectivamente* esta situación está presente en el supuesto en que en la escritura de partición se asuma por el menor –representado por madre, también codeudora– la condición de deudor solidario del préstamo hipotecario en el que su causante era coprestatario.

## El problema es si hay conflicto de intereses cuando un padre representa a un hijo menor en una herencia en la que se le adjudica la condición de prestatario, siendo el padre sobreviviente también codeudor

Respecto al *conflicto de intereses* que puede concurrir entre los menores y los padres que les representen, nuestro Código Civil en su artículo 163 se limita a declarar que existirá “*cuando en algún asunto el padre y la madre tengan un interés opuesto al de sus hijos no emancipados*”. De estas breves palabras podemos deducir que el conflicto de intereses nunca puede ser general sino referido a un caso concreto y que no es suficiente con que los intereses del hijo y de su progenitor sean distintos, sino que –además– deben ser *opuestos*.

Por su parte, la jurisprudencia nos ofrece pistas para que *podamos determinar* cuándo, en un caso concreto, concurre conflicto de intereses, y así, la STS 17 de mayo de 2004 declara que “la situación de conflicto se identifica con supuestos en los que sea razonable entender que la *defensa* por los padres de *sus propios intereses* irá en *detrimento* de los de los hijos (SSTS 17 de enero y 5 de noviembre de 2003)”. Y en la misma línea la Resolución de la DGRN de 14 de mayo de 2010 dispone que “para determinar que existe conflicto de intereses

deberá concluirse que es *razonable entender que la satisfacción por los padres de sus propios intereses irá en detrimento de los de los hijos*”.

Sin embargo, el que el hijo representado y el padre que le representan tengan intereses propios no implica que forzosamente deba intervenir un defensor judicial, ya que, como puntualiza la citada STS 17 de mayo de 2004, “es claro, por otro lado, que el que los intereses de padres e hijos sean *distintos no implica necesariamente incompatibilidad*, pues es posible que *todos concurren* y que resulte admisible una defensa conjunta”.

Además, tratándose del conflicto de intereses que puede acontecer como consecuencia de la *partición de una herencia*, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha concluido –entre otras, en su reciente Resolución de 5 de septiembre de 2023– que “para determinar cuándo concurre un conflicto de interés entre menores o personas con discapacidad y sus representantes legales lo que procede es atender ‘a diversos elementos de carácter objetivo que, en general, apuntan a la **inexistencia de automatismo** en las diversas fases de la adjudicación hereditaria, es decir en la confección del inventario, en la liquidación de las cargas y en la adjudicación de los bienes’. En este punto cabe decir que no hay automatismo cuando se toma una decisión que implica una elección que corresponde hacer al representado y lo hace por él su representante, que también tiene interés en la herencia. En tales casos hay objetivamente un conflicto de intereses y se necesita la intervención de un defensor judicial (arts. 163 y 1060 CC). Y este Centro Directivo afirmó que, al no crearse una situación de decisión que deba ser tomada por parte de los menores, no hay conflicto alguno, porque la única elección que ha sido tomada por la viuda lo ha sido en los términos ordenados en el testamento sin crear nueva situación”.

En conclusión, del examen de la jurisprudencia y de la doctrina de la DGSJFP resulta que para que haya ➡

## RESUMEN

El texto analiza un caso práctico de partición hereditaria en el que una madre representa a sus hijos menores tras el fallecimiento intestato del padre, abordando la calificación registral negativa motivada por un supuesto conflicto de intereses. A partir de la doctrina jurisprudencial y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, se examinan los criterios que determinan la existencia de conflicto entre representantes y representados, especialmente cuando la partición implica la asunción de deudas hipotecarias del causante. El estudio concluye que no existe conflicto de intereses cuando las adjudicaciones y obligaciones derivan automáticamente de la ley y no requieren decisiones discrecionales del representante, destacando la relevancia del principio de “identidad de aspiraciones” en operaciones hipotecarias y particionales. Se defiende, en consecuencia, que en casos como el analizado no es preceptiva la intervención de un defensor judicial.

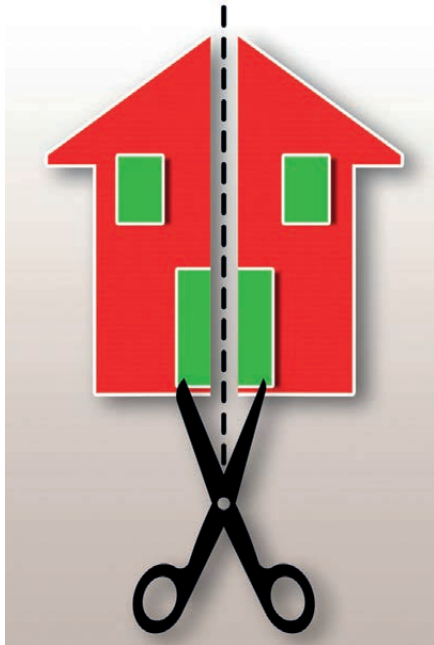
## Palabras clave

Conflicto de intereses,  
Partición hereditaria,  
Representación de menores.



**Según la Dirección General la clave es que concurra identidad de aspiraciones más que conflicto de intereses**

**El legislador, al admitir que los menores de edad puedan ser herederos, está aceptando que pasen a subrogarse –a pesar de ser menores– en las deudas de su causante**



conflicto de intereses entre la madre y sus hijos menores por ésta representados será necesario que la madre y el hijo tengan *intereses incompatibles* –no siendo suficiente que sean meramente distintos–, entendiendo que son incompatibles cuando razonablemente se pueda entender que la defensa o la satisfacción por los padres de sus propios intereses irá en detrimento de los de los hijos; de manera que en el caso de una partición el progenitor representante no tendrá intereses incompatibles con sus hijos representados cuando en la correspondiente escritura se limite a consentir las diversas fases de la adjudicación hereditaria que se hayan determinado automáticamente, es decir, cuando el padre o la madre no tome en representación de sus hijos *decisión alguna que implique una elección*, en suma, cuando por su actuación no se cree una situación de decisión que deba ser tomada por parte de los menores.

Asimismo, la DGSJFP ha tratado en dos Resoluciones el problema del préstamo hipotecario en el que el padre era el único prestatario y en representación de sus hijos hipotecaba una finca que también pertenecía a los mismos, o del préstamo hipotecario en que por el mero consentimiento del padre se obligaban como hipotecantes y deudores solidarios tanto el padre como los hijos.

En la Resolución de 6 de julio de 1917 un padre hipotecaba una vivienda que le pertenecía en copropiedad con sus hijos por un préstamo que percibía el padre representante (que intervenía en su propio nombre y derecho como prestatario e hipotecante y en representación de sus hijos menores como hipotecantes), siendo la escritura calificada negativamente por el registrador de la propiedad de Pontevedra, entre cuyos defectos señaló la “falta de capacidad del padre para representar a sus hijos menores por la *manifiesta incompatibilidad*”.

Pues bien, la DGSJFP revoca la calificación al concluir “que habiéndose constituido la hipoteca en la escritura objeto del recurso sobre bienes, cuya propiedad corresponde por mitad y

proindiviso a D. Perfecto Barciela y a sus siete hijos, seis de ellos menores de edad, por obligaciones que en el auto de aprobación judicial se estima en beneficio de los mismos menores, que deben ser afianzados con dicha hipoteca, *no existe oposición alguna entre el padre y los hijos a quienes representan*, antes bien, se advierte *identidad de aspiraciones* para ofrecer con el patrimonio común, un crédito real que asegura al Banco de España la efectividad de sus derechos y le permite dilatar el ejercicio de acciones procedentes de ellos”.

De manera que, a la vista de esta Resolución, la clave para poder admitir la constitución de dicha hipoteca era que “no existe oposición alguna entre el padre y los hijos a quienes representan, antes bien, se advierte *identidad de aspiraciones*”.

Precisamente esa misma expresión es empleada por el recurrente en la más reciente Resolución de la DGRN de 14 de mayo de 2010, que declara “en el presente caso el recurrente alega que, al destinarse el importe del préstamo a la rehabilitación de la vivienda de la familia, existe ‘*identidad de aspiraciones*’ más que conflicto de intereses. *Pero lo cierto es que esa finalidad y el destino del préstamo no resultan acreditados*, pues en la escritura calificada se expresa únicamente que el préstamo ‘ha sido concedido con la finalidad rehabilitación de vivienda’, sin especificar si se trata o no de la vivienda habitual, por lo que no puede descartarse según el mismo título *que la hipoteca favorezca únicamente a los prestatarios*. Y no debe prejuzgarse en este expediente si quedaría excluido el conflicto de intereses, a los efectos de la cuestión debatida, por el mero hecho de la vinculación del préstamo hipotecario a la rehabilitación de la concreta vivienda referida”.

Por tanto, sería admisible que un padre hipotecara el pleno dominio de una vivienda que le perteneciera en copropiedad con sus hijos en garantía de un préstamo en el que él fuese el único deudor, o incluso además de vincular a sus hijos como hipotecantes les obligara como coprestatarios solidarios

junto a él, siempre que el destino del préstamo implique “**identidad de aspiraciones más que conflicto de intereses**”; por lo que no existirá conflicto de intereses, y por ende, no se deberá nombrar un defensor judicial cuando la hipoteca favorezca a todos los coprestatarios y no solamente al padre representante.

Finalmente, debemos analizar cómo afecta la doctrina de la DGSJFP expuesta al caso concreto objeto del presente artículo.

A mi juicio, en la escritura de partición en la que se adjudique la condición de deudor al hijo-heredero, se puede sostener que hay *identidad de aspiraciones* y las hipotecas favorecen tanto a la representante como a los menores representados puesto que todos ellos son copropietarios de la vivienda hipotecada, y el préstamo hipotecario se empleó en financiar la adquisición de la vivienda que también es heredada por los hijos menores, que pasarán a ser

copropietarios junto con su progenitor sobreviviente.

Pero incluso, aunque no creyéramos que esto es así, lo cierto es que la representación ejercida por el progenitor sobreviviente cumple con los presupuestos que la DGSJFP exige (entre otras en la reciente Resolución de 5 de septiembre de 2023) para concluir que no hay conflicto de intereses ni es necesario la concurrencia de un defensor judicial, puesto que la madre *no toma en representación de sus hijos decisión alguna que implique una elección*, ya que el que los herederos deban responder de una obligación de la que su causante era deudor, no procede de una decisión de su representante, sino que es una consecuencia que automáticamente deriva de la ley, ya que el artículo 1003 CC ordena que “por la aceptación pura y simple, o sin beneficio de inventario los herederos pasarán a responder personalmente de las deudas del causante”;

incluso si el padre sobreviviente hubiera aceptado la herencia en representación de los menores a beneficio de inventario, igualmente los mismos sucederían a su causante en la posición de deudores (aunque limitada su responsabilidad a los bienes heredados).

De manera que el legislador, desde el momento que está admitiendo que los menores de edad puedan ser herederos, está aceptando que pasen a subrogarse –a pesar de ser menores– en las deudas de su causante.

De esta forma la partición no deja de ser en este punto redundante, ya que aunque nada dijera de los préstamos hipotecarios, los hijos –en cuanto herederos de su padre– fuese cual fuese la parte de la deuda que, vía asunción interna de deuda, se les adjudicara –e incluso aunque la madre hubiese asumido en la partición la totalidad de las deudas– pasarían a responder solidariamente de las mismas, ya que el artículo



## TIENDAS SOLIDARIA

**VÍSTETE PARA CAMBIAR EL MUNDO.**

**RECICLAR, REUTILIZAR, TRANSFORMAR**

**¡Más de 30 tiendas en España!**

- Madrid: C/ Doctor Gómez Ulla, 18. 28021.
- Griñón (Madrid): Avda. de Portugal, 2. 28971.
- Alcorcón (Madrid): C/ Navacarnero 8. 28921.
- ... ¡y más tiendas en Andalucía y Pamplona!

Nuestra apuesta por la economía circular genera fondos para proyectos que educan y ayudan a comunidades vulnerables. Porque cuidar el planeta es también cuidar a las personas.

**MADRE CORAJE**



madrecoraje@madrecoraje.org / 900 11 44 44 / madrecoraje.org

1084 CC ordena que “hecha la partición, los acreedores podrán exigir el pago de sus deudas por entero de cualquiera de los herederos que no hubiere aceptado la herencia a beneficio de inventario, o hasta donde alcance su porción hereditaria, en el caso de haberla admitido con dicho beneficio”; y respecto a los préstamos hipotecarios que eran deudas gananciales (fueron contraídos por ambos cónyuges) ordena el artículo 1401 CC que “mientras no se hayan pagado por entero las deudas de la sociedad de gananciales, los acreedores conservarán sus créditos contra el cónyuge deudor”, resultando dichos deudores tanto la viuda como los herederos del causante por el hecho de serlo, solución por otro lado coherente con lo dispuesto en el artículo 1205 CC que no permite que sin el consentimiento del acreedor se cambie al deudor.

