

EL Notario

DEL SIGLO XXI

Revista del Ilustre Colegio Notarial de Madrid
Nº 126 MARZO/ABRIL 2026 11€

Publicidad registral en la era digital

Custodia del territorio

Aceptación tácita de herencia

La constitucionalidad del valor de referencia

La escasez de vivienda un problema público y privado



COLEGIO NOTARIAL DE MADRID

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.

La instrumentación del Derecho privado por el Derecho público

En los últimos tiempos asistimos con creciente estupor al desaguisado legislativo que provoca la utilización de los instrumentos del Derecho privado para resolver los problemas del Derecho público. Una tentación tanto más irresistible para un poder gubernativo cada vez más adicto a la solución por decreto de cuestiones complejas, sin parar mientes en un examen técnico más reposado, como el que propicia el debate parlamentario. Todo ordenamiento, a la vez que conjunto de normas, es también un sistema conceptual, en el que se contraponen *ius* y *leges*, cuyo encaje responde a técnicas e intereses muy distintos en el ámbito de lo público o de lo privado. Su confusión comporta distorsiones considerables, de cuyos riesgos ya nos advirtieron los clásicos, como demuestra la famosa anécdota del joven Ciro comentada por Jenofonte. En la escuela para la formación y adiestramiento de la clase aristocrática del antiguo Imperio Persa los jóvenes nobles debían ser capaces de solventar por sí solos sus propias rencillas, mediante la elección al azar entre ellos mismos de un juez que dirimiera en cada caso la disputa. Al joven Ciro le tocó resolver el altercado provocado por un grandullón a quien su túnica le quedaba corta y había despojado por ello, a la fuerza, a otro más pequeño de la suya, que le quedaba demasiado larga. Cuando el pequeñín protestó prefiriendo su tela quizá por un valor afectivo o ser más costosa, Ciro rechazó su reclamación. ¿Por qué?, le preguntó al cabo su preceptor al príncipe y éste respondió que después del incidente las cosas para todos iban a quedar así mejor que antes, pues la uniformidad en la indumentaria era lo más acorde al interés general de la escuela como símbolo de unidad y compañerismo entre sus miembros. El preceptor recriminó severamente al futuro rey por haberse extralimitado en su función, pues la misión que se le había encomendado no era resolver un problema general, sino buscar la solución de justicia aplicable a un conflicto entre particulares.

La solución a un problema general de justicia distributiva –diríamos hoy– no puede pasar por la consagración de una injusticia conmutativa de alcance individual, como sucede actualmente con la protección de los inquilinos vulnerables (en un caso que recuerda, en cierto

modo, al de la Ciropedia de Jenofonte), merced a una política *anti-desahucio* diseñada a costa sólo de su arrendador y no del erario público, con la consiguiente desnaturalización del Derecho privado, porque sus normas están para resolver los conflictos entre particulares (*inter privados*) y no cuestiones generales de interés público como la promoción de la vivienda, ni tampoco para trasladar sus costes últimos a cargo del sacrificio exclusivo de un determinado colectivo, con la consiguiente retracción inevitable de la contratación, en lugar de sufragar su financiación mediante subvenciones a cargo de las arcas públicas o el esfuerzo de todos los contribuyentes en función de su capacidad contributiva con reflejo en las correspondientes partidas presupuestarias del sector público.

Asistimos con creciente estupor al desaguisado legislativo que provoca la utilización de los instrumentos del Derecho privado para resolver los problemas del Derecho público