## **El heredero en cuanto tal –sea menor o mayor de edad– responde de las deudas del causante, por lo que la adjudicación de la misma en la partición no conlleva toma de decisión alguna por el representado, por lo que nunca puede implicar un conflicto de intereses**

En fin, el que los hijos adquieran la condición de deudores en los préstamos hipotecarios que otorgó su causante, es un efecto tan automático y ajeno a la posibilidad de ser elegido por su madre que, incluso, este efecto se producirá aunque la madre no hubiera otorgado la escritura de partición, puesto que bastaría con que la madre hubiera aceptado en nombre de sus hijos la herencia –aceptación que además podría haber sido tácita– para que estos adquiriesen la cualidad de herederos y por tanto sucedieran al causante en la posición de coprestatario solidario.

Por último, en la escritura de partición, el progenitor sobreviviente en representación de los hijos asume la misma parte de la deuda derivadas de

los préstamos hipotecarios que tenía su padre y causante, con lo que el mismo no solo no toma una decisión que pueda perjudicar a los representados –como sucedería si hubiese asumido en nombre de los hijos mayor porción en la deuda que la que tenía su causante– sino que incluso va más allá, y no toma decisión alguna, puesto que en realidad se limita a reproducir la participación que el causante tenía en los préstamos hipotecarios antes de haber fallecido, puesto que tanto antes como ahora, la participación en las deudas de cada coprestatario venía determinada por su participación en el dominio de las fincas hipotecadas en garantía de dichas deudas, toda vez que el artículo 393 CC ordena que “el concurso de los partícipes, tanto en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas”.

En conclusión, a mi juicio, no es necesaria la intervención del defensor judicial puesto que tanto la adjudicación del activo como del pasivo que el progenitor sobreviviente (en representación de sus hijos y actuando en nombre propio) realiza en la escritura de partición se ajusta, como exige la doctrina de esta Dirección General, *mecánicamente a lo dispuesto en la ley* y, por tanto, sin que la representante legal de los menores pueda tomar por ellos elección alguna; por lo que, en fin, no existe una *situación de decisión* que la madre deba tomar por parte de los menores a quienes representa y por ende no es preceptiva la intervención de un defensor judicial que los represente.

Por último, una Resolución reciente de 16 de julio de 2025 admite que un padre en representación del hijo pueda, sin autorización judicial, en la escritura de partición adjudicar al mismo un inmueble gravado con un derecho real de hipoteca, puesto que “los padres, como representantes legales de sus hijos y administradores de sus bienes, pueden, sin autorización judicial, realizar actos de aplicación de dinero o capitales de los sometidos a su patria potestad en la adquisición de bienes inmuebles (art. 154.2.2 CC), aun cuando estos se hallen gravados”. ●

## ABSTRACT

The article examines a practical case of the division of an inheritance in which a mother represented her children who are minors after the intestate death of their father, addressing the registrar's negative statement of validity due to an alleged conflict of interests. The criteria that determine the existence of a conflict of interests between representatives and the parties represented are examined based on jurisprudential doctrine and the doctrine of the General Directorate of Legal Security and Notarial Attestation, especially when the division involves assuming the deceased's mortgage debts. The study concludes that there is no conflict of interest when the awards and obligations arise automatically from the law and do not require discretionary decisions by the representative, and it emphasises the importance of the principle of “identity of aspirations” in mortgage and division procedures. It consequently argues that in cases like the one examined, the intervention of a court-appointed defence attorney is not mandatory.

## Keywords

Conflict of interest, Inheritance division, Representation of minors.



TEMPORADA 25 - 26



Programación sujeta a cambios

**FERNÁN  
GÓMEZ**  
CENTRO  
CULTURAL  
DE LA VILLA

11 DIC - 18 ENE

SALA JARDIEL PONCELA

# LOS DUELISTAS

AUTOR  
JOSEPH CONRAD

ADAPTACIÓN  
JAVIER SAHUQUILLO

DIRECCIÓN  
EMILIO GUTIÉRREZ CABA

CON  
DANIEL ORTIZ, JOSÉ JUAN SEVILLA,  
JUAN CARLOS MESONERO Y AURORA GARCÍA AGUD

PRODUCCIÓN  
YAPADÚ ARTÍSTICA

SALA GUIRAU

23 DIC - 25 ENE

# RENT

30º ANIVERSARIO  
DE JONATHAN LARSON

LIBRETO, MÚSICA Y LETRAS  
JONATHAN LARSON

DIRECCIÓN Y ADAPTACIÓN  
JOSÉ LUIS SIXTO

DIRECCIÓN MUSICAL,  
ARREGLOS Y ADAPTACIÓN  
CÉSAR BELDA

COREOGRAFÍA  
ANALÍA GONZÁLEZ

PRODUCCIÓN  
OUTCAST PRODUCCIONES

ARREGLOS MUSICALES  
STEVE SKINNER

CONCEPTO ORIGINAL/  
LETRAS ADICIONALES  
BILLY BRONSON

SUPERVISIÓN MUSICAL Y  
ARREGLOS ADICIONALES  
TIM WEIL

DRAMATURGO  
LYNN THOMSON

RENT FUE PRODUCIDO ORIGINALMENTE EN NUEVA YORK POR NEW YORK THEATRE WORKSHOP Y EN BROADWAY POR JEFFREY SELLER, KEVIN MCCOLLUM, ALLAN S. GORDON Y NEW YORK THEATRE WORKSHOP. DIRIGIDA POR LYNN THOMSON. ORQUESTACIONES DE STEVE SKINNER. PRESENTADO POR ACUERDO CON MUSIC THEATRE INTERNATIONAL.

## El encaje registral de la acumulación de acciones hipotecarias sobre una misma finca y contra un mismo deudor



**Diego Fierro Rodríguez**

Letrado de la Administración de Justicia

**E**l sistema hipotecario español, caracterizado por su robustez y su capacidad para equilibrar los intereses de acreedores, deudores y terceros, enfrenta retos significativos cuando se trata de conciliar principios aparentemente opuestos, como la eficiencia procesal, la accesibilidad de la hipoteca y la seguridad jurídica que proporciona el Registro de la Propiedad.

Uno de estos retos es la acumulación de acciones hipotecarias en un único procedimiento contra un mismo deudor, una práctica que, aunque contemplada en la normativa, plantea dilemas prácticos y teóricos que requieren un análisis exhaustivo.

La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de marzo de 2025 aborda esta cuestión al resolver un recurso contra la calificación negativa con relación a un mandamiento de adjudicación y cancelación derivado de un procedimiento de ejecución hipotecaria, en el que se ejecutaron simultáneamente dos hipotecas constituidas cada una sobre una mitad indivisa de la misma finca, en garantía de obligaciones distintas, a



favor de dos acreedores diferentes, pero con un mismo deudor.

El mandamiento ordenaba la adjudicación de la finca registral número NUM001, inscrita en el Registro de la Propiedad de Murcia número 2, a favor de dos acreedores, cada uno por el 50 por ciento de la propiedad, así como la cancelación de las hipotecas correspondientes y de las inscripciones y anotaciones posteriores. Las hipotecas, constituidas en 2009 sobre distintas mitades indivisas de la misma finca, garantizaban deudas idénticas de 86.000 euros cada una, con condiciones financieras equivalen-

tes en cuanto a capital, intereses y costas. La registradora denegó la inscripción conjunta de dos hipotecas distintas, al recaer sobre objetos diversos (mitades indivisas), era contraria al artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública revoca esta calificación, destacando que la acumulación es viable y deseable cuando las hipotecas recaen sobre la misma finca y el mismo deudor, ya que evita perjuicios innecesarios derivados de múltiples procedimientos.



La relevancia de este análisis trasciende el caso concreto, ya que incide en principios fundamentales del derecho hipotecario español, como la accesoriedad de la hipoteca, la unidad de la finca como objeto de ejecución, la publicidad registral y los límites de la calificación registral frente a decisiones judiciales.

Ciertamente, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de marzo de 2025 no solo resuelve un conflicto registral, sino que ofrece una guía para futuros casos similares, consolidando un enfoque que prioriza la eficiencia sin menoscabo de los derechos de las partes involucradas.

### **El marco normativo del artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y su interpretación**

La acumulación de acciones hipotecarias en un único procedimiento encuentra su base normativa en el artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, un precepto que constituye una excepción a la regla general de separación de procedimientos ejecutivos. Este artículo permite la ejecución conjunta de hipotecas cuando recaen sobre el mismo bien hipotecado, incluso si las obligaciones garantizadas son distintas y los acreedores diferentes, siempre que el deudor sea el mismo. La Resolución desarrolla este precepto, ofreciendo una interpretación que no solo legitima la acumulación, sino que la presenta como una solución preferente en términos de eficiencia procesal y protección del deudor.

En este sentido subraya que la identidad del deudor y la unidad de la finca como objeto de ejecución son elementos esenciales para justificar la acumulación, ya que la ejecución separada generaría costos adicionales, complicaría la satisfacción de los acreedores y podría resultar en un perjuicio desproporcionado para el deudor.

Además, aclara que, en el caso de hipotecas con condiciones financieras idénticas, la acumulación no compromete esta accesoriedad, ya que las obligaciones garantizadas mantienen una estructura coherente que permite impu-

tar el precio de remate de manera uniforme. En el procedimiento examinado, las hipotecas presentaban las mismas condiciones en cuanto a capital (86.000 euros), intereses y costas, lo que garantizó que la ejecución conjunta respetara los límites de la cobertura hipotecaria establecidos en los artículos 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132.3 de la Ley Hipotecaria. Esta uniformidad no solo protege a los acreedores, al asegurar que sus créditos sean satisfechos dentro de los límites pactados, sino que también beneficia al deudor, al evitar la duplicación de procedimientos que incrementarían las costas procesales y podrían agravar su situación patrimonial.

El análisis del artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil también debe considerar su interacción con otros preceptos del ordenamiento jurídico, como los artículos 671 y 692 de la misma ley, que regulan la adjudicación en subasta y los límites de la ejecución hipotecaria. En el caso analizado, la subasta se realizó sobre la totalidad de la finca, con un tipo de subasta de 180.000 euros, suma de los valores de tasación de cada mitad indivisa que eran idénticos (90.000 euros). La adjudicación, realizada por el 50 por ciento del valor de tasación a cada acreedor, cumplió con los requisitos del artículo 671, que establece los porcentajes mínimos para la adjudicación en subastas desiertas. La resolución destaca que esta coherencia normativa refuerza la legitimidad de la acumulación, ya que la ejecución conjunta no solo respetó los límites de la cobertura hipotecaria, sino que también garantizó una distribución equitativa del precio de remate entre los acreedores.

### **La unidad de la finca como criterio de ejecución**

La consideración de la finca como una unidad a efectos de ejecución es un principio fundamental que sustenta la acumulación de acciones hipotecarias y que encuentra su base en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario. Este precepto establece la posibilidad de una sola hipoteca sobre la totalidad de la finca incluso cuando existen va-

## **La acumulación de acciones hipotecarias es viable y deseable cuando recaen sobre la misma finca y el mismo deudor**

### **RESUMEN**

Este artículo analiza la acumulación de acciones hipotecarias contra un mismo deudor en un único procedimiento, con base en la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de marzo de 2025. Se estudia la ejecución simultánea de dos hipotecas constituidas sobre la misma finca, garantizando obligaciones distintas para diferentes acreedores, pero con idénticas condiciones financieras. La interpretación del artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil legitima esta práctica, destacando la unidad de la finca como criterio clave para optimizar la eficiencia procesal, minimizar costos y proteger los derechos del deudor. La publicidad registral asegura la transparencia, mientras que los límites de la calificación registral refuerzan la autoridad judicial, garantizando un equilibrio entre seguridad jurídica y eficacia.

### **Palabras clave**

Acumulación de acciones hipotecarias, Ejecución hipotecaria, Registro de la Propiedad, Unidad de la finca, Publicidad registral.



rios hipotecantes titulares de diversas cuotas indivisas.

La ejecución separada de las mitades indivisas habría sido no solo ineficiente, sino también contraria al espíritu del sistema hipotecario español, que prioriza la simplicidad y la claridad en los procedimientos de ejecución. La acumulación, en cambio, permite una subasta unitaria que maximiza el valor de la finca y distribuye el precio de remate de manera equitativa entre los acreedores, protegiendo al mismo tiempo los intereses del deudor.

La resolución también subraya que la unidad de la finca no solo beneficia a las partes directamente involucradas, sino que también protege a los terceros que puedan tener derechos inscritos o anotados sobre el inmueble, al garantizar que la ejecución se realice de manera transparente y predecible.

El análisis de la unidad de la finca también debe considerar las implicaciones prácticas de la acumulación en el contexto del mercado inmobiliario. En un entorno económico donde la eficiencia y la rapidez son esenciales, la

acumulación de acciones hipotecarias permite optimizar los recursos judiciales y registrales, reduciendo el tiempo y los costos asociados con la ejecución. La subasta unitaria de la finca no solo cumplió con los requisitos legales, sino que también maximizó el valor de adjudicación, al evitar la depreciación que podría resultar de subastas separadas.

### **La publicidad registral como garantía de transparencia**

La publicidad registral es un pilar fundamental del sistema hipotecario español, ya que garantiza la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias y protege los derechos de los terceros. En el contexto de la acumulación de acciones hipotecarias, la publicidad registral desempeña un papel crucial al informar sobre las condiciones de la ejecución y los bienes afectados, asegurando que todas las partes interesadas puedan actuar en consecuencia. En el caso analizado, la acumulación de las dos hipotecas quedó reflejada en el Registro desde el momento en que se expidió la certificación de dominio y cargas el 15 de septiembre de 2022, y se extendieron las notas al margen de las inscripciones 4 y 5 de las hipotecas. Estas notas marginales, previstas en los artículos 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, informaron a los terceros sobre el inicio del procedimiento de ejecución y la acumulación de las acciones hipotecarias, garantizando la transparencia del proceso y permitiendo a los titulares de cargas posteriores participar en la subasta o reclamar el remanente, si lo hubiera.

La Resolución subraya que esta publicidad registral es suficiente para justificar la acumulación, ya que protege los derechos de los terceros y evita cualquier incertidumbre sobre el resultado de la ejecución. Además, la certificación de dominio y cargas acreditó que las hipotecas estaban vigentes y que la finca pertenecía al deudor ejecutado, reforzando la validez de la ejecución conjunta y asegurando que no existieran contradicciones entre los asientos registrales y el mandamiento judicial.

### **Los límites de la calificación registral frente a decisiones judiciales**

La calificación registral de documentos judiciales está estrictamente limitada a aspectos formales y registrales, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento. Este principio, que refleja la separación de poderes consagrada en el artículo 117 de la Constitución Española, asegura que los registradores no interfieran en la función jurisdiccional reservada a los jueces y tribunales. La Resolución enfatiza esta limitación, destacando que el registrador no puede cuestionar el acierto intrínseco de las decisiones judiciales, ya que ello implicaría exceder sus competencias y vulnerar la autoridad de los tribunales. En el caso analizado, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública revocó la calificación, considerando que la registradora excedió sus competencias al evaluar la viabilidad de la acumulación, una cuestión que compete exclusivamente al juez que dictó el mandamiento.

La limitación de la calificación registral protege la separación de poderes y garantiza que las decisiones judiciales sean ejecutadas sin obstáculos innecesarios. La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de marzo de 2025 cita precedentes como la Resolución de 18 de junio de 2002, que establece que el registrador debe limitarse a verificar cuatro aspectos fundamentales: la competencia del juzgado, la congruencia del mandamiento con el procedimiento, las formalidades extrínsecas del documento y los obstáculos derivados del Registro. En el caso analizado, el mandamiento cumplía todos estos requisitos. En primer lugar, fue emitido por el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Murcia, un órgano competente para conocer del procedimiento de ejecución hipotecaria. En segundo lugar, el mandamiento era congruente con el procedimiento, ya que la adjudicación por el 50 por ciento del valor de tasación a cada acreedor respetaba los términos del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y los límites de la cobertura hipotecaria. En tercer



lugar, el mandamiento cumplía con las formalidades extrínsecas, incluyendo la presentación del testimonio del decreto de adjudicación y la documentación fiscal exigida por el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria. Finalmente, no existían obstáculos registrales, ya que las notas marginales practicadas el 15 de septiembre de 2022 acreditaban la vigencia de las hipotecas y la titularidad del deudor ejecutado.

La Resolución refuerza la doctrina establecida en resoluciones anteriores, como la de 2 de noviembre de 2021, que enfatizó que el registrador debe respetar los términos del documento judicial, salvo que exista una contradicción evidente con el Registro. Este enfoque protege la seguridad jurídica, al garantizar que las decisiones judiciales se reflejen fielmente en el Registro de la Propiedad sin imponer requisitos adicionales que excedan las competencias registrales.

Desde una perspectiva más amplia, los límites de la calificación registral reflejan la tensión inherente entre la función administrativa del Registro de la Propiedad y la función jurisdiccional de los tribunales. La Resolución destaca que el Registro no es un mero depositario de documentos, sino un instrumento activo que contribuye a la seguridad jurídica mediante la publicidad y la certeza de los derechos inscritos. Sin embargo, esta función debe ejercerse dentro de los límites establecidos por la Ley Hipotecaria, evitando cualquier intromisión en la competencia de los jueces.

## Conclusiones

La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de marzo de 2025 representa un hito en la interpretación del artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al consolidar la legitimidad de la acumulación de acciones hipotecarias contra un mismo deudor en un único procedimiento cuando las hipotecas recaen sobre distintas cuotas de la misma finca y las condiciones financieras son idénticas. Este enfoque no solo responde a

la necesidad de optimizar los recursos judiciales y registrales, sino que también protege al deudor de los perjuicios derivados de múltiples procedimientos, como el incremento de las costas procesales y la incertidumbre asociada con subastas separadas. La unidad de la finca como criterio de ejecución, respaldada por el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, garantiza que la ejecución se realice de manera eficiente y coherente, evitando la fragmentación que podría comprometer los intereses de los acreedores y los titulares de cargas posteriores. La publicidad registral, a través de la certificación de dominio y cargas y las notas marginales, desempeña un papel crucial al asegurar la transparencia de la ejecución y proteger los derechos de los terceros, mientras que la limitación de la calificación registral a aspectos formales y registrales preserva la separación de poderes y la autoridad de las decisiones judiciales.

El análisis de este caso también invita a reflexionar sobre las implicaciones más amplias de la acumulación de acciones hipotecarias en el contexto del sistema hipotecario español. La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de marzo de 2025 demuestra que es posible conciliar la eficiencia procesal con la protección de los derechos de las partes, siempre que se respeten los principios de accesoria, determinación registral y publicidad registral. Sin embargo, este enfoque también pone de manifiesto la importancia de una interpretación rigurosa de las normas procesales y registrales, para evitar que la calificación registral se convierta en un obstáculo para la ejecución de decisiones judiciales legítimas. En un entorno económico donde la estabilidad del mercado inmobiliario depende de la confianza en el sistema hipotecario, la acumulación de acciones hipotecarias se presenta como una herramienta valiosa que refuerza la funcionalidad del sistema, al tiempo que protege los intereses de los acreedores, el deudor y los terceros. ●

## La Resolución de 10 de marzo de 2025 consolida un enfoque que prioriza la eficiencia procesal sin menoscabo de los derechos de las partes

### ABSTRACT

This article examines the registration framework for several mortgage foreclosures against the same debtor, based on the Resolution of the General Directorate of Legal Security and Notarial Attestation of 10 March 2025. It focuses on the simultaneous foreclosure of two mortgages on the same property, securing different obligations for different creditors, but under identical financial conditions. The interpretation of article 555.4 of the Civil Procedure Law renders this practice legitimate, with the property's unity as a key factor in procedural efficiency, reducing costs and protecting the debtor's rights. Registration information ensures transparency, while the limits of registry classification enhance judicial authority, ensuring a balance between legal security and efficiency.

### Keywords

Accumulation of mortgage foreclosures, Mortgage foreclosure, Property Register, Property unity, Registration information.

# El arrendamiento de inmuebles como actividad económica



**Santiago Álvarez García**

Profesor de Sistema Fiscal Español.  
Universidad de Oviedo  
Miembro de la AEDAF  
[santiago@uniovi.es](mailto:santiago@uniovi.es)

## Introducción

El objetivo de este artículo consiste en analizar la jurisprudencia reciente del Tribunal Supremo relativa a los requisitos que deben cumplirse para que el arrendamiento inmobiliario tenga la consideración de actividad económica.

Las sentencias estudiadas resuelven varios recursos de casación presentados por contribuyentes a los que se les ha denegado la posibilidad de aplicar en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) la reducción del 95% en la adquisición *mortis causa* de las participaciones en empresas dedicadas al arrendamiento de inmuebles, por considerar que no se cumplen los requisitos para calificar como económica la actividad realizada.

El artículo 20.2 c) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, regula que: “En los casos en los que en la base imponible de una adquisición *mortis causa* que corresponda a los cónyuges, descendientes o adoptados de la persona fallecida, estuviese incluido el valor de una empresa individual, de un negocio profesional o participaciones en entidades, a los que sea de aplicación la

exención regulada en el apartado octavo del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, o el valor de derechos de usufructo sobre los mismos, o de derechos económicos derivados de la extinción de dicho usufructo, siempre que con motivo del fallecimiento se consolidara el pleno dominio en el cónyuge, descendientes o adoptados, o percibieran éstos los derechos debidos a la finalización del usufructo en forma de participaciones en la empresa, negocio o entidad afectada, para obtener la base liquidable se aplicará en la imponible, con independencia de las reducciones que procedan de acuerdo con los apartados anteriores, otra del 95 por 100 del mencionado valor, siempre que la adquisición se mantenga, durante los diez años siguientes al fallecimiento del causante, salvo que falleciera el adquirente dentro de ese plazo”.

Por su parte, el referenciado artículo 4 de la Ley 19/1991 establece en su apartado 8 Dos el requisito de que la entidad realice una actividad económica, precisando que: “Para determinar si existe actividad económica o si un elemento patrimonial se encuentra afecto a ella, se estará a lo dispuesto en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas”.

En los casos que nos ocupan, el artículo 27.2 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF), establece

que: “A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se entenderá que el **arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica, únicamente cuando para la ordenación de esta se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa**”.

La primera de las sentencias concluye que el requisito establecido en este precepto es necesario y suficiente, no pudiendo exigirse un requisito adicional como la razonabilidad económica de la contratación, como hace la Administración Tributaria.

Las restantes sentencias señalan que el requisito se cumple en el caso de la existencia de un contrato laboral entre una comunidad de bienes y uno de sus comuneros.

## La existencia de un contratado laboral a jornada completa

La sentencia del Tribunal Supremo (STS) 3472/2025, de 14 de julio de 2025, establece que es suficiente el cumplimiento formal del requisito legal del artículo 27.2 LIRPF para que la actividad de arrendamiento pueda considerarse económica a efectos fiscales.

La sentencia impugnada en casación, del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, sostenía que “no parece justificado en términos de razonabilidad económica contar con una persona empleada a jornada completa de 8 horas para realizar un trabajo que, de media, no podía



suponerle más que media hora de trabajo al día. Ninguna empresa contrataría en estas condiciones a un empleado, sino (sic) fuera porque la contratación le reportase otro tipo de beneficios, como ocurre en este caso, en el que la contratación del empleado suponía realizar un cumplimiento 'formal' o 'aparente' de los requisitos fiscales exigidos para tener acceso a un trato fiscal privilegiado en el Impuesto sobre el Patrimonio y el impuesto sucesorio”.

La Sala entiende que el único aspecto controvertido, tanto en vía económico-administrativa como en vía jurisdiccional, es la necesidad de justificar, desde un punto de vista económico, la contratación de una persona con contrato laboral y a jornada completa.

La primera consideración de la sentencia se refiere a la incoherencia temporal de la calificación por parte de la Administración Tributaria. El momento temporal para comprobar la concurrencia de los requisitos para aplicar la reducción es el momento de devengo del ISD, ya que es el momento en que se materializa el relevo en la empresa familiar. En este caso, al no haberse cuestionado que la sociedad familiar realizara con anterioridad al devengo del ISD una actividad económica de arrendamiento de inmuebles, no es coherente la actuación de la Administración, que niega esta calificación en el momento de devengo del mismo, cuando concurren las mismas circunstancias.

En segundo lugar, la sentencia señala que la interpretación que ha realizado la Sala respecto de los requisitos del artículo 27.2 LIRPF en relación con otros impuestos, no resulta automáticamente trasladable para la interpretación de estos requisitos en el ISD, dada la interpretación finalista que debe hacerse de las normas examinadas, pues lo que la ley persigue no es sino la concesión de un beneficio a las empresas familiares que facilite su transmisión evitando una eventual liquidación y favoreciendo la continuidad en dichas empresas.

Concluye la sentencia que la finalidad del artículo 27.2 LIRPF es establecer unos requisitos mínimos para que la



### Es suficiente el cumplimiento formal del requisito legal del artículo 27.2 LIRPF para que la actividad de arrendamiento pueda considerarse económica a efectos fiscales

actividad de arrendamiento de inmuebles pueda entenderse como una actividad empresarial, sin que se precise la justificación de la contratación de la persona empleada desde el punto de vista económico.

Esta previsión tiene por objeto introducir una regla tendente a dotar de seguridad jurídica a los contribuyentes, por lo que exigir un requisito adicional como es la necesidad de justificar la contratación desde un punto de vista económico supone introducir incertidumbre e inseguridad jurídica, ya que no se sabría determinar la carga mínima de trabajo necesaria en cada caso para justificar la contratación de un trabajador a jornada completa.