Otro ejemplo de instrumentación del Derecho privado por los Poderes públicos frente a la crisis de la vivienda se da en los alojamientos de uso turístico o vacacional. Los arrendadores de viviendas, por más que sean sus propietarios, deben, de ahora en adelante, a través del Registro de la Propiedad o de un así llamado Registro Único de Arrendamientos a cargo del Colegio de Registradores, obtener un número oficial que les habilite para ofrecer o contratar alquileres de corta duración. Parece que durante el primer año se plantearon ya más de cuatrocientas mil solicitudes. En toda comunidad de propietarios, tras la reciente reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, una minoría de dos quintos puede ahora impedir, por extraño que parezca, que se instale un inquilino de corta duración, pero no conseguir que se instale, en cambio, un ascensor, si no es con el beneplácito de la mayoría, para que los más ancianos del edi- ➡

ficio o las personas de reducida movilidad no tengan que subir escaleras, como tampoco impedir, ni siquiera por mayoría, salvo prohibición estatutaria o vulneración de la reglamentación sobre actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, la apertura de una discoteca dentro del mismo edificio, si cumple con los requisitos administrativos, por medio de un alquiler *de larga duración*, aunque su ruido y constante trasiego pueda resultar mucho más perturbador para todos los vecinos.

Tampoco la defensa del medio ambiente parece que sea un conflicto *inter privatos*, por más que la *Ley 7/2022 de residuos y suelos contaminados para una economía circular* exija ahora a los partícipes en cualquier operación inmobiliaria que declaren formalmente su ignorancia acerca de posibles actividades potencialmente contaminante descartando así que el historial de la finca escriturada tenga ningún estigma que impida su inscripción (aunque no se entiende bien cómo nadie pueda estar obligado a declarar sobre la inexistencia de lo que desconoce). También sorprende que el encomiable principio general de transparencia, llevado al ámbito de la contabilidad de las sociedades mercantiles, pase por su depósito a cargo no del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (como organismo autónomo adscrito al Ministerio de Economía), sino del Registro Mercantil, condicionando la publicidad de la vida societaria y sus efectos al cumplimiento de una especie de requisito de tracto registral *per saltum*, mediante el cierre del registro por falta del depósito contable.

A esta lista de ejemplos de instrumentación del Derecho privado para resolver problemas de Derecho público cabría últimamente añadir otros muchos casos más, haciéndola casi inacabable. Nadie duda de que la imbricación regulatoria entre el ámbito de lo público y lo privado no sea, las más de las veces, bienintencionada, pero ya dice el refrán que *el infierno está empedrado de buenas intenciones*. Entre los riesgos que ahora asoman en lontananza el de mayor enjundia, sin duda, por sus efectos comparables a los de la entrada de un elefante en una cacharrería, es el anunciado empeño del Gobierno de atajar la corrupción política mediante un arsenal de medidas que incluyen la reorganización del sistema de transmisión y pignoración de las participaciones en las sociedades de responsabilidad limitada a través de su inscripción constitutiva en un registro público, como el de Bienes Muebles o el Registro Mercantil, sobre la base incluso de un documento privado firmado electrónicamente. Las recientes noticias de corrupción política, ocultando transmisiones privadas de participaciones sociales, por amplia que haya sido su repercusión mediática (con nombres y apellidos), no dejan de referirse sólo a casos excepcionales, cuya repulsa no debe convertirse en la espoleta para dar al traste con los cauces ordinarios del tráfico jurídico societario y financiero. Precisa-

mente, al Derecho privado le incumbe la regulación de lo que es el entramado habitual de las relaciones jurídicas entre particulares, sus operaciones ordinarias, mientras que el Derecho público irrumpe, en cambio, cuando algo se sale de lo normal, adoptando las medidas correspondientes frente a las infracciones, los desequilibrios o las desviaciones. Pero la protección del tráfico jurídico ordinario no debe trastocarse por razón de desarreglos puntuales de incidencia excepcional, pues no se trata de matar moscas a cañonazos. Lo ordinario, como materia objeto de regulación por el Derecho privado, merece además un punto de equilibrio entre la transparencia y la confidencialidad, cuya preservación debe respetarse también por los Poderes públicos, como ha tenido ocasión de pronunciarse recientemente el Tribunal de Justicia de la Unión Europea a propósito del equilibrio entre la publicidad y la confidencialidad necesarias sobre el trasfondo subjetivo de las sociedades mercantiles.