Finalmente, la sentencia destaca que en este litigio la Administración parece considerar que la contratación es ficticia y por tanto simulada. Sin embargo, si lo que se pretende es utilizar la vía de la simulación, es necesario que lo

#### RESUMEN

En este artículo se estudia la jurisprudencia reciente del Tribunal Supremo en materia de Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, que clarifica y aporta seguridad jurídica en relación con el cumplimiento del requisito recogido en el artículo 27.2 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Físicas de contar con una persona empleada con contrato laboral a jornada completa para que el arrendamiento de inmuebles se realice como actividad económica.

#### Palabras clave

ISD, IRPF, Arrendamiento inmobiliario, Actividad económica.

motive cumplidamente, para favorecer el derecho a la defensa, precisando donde radica la misma, si es objetiva o subjetiva, absoluta o relativa y, en tal caso, cuál es el negocio aparente y cuál el disimulado.

**La contratación laboral de un comunero**  
La STS de 16 de julio de 2025, recurso 5841/2023, y las SSTs de 14 de julio de 2025, recursos 4148/2023 y 4160/2023, establecen como doctrina que **no siempre debe rechazarse el carácter laboral del contrato suscrito entre una comunidad de bienes y un comunero por el hecho de que la persona contratada tenga esa condición de partícipe.**

Estas sentencias consideran que se entenderá que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica únicamente cuando concurren las siguientes circunstancias: a) que en el desarrollo de la actividad se cuente, al menos, con un local exclusivamente destinado a llevar a cabo la gestión de la actividad (*requisito eliminado en la redacción actual del artículo 27.2 LIRPF*); b) que para la ordenación de aquella se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

Al igual que en la sentencia 3472/2025 analizada en el apartado anterior, la Sala considera que:

“La exigencia del art. 27.2 LIRPF sobre la existencia de una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, incide en la necesidad de demandar inexorablemente una infraestructura mínima de una organización de medios empresariales. Este precepto debe interpretarse a la luz de los principios interpretativos que han sido auspiciados desde la esfera del TJUE (Recomendación 94/1069/CE de la Comisión de 7 de diciembre de 1994), de modo que **se deber propiciar la supervivencia de la empresa mediante un trato fiscal adecuado de la sucesión**, asumiendo una interpretación finalista de dicho precepto que supere una concepción estrictamente formal, máxime cuando el precepto legal no remite expresamente a la legislación laboral para su definición y concreción”.

A este respecto, se afirma que **la legislación laboral no puede aplicarse de forma automática de manera supletoria a la norma tributaria**, ya que los principios y reglas que operan en la legislación laboral y tributaria no son equivalentes.

A partir de esta premisa, el Tribunal se plantea la cuestión de los requisitos que deben exigirse a un comunero que está contratado a tiempo completo para cumplir el requisito establecido en el artículo 27.2 LIRPF.

La respuesta a esta pregunta es que la norma tributaria no impide que un comunero tenga la condición de persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, siempre que se cumplan las notas propias de una relación laboral: existencia de voluntariedad, ajenidad, subordinación y retribución y, además, que dicha relación laboral se efectúe a tiempo completo. Por tanto, no es admisible que, existiendo un contrato laboral, es decir, un soporte documental, se niegue validez al mismo, apelando a un supuesto contenido real que conduzca a rechazar su existencia, sin analizar el cumplimiento de las notas anteriores.

Las notas de ajenidad y dependencia no pueden entenderse excluidas por el hecho de que el trabajador tenga una participación en la comunidad de bienes que es su empleadora. Por otra parte, en relación con la retribución salarial, no cabe alegar que las cantidades recibidas no tengan la consideración de salariales, ya que el esfuerzo y el trabajo realizados acaben repercutiendo en el mismo trabajador al tener la condición de comunero. Sería necesario probar que asume algún riesgo por el resultado de su gestión, o que la retribución guarda proporción con el resultado de la actividad de la comunidad de bienes, o que perciba una remuneración por el ejercicio de una función de dirección.

Finalmente, en cuanto al requisito establecido en la disposición adicional vigésima séptima del Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, referido a la aplicación del Régimen

Especial de la Seguridad Social de los trabajadores por cuenta propia o autónomos, sería necesario demostrar que los comuneros realizan funciones de dirección o gerencia.

**Lo que la ley persigue no es sino la concesión de un beneficio a las empresas familiares que facilite su transmisión, sin que se precise la justificación de la contratación de la persona empleada desde el punto de vista económico**

De todas formas, las sentencias recuerdan que, si lo que se pretende es sostener la incompatibilidad entre el encuadramiento del comunero en el RETA con la existencia de un contrato laboral, diversas consultas de la Dirección General de Tributos han considerado que se cumple el requisito de contrato laboral cuando el trabajador esté incluido, en virtud de obligación establecida por la normativa laboral, en el régimen especial de trabajadores autónomos. ●

## ABSTRACT

This article studies the Spanish Supreme Court's recent case law on Inheritance and Donation Tax, which clarifies and provides legal certainty regarding compliance with the requirement set forth in Article 27.2 of the Income Tax Law, concerning having an employee with a full-time employment contract for real estate leasing to be carried out as an economic activity.

## Keywords

Inheritance and Donation Tax, Personal Income Tax, Real estate leasing, Economic activity.





Mensajeros  
de la Paz

13 de septiembre  
Día del Testamento Solidario



**Deja tu huella, deja un mundo mejor.  
Haz testamento solidario.**

Dona a favor de Asociación Mensajeros de la Paz  
Plaza General Vara del Rey 9- Madrid 28005- CIF: G-28485779  
Contáctanos en [donaciones@mensajerosdelapaz.com](mailto:donaciones@mensajerosdelapaz.com) / 91 364 64 02  
[www.mensajerosdelapaz.com](http://www.mensajerosdelapaz.com)





# Entrega del galardón “Fides Grandes Valores” a su Majestad el Rey Felipe VI




**S**u Majestad el Rey Felipe VI recibió el 10 de octubre el “Premio Fides Grandes Valores” en su primera edición, un galardón otorgado por el Consejo General del Notariado a través de su Fundación Notariado. Con esta distinción, la institución reconoce la labor ejemplar de la Corona como garante de la unidad de España, la estabilidad institucional y la defensa de los principios constitucionales.

La Presidenta del Notariado español, Concepción Pilar Barrio Del Olmo, fue la encargada de entregar el premio y subrayó que no existe “figura que represente con mayor dignidad dichos valores que Su Majestad”. El galardón pretende distinguir a personas o instituciones que destaquen por encarnar los principios fundamentales que sustentan el Estado de Derecho y la convivencia democrática.

### **Un reconocimiento a la ejemplaridad y al servicio público**

En su intervención, Barrio Del Olmo destacó que el reinado de Felipe VI se ha basado en la ejemplaridad, la vocación de servicio y la defensa del Estado de Derecho. Subrayó su “sobriedad y firmeza” en el ejercicio de sus responsabilidades y su compromiso con los derechos y libertades de los ciudadanos. La Presidenta señaló también que estos son los mismos valores que guían la función notarial, sustentada en la imparcialidad, la transparencia, el compromiso con la verdad y, especialmente, la confianza: aquella que depositan cada día decenas de miles de ciudadanos en las notarías y también las instituciones del Estado, incluida la Corona.

Barrio Del Olmo definió a Felipe VI como un “referente ético de integridad, responsabilidad y servicio”, 

## Discurso de Concepción Barrio Del Olmo, Decana del Ilustre Colegio Notarial de Madrid y Presidenta del Consejo General del Notariado en el acto de entrega del galardón

Majestad:

Con profundo respeto y sincera gratitud, los Decanos de los Colegios Notariales integrantes del Pleno del Consejo General del Notariado nos honramos hoy en hacerle entrega del premio “Fides Grandes Valores” de la Fundación Notariado, representada, además también, por su Director General.

El premio “Fides Grandes Valores” nació con la finalidad de reconocer públicamente a aquellas personas e instituciones cuya trayectoria y ejemplo encarnan de forma eminente los principios y valores fundamentales que sustentan nuestro Estado de Derecho, nuestra convivencia democrática.

En este sentido, no hay figura que represente con mayor dignidad dichos valores que la de Su Majestad.

Los notarios como servidores públicos somos garantes de la legalidad, la libertad, la seguridad jurídica preventiva y la justicia, por ello, nuestra función se incardina en los poderes del Estado. Además, somos custodios de la confianza de los ciudadanos, hombres y mujeres, a quienes diariamente, en torno a sesenta mil personas acuden cada día a las Notarías, asesoramos, aconsejamos y, en definitiva, atendemos, no en vano el Notariado tiene sus orígenes, ya milenarios, y hunde sus raíces en la sociedad, el Notariado es una creación de la sociedad.

La función notarial se fundamenta en la imparcialidad, la transparencia y el compromiso con la verdad. Pero, sobremanera se basa en la confianza. Confianza que no solo depositan en nosotros los ciudadanos, sino también las instituciones del Estado que, como la Corona, velan por el interés general y la cohesión de nuestra sociedad.

Bajo Su Reinado el Notariado español ha sentido siempre el respaldo sereno de una Institución que como nuestra Monarquía Parlamentaria nos representa a todos, sin excepción.

Señor, este premio que hoy le entregamos simboliza nuestro reconocimiento a la labor ejemplar de la Corona como garante de la unidad de España, “la indivisible unidad politerritorial de la Nación española” en palabras de Miguel HERRERO Y RODRÍGUEZ DE MIÑÓN, la estabilidad institucional y la defensa de los principios constitucionales.

Su Majestad ha hecho de la ejemplaridad, la defensa del Estado de Derecho y la vocación de servicio los pilares de Su Reinado. Ha demostrado, con sobriedad y firmeza, que el servicio público es un deber basado en la vocación, en la lealtad a los valores democráticos y en la defensa inquebrantable de los derechos y libertades de los ciudadanos.

Son esos mismos valores los que nos guían a los notarios en nuestra labor diaria, y los que nos inspiran a mejorar en beneficio de una sociedad moderna y plural como la española. Una sociedad que Su Majestad calificó como madura, vital, responsable y solidaria en Su discurso de Proclamación como Rey de España ante las Cortes Generales, el día 19 de junio de 2014.

Su Majestad encarna la continuidad histórica de España, pero también Su compromiso con el presente y Su esperanza en el futuro garantizado por S.A.R. la Princesa de Asturias.

Por todo lo expuesto, nuestro Rey, como Institución y como persona, no solo representa la más alta magistratura del Estado, sino también un referente ético de integridad, responsabilidad y servicio.

Señor, en nombre de todos los notarios de España que como Presidenta del Consejo General del Notariado me honro en representar, reciba este premio como muestra de nuestro respeto, nuestra admiración y nuestra lealtad institucional.

Que este reconocimiento sirva también para renovar el compromiso del Notariado con la justicia, la legalidad y los valores constitucionales que Su Majestad representa con ejemplaridad.

Para concluir quiero señalar que el hecho de que haya tenido a bien aceptar esta distinción en su primera edición nos honra inmensamente, es una muestra de Su confianza en el Notariado y marca, sin duda, una línea de máximo rigor para los futuros galardonados.

Muchas gracias.



# SECCIÓN CORPORATIVA

y afirmó que el premio simboliza el respeto, la admiración y la lealtad institucional del Notariado hacia el Jefe del Estado. Aprovechó para reivindicar el vínculo histórico entre el Notariado y la Corona y para renovar el compromiso del cuerpo notarial con la justicia, la legalidad y los valores constitucionales.

## Una escultura que simboliza la convivencia y el respeto

El trofeo entregado al Rey es una escultura titulada “Equilibrio”, creada por la joven artista Estela Ferrer. La obra representa el abrazo de dos ramas que conviven en armonía, un símbolo de la convivencia y el respeto que inspiran el galardón y su significado.

## El valor de la “Fides” y la misión del Notariado

El nombre del premio incorpora el término latino “Fides”, una virtud pública romana que encarna la confianza de los ciudadanos en la fe pública notarial, un principio central de la labor de los notarios y sintetizado en su lema: “Nihil Prius Fide – Nada antes que la fe pública, nada antes que la confianza”. Esta “Fides” está asociada a los valores de autenticidad, verdad, legalidad y justicia que definen la función notarial.

La Presidente del Notariado concluyó agradeciendo a Su Majestad la aceptación del premio en su primera edición, un gesto que –según afirmó– “marcará una línea de máximo rigor para futuros galardonados”. ●



Su Majestad el Rey Felipe VI con la representación del Notariado español.



# MUSEO

Descubre al otro

*Loya*



Real Academia  
de Bellas Artes  
de San Fernando  
rabasf.com

Real Academia de Bellas Artes  
de San Fernando

Calle Alcalá nº 13. Madrid



Arcimboldo | Ribera | Zurbarán | Rubens | Cano | Murillo  
Sorolla | Picasso | Juan Gris | Benlliure...

[www.rabasf.com](http://www.rabasf.com)



## Presentación del Portal Inmobiliario de Notarios España

El Espacio Fundación Telefónica acogió el 23 de octubre la presentación del nuevo Portal Estadístico del Notariado dedicado a la vivienda, una plataforma abierta a toda la ciudadanía que ofrece, por primera vez, precios reales del mercado inmobiliario basados en las escrituras de compraventa autorizadas ante notario. La herramienta se convierte así en la fuente oficial más completa, rigurosa y actualizada para conocer la situación del sector.

Ante más de un centenar de representantes del ámbito político, financiero, académico e inmobiliario, la Presidenta del Consejo General del Notariado, Concepción Pilar Barrio Del Olmo, explicó que el objetivo del portal es claro: “aportar transparencia al mercado inmobiliario y contribuir con información fiable, detallada y actual a la toma de una decisión tan vital como la compraventa de una vivienda”.

Entre los asistentes destacaron María de los Llanos Castellanos, Subsecretaria de Vivienda y Agenda Urbana;



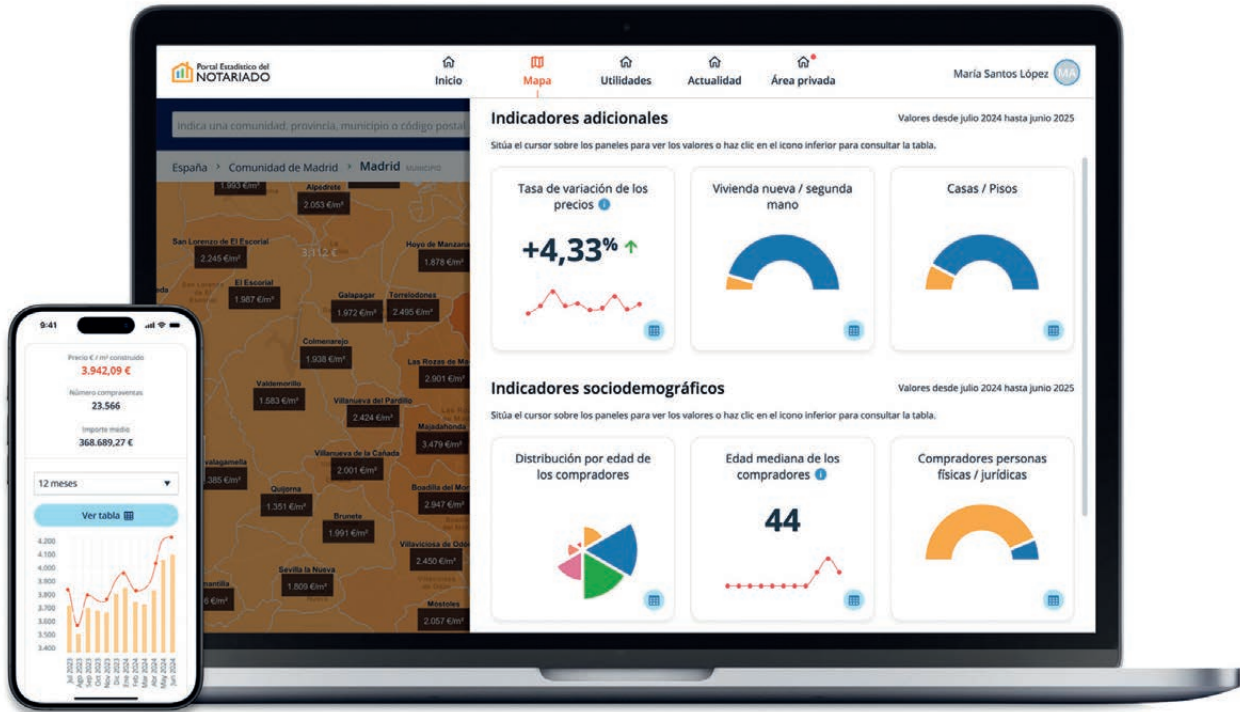
Esther Pérez, Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública; e Isabel Borrego, Presidenta de la Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados.

### Una ventana abierta a la realidad del mercado

El portal se alimenta de datos anonimizados procedentes del Índice Único Informatizado Notarial, la segunda mayor base documental del país, con más de 170 millones de registros. Hasta ahora, esta información se compartía únicamente con la Administración. A partir de hoy, cualquiera podrá consultarla de forma gratuita y en un formato visual, interactivo y actualizado mensualmente.

El sistema permite explorar un mapa dinámico en el que, tras seleccionar una zona, es posible consultar el precio medio por metro cuadrado, la superficie media, el importe total de las compraventas o el número de operaciones realizadas. Una radiografía precisa del comportamiento del mercado durante los últimos doce meses.





## Evolución del mercado 2007-2025: una realidad dual

Durante el acto, el Director del Centro Tecnológico del Notariado, Alberto Martínez Lacambra, presentó un análisis inédito sobre la evolución del mercado inmobiliario español entre 2007 y 2025.

El estudio revela que el precio medio del metro cuadrado en vivienda plurifamiliar apenas ha variado un 3,6% en estos dieciocho años (de 2.077 € a 2.153 €), aunque con una marcada desigualdad entre comunidades autónomas, lo que evidencia una España inmobiliariamente dual.

Otro de los aspectos clave es la evolución del comprador extranjero, cuya presencia ha pasado del 7,5% en 2007 al 20,1% en 2025, un crecimiento notable. En contraste, la participación de jóvenes de entre 18 y 30 años se ha desplomado del 22,53% al 9,55% en el mismo periodo, reflejando las crecientes dificultades de acceso a la vivienda.

## Un 2025 marcado por la subida de precios

Los datos más recientes del portal muestran que, entre enero y agosto de 2025, los precios de los pisos –nuevos y de segunda mano– han subido un 8% respecto al año anterior. Las grandes ciudades concentran las tensiones: Madrid encabeza la lista con un aumento del 15,2%, seguida de Barcelona con un 9,3%.

Martínez Lacambra alertó de que “este año empieza a ser preocupante el aumento de los precios de la vivienda”, subrayando la urgencia de movilizar suelo público y mejorar el transporte en áreas tensionadas, medidas

que –según afirmó– podrían facilitar el acceso a viviendas hasta un 50% más económicas en ciudades como Madrid y Barcelona.

## Una herramienta para la ciudadanía y para las políticas públicas

El nuevo portal no solo permite seguir la evolución reciente del mercado, sino que ofrece además estadísticas completas de los últimos doce años, junto con indicadores sociodemográficos esenciales para el diseño de políticas públicas de vivienda.

Con esta iniciativa, el Notariado reafirma su compromiso con el servicio público y sitúa a disposición de instituciones, empresas y particulares una fuente de información fiable para entender –con claridad y datos reales– la compleja realidad del mercado inmobiliario en España. ●





## Lunes de Actualidad

El 22 de septiembre de 2025 en el Ilustre Colegio Notarial de Madrid se celebró una nueva sesión de “Lunes de Actualidad” titulada “Madrid, en la encrucijada”, con la presencia del alcalde José Luis Martínez Almeida, que conversó sobre el futuro de la capital con el arquitecto y urbanista Fernando Caballero.

El 4 de noviembre tuvo lugar una nueva sesión, esta vez bajo el título “La tierra herida: soluciones para una emergencia climática”. Participaron María Cruz Díaz Álvarez, Presidenta del Instituto de Ingeniería de España; Antonio Vercher Noguera, ex Fiscal de Medio Ambiente de España y Presidente del Consejo Consultivo de Fiscales Europeos; José Manuel Beneítez Bernabé, notario de Soria y experto en legislación medioambiental; y Valentín Gómez Mampaso, ingeniero de montes, miembro de la Junta de Gobierno del Colegio Oficial de Ingenieros de Montes y Vicepresidente de la Asociación de Ingenieros de Montes. Moderó el acto Adrian Jofre Bosch, economista y Presidente de la consultora de incidencia pública beBartlet. ●



## Seminario de la CNUE sobre prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo

El 25 de septiembre tuvo lugar en el Ilustre Colegio Notarial de Madrid el seminario de formación de la CNUE *Anti-Money Laundering and Countering the Financing of Terrorism* “La importancia de detectar y reportar las operaciones sospechosas de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo”, en el que ponentes expertos de la Unidad de Inteligencia Financiera y de las fuerzas y cuerpos de seguridad, así como expertos técnicos en prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, mediante el análisis de casos prácticos, aportaron claves para identificar y analizar las operaciones que presentan riesgos de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo. ●







## Reuniones vespertinas

Los días 15 y 22 de octubre y 12 de noviembre la Junta Directiva del Ilustre Colegio Notarial de Madrid ha celebrado encuentros programados con colegiados para abordar diversas cuestiones de actualidad e interés para el Notariado.

Presididas por la Decana Concepción Pilar Barrio Del Olmo, las reuniones vespertinas del Ilustre Colegio Notarial de Madrid permiten, entre otras cosas, tomar el pulso a la actualidad y trasladar a la Junta Directiva las inquietudes profesionales que suscita el día a día y la notaría. ●

## Espacio Notarial y Madrid te asesora

El Ilustre Colegio Notarial de Madrid organiza el programa “Espacio Notarial” de asesoramiento notarial en los centros sociales del Ayuntamiento. Las últimas sesiones celebradas han sido: el 13 de octubre charla impartida por el Enrique Franch en el centro de mayores Castillo de Uclés; el 26 de octubre en el centro cultural Nicolás Salmerón impartida por Álvaro Fernández Piera; el 28 de octubre, a cargo de Cristina de Solís Merino, en el Centro Municipal de Mayores Nuestra Señora de los Ángeles; y el 6 de noviembre en el Centro Municipal de Mayores Canal de Panamá por Eva Fernández Medina.

Por otro lado, el Ilustre Colegio Notarial de Madrid continúa con el programa “Madrid te asesora” y el 15 de octubre a cargo de Teresa Losada se inauguró nuevo ciclo con temas como vivienda, compra y alquiler. ●



## Entrega de medallas al Mérito Notarial

En un acto en el Ilustre Colegio Notarial de Madrid celebrado el 31 de octubre se entregó de mano de su Junta Directiva la Medalla al Mérito Notarial, por su trayectoria profesional y entrega al Notariado, a los notarios Carlos Solís Villa y Luis Máiz Cal. ●



## Jornada: diez años de la Ley de Jurisdicción Voluntaria



El viernes 14 de noviembre se celebró la Jornada organizada por el Ilustre Colegio Notarial de Madrid y la Fundación Notariado del Consejo General del Notariado "Diez años de la Ley de Jurisdicción Voluntaria". El acto fue inaugurado por Concepción Pilar Barrio Del Olmo.

Se abordaron diversos temas a cargo de los siguientes notarios:

- El acta previa matrimonial y el acta o escritura de celebración de matrimonio, por Fernando J. Rivero Sánchez-Covisa.
- Los expedientes notariales en Derecho de sucesiones (aceptación de la herencia a beneficio de inventario; el contador partidor dativo), por Ignacio Solís Villa.
- El expediente notarial de ofrecimiento de pago y consignación, por Diego Rosales Rodríguez.
- El expediente notarial de reclamación de deudas dinerarias no contradichas, por Concepción Pilar Barrio Del Olmo.
- El expediente notarial de conciliación, por Salvador Torres Ruiz.
- Los expedientes y actas de subasta, por Carlos Marín Calero.
- Los expedientes notariales de separación y de divorcio, por Juan Pérez Hereza. ●

## OTRAS NOTICIAS

### Presentación del libro "TODO notariás"

En el Espacio Dykinson se presentó el pasado 24 de septiembre la obra "TODO Notariás" publicada por Editorial LA LEY.

Fue presentada por Jorge Prades López, notario de Madrid y tesorero del Consejo General del Notariado; Carlos Pérez Ramos, notario de Madrid y coordinador de la Revista Jurídica del Notariado, y Juan Carlos Martínez Ortega, abogado y director de la obra. Todos pusieron de relieve la importancia de la función notarial para la sociedad y la implicación de la institución notarial en los avances tecnológicos y sociales, especialmente para las personas más vulnerables de la población. En el acto se dieron cita muchos profesionales del mundo notarial, de la abogacía y del ámbito universitario. ●





# Fundación Aladina

presenta

## Casa Aladina

el lugar que los niños con cáncer y sus familias se merecen



Terapia psicológica  
Terapia emocional  
Terapia de perros  
Terapia de duelo

Atención supervivientes  
Campamentos  
Ejercicio físico  
Jardín y huerto

15.000m<sup>2</sup> de terreno  
4.000m<sup>2</sup> construidos  
Espacios verdes  
**COSTE: 15 Millones €**



¡Un proyecto para que nunca pierdan la sonrisa!  
[www.casaaladina.org](http://www.casaaladina.org)

¡Colabora!





EFE/ J. Guillén /POOL

Primera jornada del juicio contra el Fiscal General del Estado, Álvaro García Ortiz. 3 de noviembre de 2025.