Todo ordenamiento es un sistema conceptual donde se contraponen *ius* y *leges*, con técnicas e intereses muy distintos en lo público o lo privado

Los principios de justicia y de respeto a la autonomía y la libertad civil han sido siempre la enseña del Derecho privado. La concepción exacerbada de la soberanía del Poder público no debe tener un efecto disruptivo sobre las instituciones del Derecho privado ni subvertir sus principios sometiéndolos a los imperiosos objetivos, mucho más a corto plazo, del Derecho público. La principal diferencia entre el Derecho público y el Derecho privado está, precisamente, en el *timing*, en el diferente proceso temporal de maduración de sus respectivas instituciones. Frente al arrastre multiseccular del Derecho privado, integrado por leyes o codificaciones de leyes, pocas pero incomparablemente más longevas, más próximas a un sistema conceptual que normativo, actualizado permanente a través de su propia reinterpretación científica, con un alcance regulatorio, por ello, más a largo plazo, el Derecho público se produce, en cambio, *ex impromptu*, al servicio de unos objetivos –como hemos dicho– muchos más cortoplacistas, impulsados por un tropel de normas cuya superabundancia explica su propia obsolescencia.

El contenido institucional del Derecho privado se ha ido formando por aluvión y no por avulsión. Esperemos que siga siendo así próximamente y no a golpe de avulsiones traumáticas por impacto del Derecho público. ●

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

Todo más claro para tu vida digital indoor.

Lentes Progresivas ZEISS Connect



Seeing beyond



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 Madríguez Fernández, José Manuel García Collantes, Ignacio Gomá Lanzón, Fernando Gomá Lanzón, Concepción Pilar Barrio Del Olmo, 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: Segismundo Álvarez Royo-Villanova, Eduardo Hijas Cid, Carmen Boulet Alonso, Gonzalo López-Fando Santafé, Fernando Martínez Segura, Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, Esteban Manuel García Martín y Francisco David Hurtado Cañas.

Presidente: José Aristónico García Sánchez

Director: Juan Pérez Hereza

Subdirector: Juan José Álvarez-Sala Walther

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

 @elnotarioSXXI


latindex
catálogo 20 años

SUMARIO

Nº126 MARZO/ABRIL 2026

EDITORIAL

- 3 La instrumentación del Derecho privado por el Derecho público

TRIBUNA

- 8 La transparencia de Schrödinger: publicidad registral y conocimiento efectivo en la era digital
J. Gómez-Obregón



LA OPINIÓN

VIVIENDA

- 14 El problema estructural de la vivienda en España: socialización encubierta del coste y desorden normativo
M. Cuenca Casas
- 20 El sello que frena al okupa
C. Peña Boada
- 24 ¿Qué riesgos asumimos al firmar un contrato de arras?
J. Pérez Hereza
- 28 De la propiedad vertical a la propiedad horizontal unipersonal
C. Sanz Pérez



CUSTODIA DEL TERRITORIO

- 32 Alianzas voluntarias para conservar la naturaleza con seguridad jurídica
V. Gutiérrez López



- 38 Custodia del territorio y aportación notarial. Una colaboración ineludible
F. Cabello de Alba Jurado

SUCESIONES

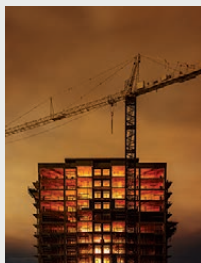
- 42 El silencio en vía judicial del instituido heredero previo. Requerimiento notarial fallido
B. del Pozo Sierra



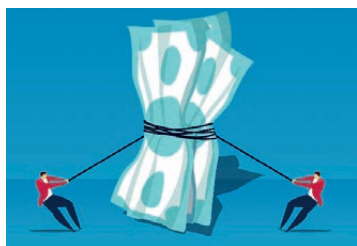
- 48 La subrogación real en el fideicomiso de residuo
I. Lora-Tamayo Rodríguez

- 56 Una perspectiva administrativista sobre las renunciaciones en falso a la nacionalidad anterior incompatible con la española
F. Jiménez Colorado