# La constante de Plank y el Fiscal General del Estado



**Miguel Ángel Aguilar**  
Periodista

**E**l último parte de guerra fechado el 1 de abril de 1939 en el Cuartel General del Generalísimo en Burgos, que todos teníamos memorizado, rezaba en estos términos: “Cautivo y desarmado el ejército rojo, han alcanzado sus últimos objetivos militares las tropas nacionales. La guerra ha terminado”. Nunca vimos por aquí al ejército rojo que para nosotros era el ejército de Trotski. Aquí combatieron el ejército popular de la República, de un lado, y el ejército alzado de Franco, del otro. Obsérvese también la manera en que ensalzando al enemigo se incrementan los méritos propios. Porque al enemigo se le atribuye la condición de ejército que termina “cautivo y desarmado” por lo que se denominan como “tropas”. Pero volvamos al último parte de guerra y examinemos que concluye con una afirmación contundente: “La guerra ha terminado”. Bien, la guerra había terminado, pero en absoluto había empezado la Paz. Sólo había empezado la Victoria que se contaba por

Años Triunfales. Porque para que empezara la Paz habría que esperar a la Constitución de 1978, en cuyo texto culminaría la concordia y la reconciliación.

Franco había gobernado, como subrayaba nuestro amigo Arturo Soria y Espinosa, basándose en el prestigio del terror, cuya aplicación fue modulándose conforme a las necesidades de cada momento. No se fusilaba con el mismo frenesí en los años cincuenta que en los cuarenta. Y más adelante sólo se fusilaba cuando se consideraba necesario como el desnudo de las actrices por necesidades del guion para evitar que cundieran desviacionismos o tibiezas. Eso sí, el *general superlativo* cuidaba de modo incesante mantener encendido el orgullo de ejército vencedor. El problema de la victoria residía en que no había sido obtenida sobre los mauritanos, los senegaleses o los nigerianos sino sobre otros españoles. O sea, que los vencidos, los derrotados, eran también españoles, lo cual a los victoriosos se les hacía insoportable. Por eso, todo el esfuerzo se concentraba en privar a los derrotados de esa naturaleza de españoles. Los vencedores eran la España de la Cruzada, la España de Franco, la España Una, Grande y Libre, la España de Covadonga, de Recaredo, de Numancia, de Roncesvalles, de las Navas de Tolosa, la luz de Trento, la menéndezpelayista; y los vencidos quedaban relegados a ser la Anti España, la de la conspiración judeomasónico-bolchevique.



**Momento de verificar que ningún hecho permanece igual a sí mismo después de haber sido difundido como noticia o, si se prefiere, después de haber procedido a medir su magnitud noticiosa, es decir su noticiabilidad**

Aquel régimen estaba especializado en el cultivo de los eufemismos. Para el Caudillo “toda crítica era excesiva; todo elogio insuficiente”, como reflejaba aquella viñeta de *El Roto*. Por eso, cuando, el 25 de noviembre de 1971 en las postrimerías del régimen del 18 de julio, un simple director general de Prensa del ministerio de Información y Turismo, del que entonces era titular Alfredo Sánchez Bella, dictó la Orden de cierre al diario MADRID algunos dieron en pensar que la causa pudiera residir en que el periódico militaba en la oposición. Pero pudo acreditarse de modo inequívoco que esa era una suposición excesiva, dado que no había espacio disponible para un diario de oposición. El cierre, como quedó claro, traía causa de la falta de calor en el elogio a Franco. En todo caso, de su muerte nunca se hablaba y si se deslizaba alguna alusión indirecta era bajo expresiones como la del “hecho biológico” o con referencias al “cumplimiento de las previsiones sucesorias”.

El tiempo, también entonces, corría para todos y, de vez en cuando, quienes estaban más en la pomada se hacían eco de alguna adversidad en la salud de Franco, como la lipotimia que habría sufrido en una cacería. A continuación, se desencadenaba de modo acelerado el rumor de que Franco pudiera estar considerando retirarse para dar paso al Príncipe, a quien ya había designado sucesor a título de Rey el 20 de julio de 1969, sirviéndose de las atribuciones que se había otorgado a

sí mismo en la Ley de Sucesión. Fecha coincidente con la de la llegada del astronauta Neil Armstrong a la luna, donde puso pie diciendo aquello de que el suyo era “un pequeño paso para un hombre, pero un gran salto para la humanidad”. Pero la rumorología sobre una posible retirada quedaba descartada con toda rotundidad cuando el generalísimo se arrancaba por soleares para decir, aprovechando alguna efeméride, “mientras Dios me dé vida, estaré con vosotros” o bien, mostrándose dispuesto al sacrificio, “quien recibe el honor y acepta el peso del caudillaje no puede darse al relevo ni al descanso”. Era el fenómeno de la *lucecita del Pardo* siempre encendida velando por nosotros, que escenificaba el presidente del Gobierno, Carlos Arias Navarro, biografiado por Cuco Cerecedo como *Carnicerito de Málaga*.

Momento de verificar que ningún hecho permanece igual a sí mismo después de haber sido difundido como noticia o, si se prefiere, después de haber procedido a medir su magnitud noticiosa, es decir su noticiabilidad. La alteración del hecho al ser difundido, al ser acelerado informativamente o, si se prefiere, al ser pesado en la balanza de la actualidad, se produce, incluso en el caso de que se haya actuado con el más escrupuloso respeto y

**Las fuentes se comportan de manera tanto más activas desde el punto de vista noticioso, cuanto menos precisa vaya a quedar su identificación pública**

de que el observador haya adoptado la conducta más objetiva. En todo caso, el principio de indeterminación de Heisenberg señala que no podemos conocer al mismo tiempo y con total precisión la cantidad de movimiento y la posición de una partícula elemental. De forma que el producto de los valores de ambas magnitudes –cantidad de movimiento y posición– en cada instante sea igual a una cantidad del orden de  $h$ , siendo  $h$  la constante de Plank. Y a este principio de Heisenberg obedece el comportamiento de las fuentes informativas en presencia o bajo la observación visual y auditiva de los agentes difusores.

Sucede, pues, que dichas fuentes se comportan de manera tanto más activas desde el punto de vista noticioso, cuanto menos precisa vaya a quedar su identificación pública. De modo que también aquí el producto de la cantidad de noticia activable y de la posición de la fuente es una constante como la de Plank. En breve que las fuentes tienden a ser muy explícitas bajo la condición de permanecer sin identificar y se encierran en un hermetismo más estricto cuanto más identificadas temen aparecer. El caso del Fiscal General del Estado viene a probarlo de manera definitiva. Atentos. ●



Franco cazando rebecos en los Picos de Europa en 1967. Imagen del NO-DO.



# Palestina, tierra sagrada, condenada a disputa eterna

La historia demuestra la difícil coexistencia en esta zona de dos pueblos, árabes y judíos, que desde la antigüedad quedaron, según Gibbon, en estado de *hostilidad irreconciliable*



**José Aristónico García Sánchez**  
Presidente de El Notario del Siglo XXI

Es una zona sagrada. Allí nacieron las religiones de Occidente. Allí estuvo el *Templo de Salomón* y hoy el *Muro de las Lamentaciones*, los hitos vitales de Jesús de Galilea, *Belén*, *Huerto de los olivos* o *Monte calvario*, y en Jerusalén está el *Haram al-Sharif* y su mezquita *Al-Aqsa*, Monte sagrado para el Islam desde el que Mahoma fue transportado por ángeles al Paraíso. Nada puede extrañar el secular ahínco con que fieles y fanáticos pugnan por ocuparla, recordemos también las cruzadas, y que hasta los más sinceros periodos de voluntad de convivencia terminen secularmente fracasando, como todos los intentos de reparto consensuado.

Ahora mismo ni siquiera la mediación de un Trump *mandón* y *rompedor* es capaz de controlar los afanes anexionistas de Israel sobre la zonas de Cisjordania y Gaza. Ni de frenar los brotes mutuos de violencia, con sus consiguientes represalias, del ejército israelí y de Hamas o la Yihad islámica palestina.

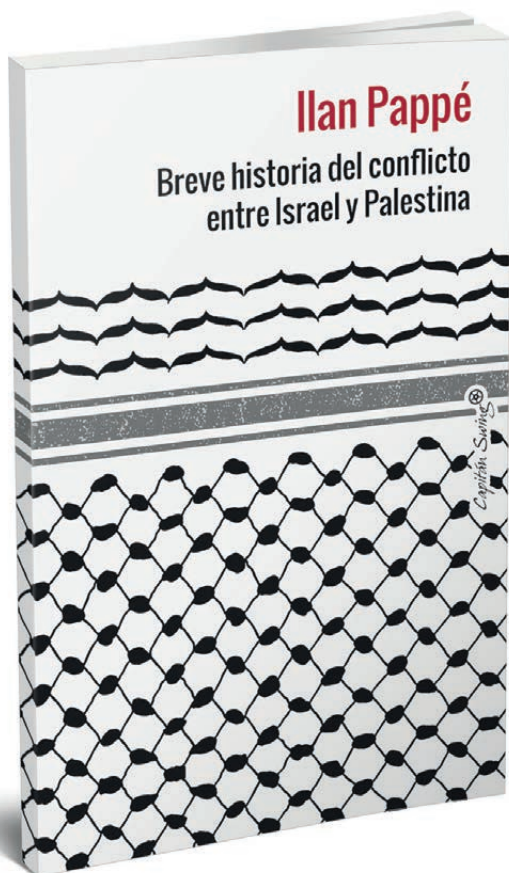
Y, como ya se dijo, no es la primera vez que fracasa la mediación. Tampoco la Gran Bretaña imperialista tras la Gran Guerra, ni la Sociedad de Naciones, ni la ONU han conseguido nunca, a pesar de sus repetidos intentos, consensuar un reparto que asegure una convivencia pacífica en la zona. Cuando parecía haber llegado algún preacuerdo de paz, siempre quedaba flotando la desconfianza de violación del pacto por alguna de las partes que iría seguida indefectiblemente de réplica por la otra. Como ahora. Un provisional alto el fuego en Gaza pro-



Masacre de Hamas el 7 de octubre de 2023.

**Nada puede extrañar el secular ahínco con que fieles y fanáticos pugnan por ocuparla, y que hasta los más sinceros periodos de voluntad de convivencia terminen secularmente fracasando, como todos los intentos de reparto consensuado**

piciado por EEUU que todos parecían refrendar, y que ahora, tras mutuas acusaciones de incumplimiento, ha desembocado en una declaración del Parlamento israelí anexionándose Cisjordania, intento que el propio árbitro y primer socio de Israel, EEUU, ha calificado de *maniobra estúpida*, quedando de nuevo constatado que ni Israel se fía de Hamas, ni Hamas de Israel, ni tampoco Trump se fía ya de Netanyahu. Ha sido secularmente así. Parece incomprensible.



Precisamente para intentar comprenderlo **Ilan Pappé**, profesor israelí de Historia en la Universidad de Exeter y antes en la de Haifa, su patria, integrante del grupo de *nuevos historiadores* israelíes que tratan de revisar la historia circulante, y que en el fondo sueñan con la creación en la histórica Palestina de un **único Estado secular**, en el que superando u obviando fanatismos, convivan al fin en paz árabes y judíos, ha publicado un clarificador manual que trata de desentrañar las claves reales de esta enconada rivalidad entre estos pueblos. Lo titula **Breve historia del conflicto entre Israel y Palestina** (Ed. Capitán Swing, 2024), tiene vocación pedagógica y analiza, con documentación precisa y auténtica, las causas y evolución de este secular conflicto en sus últimas manifestaciones.

El acicate para su investigación fue la irrupción sangrienta de Hamas en Israel el 7 de octubre de 2023 que desencadenó el actual enfrentamiento armado, ya bianual. Pero su propósito va más allá, pretende analizar las raíces de las últimas fases del conflicto, desde la época en que esta tierra, que en los mapas figuraba simplemente como *Palestina*, salió del control otomano. Toda ella estaba habitada, dice **Pappé**, no era tierra vacía como se ha dicho, nunca lo fue, y el 70% de su población era musulmana, los cristianos, coptos y judíos eran

**Ilan Pappé forma parte del grupo de nuevos historiadores israelíes que sueñan con la creación en la histórica Palestina de un único Estado secular, en el que superando u obviando fanatismos, convivan al fin en paz árabes y judíos**

minorías, aunque muy significativas. Esa gran mayoría, *árabes de Palestina* los llamaban, hablaban dialecto árabe y tenían tradiciones propias, lo que en el siglo del nacionalismo les indujo a idealizar también una *nacionalidad propia* que, es cierto, se diluyó en parte en aquel proyecto de unificación *panarábica* que entonces afloraba, pero que al decaer el imperio turco en 1919, resurgió con cierta fuerza creando la *identidad palestina moderna*. Al mismo tiempo y en paralelo estaba resurgiendo un sionismo en auge. Un *sionismo evangélico-cristiano* nacido en el siglo XVI en el seno del protestantismo, que como bien especifica **Pappé**, hay que diferenciar del estricto *sionismo judío* practicado por los judíos como *raza* o miembros de una *nación*, nacido como respuesta al antisemitismo violento que se había desatado en la Europa central y del este, y también como crisol del nacionalismo rampante en todo el mundo en el siglo XIX.

**El autor pretende analizar las raíces de las últimas fases del conflicto, desde la época en que esta tierra, que en los mapas figuraba simplemente como Palestina, salió del control otomano. Toda ella estaba habitada, dice Pappé, no era tierra vacía como se ha dicho, nunca lo fue**

El autor sigue paso por paso el desarrollo de estas dos fuerzas, desmenuzando las etapas de esta doble carrera de autoafirmación excluyente. Los judíos con ideólogos enérgicos como *David Ben Gurión*, congresos sionistas decididos y diversos grupos de presión prosionistas en Europa y USA que, con distintos motivos y muy diferentes finalidades incluso opuestas, solo coincidían en un punto: la necesidad de un Estado judío que acogiera a una diáspora perseguida y masacrada, y en que ese Estado debía estar en Palestina, la tierra santa de Israel, la tierra prometida. Los palestinos, confiados en que constituían casi el 90% de la población de esa



Jaber Jehad Badwan.

Una calle del centro de la ciudad de Gaza, tras la destrucción de un bombardeo israelí, el 23 de febrero de 2025.

tierra parecían menos activos, pero como era de esperar, se oponían radicalmente a esa propuesta.

**Pappé** analiza con rigor y detalle los hitos de este conflicto. Las primeras llegadas pacíficas de colonos judíos, la ocupación encubierta de la tierra, la limpieza étnica solapada que empezaron a practicar, y frente a ello, en escalada, las revueltas y réplicas, a veces terroristas, las intifadas, la reacción airada del mundo árabe, las mediaciones diplomáticas, la creación del Estado israelí y las consecuentes represalias belicosas y de terror desatado de la resistencia árabe, etc.

Asombra la multitud de intentos de tratados de paz, propuestas de partición, deportaciones, proyectos de convivencia..., todos sistemáticamente frustrados si no violados. Muy ilustrativo resulta el análisis claro y rotundo que hace **Pappé** de esas refriegas sangrientas y alevos de dos pueblos que han compartido secularmente una misma tierra en perpetua disputa, manteniendo una pugna abierta o soterrada, según, llegando a veces a provocar al adversario solo para justificar la saña y crueldad que usarán en la réplica.

Y admirable es también el esfuerzo del autor para intentar mantener la objetividad y el equilibrio en una narración de tema tan complejo y conflictivo. El forma parte, como ya se dijo, del grupo de *nuevos historiadores israelíes* que no aceptan como dogma textos religiosos, que no comparten las viejas excusas de que Palestina era tierra inhabitada, de que los colonos sionistas que la ocuparon tras la Gran Guerra eran descendientes de

---

**Una gran mayoría, árabes de Palestina los llamaban, hablaban dialecto árabe y tenían tradiciones propias, lo que en el siglo del nacionalismo indujo a los palestinos a idealizar también una nacionalidad propia**

---

**Al mismo tiempo y en paralelo estaba resurgiendo un sionismo en auge. Un sionismo evangélico-cristiano nacido en el siglo XVI en el seno del protestantismo, que como bien especifica Pappé, hay que diferenciar del estricto sionismo judío**

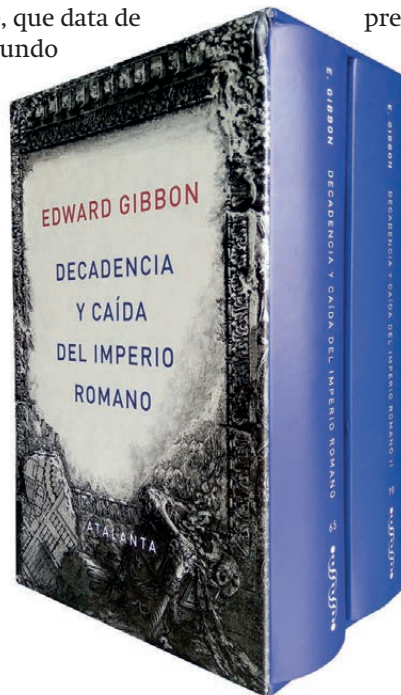
---

**El autor sigue paso por paso el desarrollo de estas dos fuerzas, desmenuzando las etapas de esta doble carrera de autoafirmación excluyente**



los que allí convivían hace dos mil años, de que el terrorismo solo procede del lado palestino de Hamas, etc. **Pappé**, tras analizar magistralmente los últimos hitos del conflicto, por ejemplo la *masacre del Hebrón* en 1929, la *Gran Revuelta árabe de 1936*, la interacción de la ONU y su *Plan de Partición* en 1947, las dos *Intifadas*, la guerra del *Yom Kipur* en 1973, la irrupción del grupo chiita *Hezbollah* y del *Netanyahu* más radical..., etc., no ve viables ni los acuerdos multinacionales de paz, que nunca se respetaron porque la desconfianza mutua está enraizada en ambas partes y uno u otro la violará, ni la solución de los dos Estados que ha fracasado siempre. Hoy, dice, la comunidad judía en Israel llega a 8 millones y siente que no puede sobrevivir entre palestinos, y éstos siguen soñando con expulsarlos de toda la Palestina histórica. El conflicto no decrece, va a más, lo que parece deducirse de que el último episodio de esta guerra enconada, la iniciada con la irrupción de *Hamas* del 7 de octubre de 2023, ha sido el más cruento de las últimas décadas.

Lo triste de la lectura de esta obra es que alimenta nuestra desesperanza. Quizá sean dos pueblos irreconciliables. Eso predijo el gran historiador **Edward Gibbon**, ya un clásico, en su magnífica *Historia de la decadencia y caída del Imperio Romano*, que data de 1952, en la que describe cómo en el mundo antiguo las naciones, hasta las más hostiles, respetaban mutuamente sus supersticiones menos el pueblo judío, que emergió de la oscuridad entre los sucesores de Alejandro, y mantenía escrupulosamente y con exclusión sus ritos con la convicción de pueblo elegido. Y su apego a la ley de Moisés, dice Gibbon, era tal que solo lo igualaba su aversión por las religiones extranjeras y su odio implacable hacia el resto de las poblaciones. *El Dios de Abraham*, sigue diciendo, se declaró el dios auténtico y nacional de Israel y separó a su pueblo favorito del resto de la humanidad. La conquista de la tierra de Canaán, continua Gibbon, fue acompañada de tantas circunstancias maravillosas y



**Muy ilustrativo resulta el análisis que hace Pappé de esas refriegas sangrientas y alevés de dos pueblos que han compartido secularmente una misma tierra en perpetua disputa, llegando a veces a provocar al adversario solo para justificar la saña y crueldad que usarán en la réplica**

sangrientas (*extirparon las tribus más idólatras, vetaban matrimonios o alianzas con otras naciones*, concreta), que los judíos victoriosos quedaron en un estado de hostilidad irreconciliable con todos sus vecinos

¿Es quizá la situación actual un trasunto de ese presagio? No puede desde luego estigmatizarse con la tilde de verdugo al pueblo que ha sufrido más persecuciones y expulsiones de la historia, fue precisamente un jurista judío, de la Leópolis polaca, el que acuñó los términos *genocidio* y *crimen contra la humanidad*

precisamente para tipificar el exterminio de seis millones de su raza que tuvo lugar alrededor de la 2ª guerra mundial. Aunque tampoco esto puede utilizarse como pretexto para represalias.

Conocer la historia de este conflicto secular, digamos bíblico porque lo es en parte, no ha servido, en contra de lo que previene el conocido axioma, para que no se repita. Están enraizados demasiados rencores y desconfianzas desde hace siglos, y los episodios se siguen repitiendo bajo parámetros parecidos como presagio Gibbon. Esperemos que entren en razón. A los demás solo nos queda refugiarnos en una melancólica esperanza. Pero conocerlo siempre es instructivo. ●

**Pappé, tras analizar magistralmente los últimos hitos del conflicto, no ve viables ni los acuerdos multinacionales de paz, que nunca se respetaron, ni la solución de los dos Estados que ha fracasado siempre. Hoy, dice, la comunidad judía en Israel llega a 8 millones y siente que no puede sobrevivir entre palestinos, y éstos siguen soñando con expulsarlos de toda la Palestina histórica**

# El testamento digital

El notario Fernando Rivero, en un monumental trabajo, indaga y propone con detalle y lucidez el régimen jurídico y destino *post mortem* de los derechos digitales aflorados por la revolución digital

Si, como dice Habermas, la única vara de medir la utilidad social de las instituciones es una perduración temporal aceptada durante generaciones, y ésta solo se consigue mediante una permanente adaptación a las alteraciones sociales, hemos de reconocer que el Notariado, que desde el Medievo mantiene incólume el aval social, las cumple sobradamente. También en la actualidad. Lo ha hecho, en lo formal, ante la irrupción del proceso digital generando la escritura o el protocolo digitales. Y lo está haciendo también en lo sustantivo ante otra irrupción, esta vez la lluvia invasiva de datos informativos generada por la *Patriot Act* y las directivas y leyes que en todo el mundo la siguieron tras los atentados de las Torres Gemelas de 2001, que pusieron la *seguridad* en la cúspide intocable de la escala de valores con grave detrimento de otros que la humanidad llevaba siglos acrisolando, entre ellos la privacidad, que sufrió tal atropello que provocó una inmediata réplica colectiva con leyes generales para la protección de datos personales.

La realidad es que los datos, *big data* en terminología ya universal, se habían convertido en el botín más codiciado por los programadores de marketing, publicidad y proyectos empresariales. Y en esta carrera de fondo la tecnología, a cada intento de control, ha respondido con nuevos avances inimaginados que superaban el freno: redes sociales, *blockchain*, IA artificial, el *metaverso*..., o los inquietantes y desconocidos ingenios que una tecnología desenfrenada pueda crear en el futuro.

Ante este panorama, el Notariado, tan estupefacto como todos, ha mantenido su estrategia secular de asimilar lo positivo de esta revolución, en este caso hacer públicos los datos de que dispone y pueden ser de utili-



Los datos, *big data* en terminología ya universal, se habían convertido en el botín más codiciado por los programadores de marketing, publicidad y proyectos empresariales

dad social, lo que hará con el recién creado *Portal notarial de la vivienda*, o implementando el tratamiento jurídico de la nueva realidad social emergente, el de los *derechos digitales*, por ejemplo, que han aflorado con esta revolución digital. Son unos bienes inmateriales que no integran el patrimonio, pero tienen un valor sentimental muy apreciado, la fama, el honor, el *talante*, la imagen, en resumen, los *datos personales* en sentido amplio, que exigen régimen jurídico propio, lo primero decidir a quién corresponden tras la muerte de su titular.

Es el tema enrevesado y delicado del *testamento digital*. Y a analizarlo de forma exhaustiva y perspicaz ha dedicado íntegramente su último trabajo el notario de este Colegio **Fernando José Rivero Sánchez-Covisa**, del que en otras ocasiones se han destacado su precisión en el lenguaje, su agudeza en el análisis y su certera propuesta de soluciones.

Al tema ha dedicado una obra monumental. La titula *El testamento digital* (en subtítulo *Blockchain, Inteligencia Artificial, Web3, Metaverso, Neurotecnologías,*

El Notariado ha mantenido su estrategia secular de asimilar lo positivo de esta revolución, en este caso hacer públicos los datos de utilidad social, lo que hará con el recién creado *Portal notarial de la vivienda*, e implementando el tratamiento jurídico de la nueva realidad social emergente, el de los *derechos digitales*, por ejemplo, que han aflorado con esta revolución digital

**El testamento digital no es una nueva forma testamentaria, sino una institución sustantiva, delimitada por el objeto cuyo destino post mortem el testador dispone a su través: bienes inmateriales, datos personales y contenidos digitales del causante**

*Transhumanismo*) (Ed. Basconfer, 2025), título que ya deja entrever la densidad, actualidad y arriesgada previsión de futuro que anuncia desarrollar en sus casi mil páginas. El soporte legislativo fundamental lo constituyen dos artículos, 3 y 96 de la *Ley Orgánica 3/2018 de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales*. Y son mil las páginas que Rivero dedica a desentrañar el dictado y sentido de estas normas que definen y tratan de encauzar el testamento digital. Denominación equívoca, por cierto, porque no es una nueva forma testamentaria como parece sugerir, sino una *institución sustantiva*, delimitada por el **objeto** cuyo destino *post mortem* el testador dispone a su través: bienes inmateriales, datos personales y contenidos digitales del causante.

Rivero establece claramente sus diferencias no solo con todas las formas testamentarias tradicionales, sino incluso con el llamado *testamento vital* regulado por la Ley 41/2002, con el que coincide en estar determinado también por su contenido (temas médico-sanitarios y asistenciales), pero nada más. El autor centra su estudio en delimitar el régimen del documento de voluntades digitales, **testamento digital** en sentido estricto, define su naturaleza, describe sus formas, desgrana su contenido, delimita la legitimación para disponerlo, su accesibilidad al Registro de Voluntades Digitales que se crea y sus efectos..., etc., desentrañando con lucidez todo el contenido aparente y virtual de una institución novedosa y rompedora.

Pero la intrepidez de Rivero le induce a no pararse en lo estatuido, sino investigar también el potencial futuro de estas nuevas tecnologías cuya desatada evolución puede convertir en obsoletos incluso estos mismos parámetros que nos acaba de describir. En una luminosa



y audaz segunda parte de la obra aventura el derrotero que puede seguir la irrupción de las *neurotecnologías* o el *posthumanismo* (robots, etc.), de las que habría que saber diseccionar escrupulosamente las facetas positivas que constituyen verdadero avance y progreso, pero para los que habrá que prever también formas y controles eficaces de protección frente a un uso malvado y torticero, a fin que los principios esenciales del humanismo acrisolado durante siglos por nuestra civilización, no queden avasallados.

**Rivero investiga también el potencial futuro de estas nuevas tecnologías cuya desatada evolución puede convertir en obsoletos incluso estos mismos parámetros que nos acaba de describir**

Y en esta marea procelosa donde se ciernen riesgos en gran parte imprevisibles, Rivero aventura soluciones y adelanta consejos, siempre a la búsqueda del equilibrio, que siempre ha buscado el Notariado, entre su colaboración leal para incorporar a su quehacer los avances tecnológicos e implementar en su caso su régimen jurídico, y la defensa de la barrera infranqueable de su distintivo troncal, la confidencialidad, y los demás valores acrisolados durante siglos por nuestra civilización humanista. En concreto, estamos seguros de que el trabajo de Rivero supondrá un paso adelante decisivo para la protección y adecuada garantía de los, hoy rampantes, derechos digitales. ●

**En las neurotecnologías o el posthumanismo (robots, etc.), Rivero aventura soluciones y adelanta consejos, a la búsqueda del equilibrio, que siempre ha buscado el Notariado, entre su colaboración leal para incorporar a su quehacer los avances tecnológicos implementando su régimen jurídico, y la defensa de la barrera infranqueable de la confidencialidad, y los demás valores acrisolados durante siglos por nuestra civilización humanista**



## Deporte y literatura

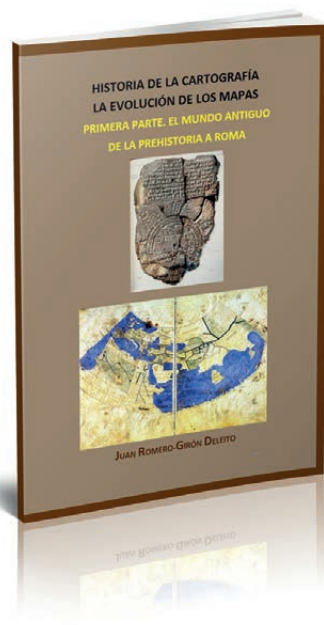
**Analiza las facetas social, educativa, filosófica y literaria del deporte y sus reglas, su ética en la victoria y en la derrota, su influencia en la vida social y hasta su instrumentalización política**

El conocido jurista **Enrique Arnaldo Alcubilla**, catedrático de Derecho y hoy Magistrado del Tribunal Constitucional, ha tenido tiempo para escribir una divertida obra con el título ***El deporte en la literatura*** (Espasa 2025), cuya presentación el 6 de octubre pasado reunió a gran parte de lo más granado del foro jurídico madrileño.

Contiene una historia mundial del deporte, en su manifestación lógicamente a través de la letra escrita, la literatura, y su avance triunfal desde las gloriosas olimpiadas y antes hasta su actual manifestación planetaria en el fútbol, practicado ya en todo el orbe, deporte que *Agustín de Foxá*, tras calificarlo de *la verdadera ONU*, ironizaba diciendo que los hombres empezábamos a entendernos por los pies.

Es una obra amena y muy documentada. Analiza las facetas social, educativa, filosófica y literaria del deporte y sus reglas, su ética en la victoria y en la derrota, su influencia en la vida social y hasta su instrumentalización política: recuerda la utilización del rugby por Mandela para sus fines integradores, el sesgo político que Hitler y Goebels imprimieron a la Olimpiada de Múnich, o el uso que hicieron de Nadia Commaneci o Zátopak como propaganda de otro régimen.

Arnaldo eleva el deporte a categoría vital ya imprescindible, rescata textos, anécdotas y piezas literarias, y aporta reflexiones inéditas sobre un fenómeno que se ha convertido en una forma positiva de convivencia universal. ●



## Notario cartógrafo

**2ª edición ampliada de una cartografía ejemplar**

No hace muchos nos hacíamos eco en esta revista de la jocosa estupefacción que nos había producido el descubrimiento de un notario que compaginaba el quehacer notarial, muy exigente como es sabido, con la cartografía, un verdadero cartógrafo profesional que bajo el sencillo título ***Historia de la cartografía***, proyectado en tres tomos y bajo una amena yuxtaposición de mapas y gráficos preciosos, contenía un magnífico y profundo estudio doctrinal de las técnicas de plasmación en cada época y lugar bajo la que subyacía una verdadera interpretación de la historia a través de los mapas.

Se trata del notario **Juan Romero-Giron Deleyto**, que seis años después nos ha vuelto a sorprender con una **2ª edición**, muy completada y más documentada aún, de la segunda parte de esta magna ***HISTORIA DE LA CARTOGRAFIA, La evolución de los mapas*** (Ed. Opera prima, 2026). Esta segunda parte está dedicada al estudio, a través de la cartografía, del mundo medieval, desde la caída del Imperio romano de Occidente hasta los albores del Renacimiento. Repetimos y aumentamos los elogios vertidos en la primera edición a los que nos remitimos. Ahora nos toca reconocer y alabar su esfuerzo y su tesón y admirarnos de su espíritu de superación para intentar perfeccionar un ya excelente libro histórico-científico de referencia en una disciplina tan peculiar y especializada como es la cartografía. ●

**José Aristónico García Sánchez**  
Presidente de El Notario del Siglo XXI



# CNDM 25/26

Centro Nacional  
de Difusión Musical

## XXXII CICLO DE LIED

TEATRO DE LA ZARZUELA | 19:30 h

- 07/10/25** | **Stéphane Degout** BARÍTONO  
**Cédric Tiberghien** PIANO  
Obras de Schumann, Ropartz, Strohl, Ravel y Debussy
- 10/11/25** | **Barbara Hannigan** SOPRANO  
**Bertrand Chamayou** PIANO  
Obras de Messiaen, Scriabin y Zorn
- 15/12/25** | **Marina Rebeka** SOPRANO  
**Enrico Zucca** PIANO  
Obras de Verdi, Tosti, Respighi, Cui, Chaikovski y Rachmaninov
- 26/01/26** | **Benjamin Bernheim** TENOR  
**Carrie-Ann Matheson** PIANO  
Obras de Gounod, Hahn, Chausson, Berlioz, Duparc, Mompou, Turina y Ginastera
- 30/03/26** | **Anna Prohaska** SOPRANO  
**Pierre-Laurent Aimard** PIANO  
Obras de Ives, Mahler y Debussy
- 06/04/26** | **Marianne Crebassa** MEZZOSOPRANO  
**Alphonse Cemin** PIANO  
Programa a determinar
- 27/04/26** | **Huw Montague Rendall** BARÍTONO  
**Hélio Vida** PIANO  
Obras de Poulenc, Fauré, Schoenberg y Mahler
- 22/06/26** | **Catriona Morison** MEZZOSOPRANO  
**Malcolm Martineau** PIANO  
Obras de Brahms, Lang, Mahler, Williams, Howells, Wegener-Koopman, Gurney, Elgar y canciones tradicionales escocesas

# Poesía hecha música

Abonos hasta  
el 8 de septiembre

Localidades desde  
el 11 de septiembre



[entradasinaem.es](http://entradasinaem.es)

Taquillas Auditorio Nacional  
910 053 765



# Normas de estilo

## para la publicación de artículos

### Envío

Los trabajos originales deben enviarse por correo electrónico a [revista@madrid.notariado.org](mailto:revista@madrid.notariado.org) y vendrán acompañados de un breve cv, publicaciones y trabajos del autor, así como teléfono y dirección de contacto. La Dirección acusará recibo de su recepción.

### Evaluación

Los artículos serán sometidos a evaluación externa (método de pares ciego) durante el mes siguiente a su recepción. Dicho cometido corresponde a los miembros del Comité Editorial Asesor con tres posibilidades: aceptación del artículo, aceptación condicionada a la revisión propuesta y rechazo de la publicación. Ello sin perjuicio de que el Comité de Dirección pueda no aceptar la publicación de aquellos trabajos que no cumplan las reglas de extensión máxima o de estilo de la revista. Cualquiera que sea la decisión adoptada, se comunicará por escrito a los autores. La comunicación contendrá la oportuna motivación y, en su caso, el resumen del dictamen de la evaluación externa.

### Extensión

Los artículos publicados en EL NOTARIO DEL SIGLO XXI han de ser siempre de contenido original, y no excesivamente largos. Deben mantenerse entre 1 y 3 páginas convencionales (tipo Arial 11, interlineado sencillo), equivalente a entre 1.500 y 2.500 palabras (máximo 13.000 caracteres sin espacios, 15.000 con espacios). El uso de notas al pie debe limitarse como máximo a 2 o 3, siempre breves.

### Redacción

Los artículos han de utilizar el estilo propio de colaboraciones periodísticas: frases y párrafos se suceden de manera natural, evitando numeraciones, guiones, etc. En cambio, las distintas partes del artículo pueden ir separadas por **pequeños titulares o subtítulos (ladillos)** de no más de 8 palabras. Se sugiere a los autores que envíen recuadros (despieces), tablas, diagramas, gráficos o cualquier otro recurso que agilice la maquetación y apoye la lectura de los textos.

### Edición

En el texto, es posible utilizar negritas moderadamente y sólo para alguna palabra que se desee expresamente destacar, y *cursivas* para citas, referencias, etc. No se usarán subrayados, ya que no aparecerán en el texto impreso.

### Destacados

Le rogamos que subraye dentro del artículo aquellos párrafos que usted considera que, por su importancia, debemos llevar a “destacados” (párrafos que aparecen intercalados en el texto con letra de mayor tamaño). Dichos destacados no podrán tener una extensión superior a **30 palabras**.

### Resumen y “Palabras clave”

Se redactará un resumen (abstract) en torno a **unas 10 líneas** del artículo, que posteriormente traduciremos al inglés. Asimismo, al final del resumen se insertará el subtítulo “Palabras Clave:”, seguido de un máximo de **tres palabras clave** que la identifiquen en su contenido.

### Bibliografía

Se valorará la introducción de bibliografía que contemplen las referencias de documentos impresos, bibliohemerográficos, electrónicos y audiovisuales citados en el cuerpo de la colaboración. Los autores consultados, pero no citados, no se incluyen en las referencias. La cita puede hacerse según las normas del Manual de Publicación APA (en orden alfabético) o el Vancouver (en orden de aparición), respetando la concordancia entre las citas realizadas en el cuerpo de trabajo y las mencionadas en las referencias.

### E-mail

Puede incluirse una dirección de correo electrónico del autor junto a la firma del artículo. Dicha inclusión no es imperativa, y por lo tanto queda a su elección.

### Fotografía

Con el fin de ilustrar su colaboración, le rogamos nos haga llegar una fotografía digital suya de busto, y con suficiente resolución para ser impresa (tamaño aproximado 1 MB). Puede hacerla con el teléfono móvil y enviárnosla por Whatsapp.

#### Para obtener una buena fotografía:

- Ubicarse de frente a la luz evitando sombras en la cara.
- Elegir un lugar con fondo uniforme (pared, cortina, etc)
- Hacer un encuadre centrado, sin cortar la silueta en todo su contorno (cabeza, hombros y brazos).

### Ilustración

Con el fin de adaptar la maquetación de la colaboración al contenido del artículo, se sugiere a los autores que faciliten ideas de ilustración para el mismo, pudiendo indicar incluso pies de foto para las imágenes.

### Plazos

Por último, y aunque comprendemos que esto entraña particular dificultad, le encarecemos un esfuerzo adicional para el cumplimiento de los plazos de llegada de los originales.





# LOUVRE MAN

## DIÁLOGOS DE ESCULTURA IBÉRICA El Museo del Louvre en el Museo Arqueológico Nacional

18 de noviembre de 2025 a 10 de mayo de 2026

Exposición temporal / Temporary Exhibition

#ExpoMAN\_LOUVRE

Exposición gratuita con la entrada del Museo

Museo Arqueológico Nacional  
Serrano, 13



Organizan



MAN

MUSEO  
ARQUEOLÓGICO  
NACIONAL



Fundación  
Ibercaja

Colaboran

AS DE VELÁZQUEZ

AMIGOS MUSEO  
ARQUEOLÓGICO  
NACIONAL

# ¿Quieres actualizar tu programa de gestión pero te preocupa perder tus datos?

Hazlo con seguridad: con Óptima Ultimate volcamos tus datos antiguos para que no pierdas tu información y empieces a trabajar desde el primer día.



**No pierdas el tiempo haciendo tareas repetitivas con los mismos datos una y otra vez**

- ✓ Volcado completo de datos desde programas antiguos.
- ✓ Eficacia real: introduce datos una vez, úsalos siempre.
- ✓ Ahorro de tiempo con tareas automatizadas.
- ⚙️ 30 años de experiencia en software notarial.



Solicite una demostración llamando al **958 215 280** o en nuestra web