- 61 ¿Es la protección jurídica de la apariencia un principio general del Derecho?
C. Pérez Ramos



- 64 La protección patrimonial en el ámbito del ingreso involuntario residencial
G. A. López Ebri
- 70 **HACIENDA Y ESTADO DE DERECHO**
Segos tributarios y segundo tiro
S. Ruiz Gallud



75 LEGISLACIÓN Y TRIBUNALES

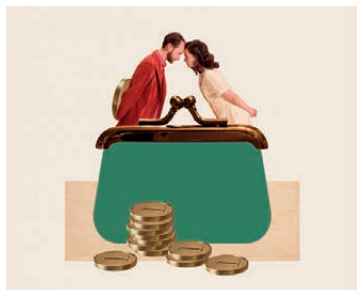
- Legislación de la UE
- Legislación Estatal
- Legislación Autonómica
- Tribunal de Justicia de la UE
- Tribunal Constitucional
- Tribunal Supremo
- Jurisprudencia Fiscal
- DGSJyFP

ACADEMIA MATRITENSE DEL NOTARIADO

108 V. Magro Servet

PRÁCTICA JURÍDICA

- 112 Derecho de reembolso y ganancialidad: la omisión del carácter privativo de la aportación no impide su reconocimiento
J. Domingo Monforte



- 116 El tortuoso proceso de extinción de una sociedad de capital R. Cabanas Trejo
- 124 ¿Transmisión de elemento común o de anejo vinculado “ob rem”? Incongruencia “extra” y “citra petita” en la resolución de 6 de febrero de 2026
I. Fernández de Córdoba Claros
- 129 La constitucionalidad del valor de referencia catastral
J. F. García de Pablos



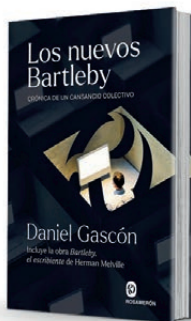
- 132 **DERECHO FISCAL** Devengo y prescripción en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones
L. Vírveda Perulero

SECCIÓN CORPORATIVA

- 136 Noticias del Ilustre Colegio Notarial de Madrid
- 139 Revista de prensa

PANORAMA

- 140 Los nuevos Bartleby: crónica de un cansancio colectivo
J. Lahera Forteza



- 144 **LA PERSPECTIVA** La fiebre del Hodio M. Á. Aguilar



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

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 2026
(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, 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



Jaime Gómez-Obregón es un ingeniero, programador y activista informático español autor de herramientas digitales contra la corrupción en las instituciones y para la transparencia del sector público en España. Ha participado en proyectos relevantes de transformación digital y está especializado en inteligencia de datos, *open data* y bases de datos. Ha sido director general de ITEISA, compañía del sector tecnológico que fundó en 2004, presidente de la patronal tecnológica en Cantabria, miembro del comité ejecutivo y la junta directiva de CEOE-CEPYME en la región y profesor universitario. Imparte conferencias y ha sido ponente o experto invitado en más de treinta congresos, universidades y foros internacionales, habiendo recibido varios premios.

La transparencia de Schrödinger



Publicidad registral y conocimiento efectivo en la era digital



Jaime Gómez-Obregón
Ingeniero Técnico de Telecomunicación

Los datos mercantiles en España son públicos... pero apenas pueden explorarse de forma analítica. Como el célebre experimento de Schrödinger, están simultáneamente abiertos y cerrados: accesibles en teoría, difíciles de trabajar en la práctica. Este artículo propone comprender el Registro Mercantil no solo como archivo jurídico, sino como infraestructura de confianza económica en la sociedad digital. Porque hoy publicar ya no basta: es necesario poder entender. Las reflexiones que siguen parten tanto del análisis jurídico como de la experiencia práctica en el tratamiento informático de datos públicos.

El acceso a los datos públicos constituye hoy uno de los pilares de las democracias avanzadas. La transparencia ya no se concibe únicamente como un principio ético o político, sino como una infraestructura institucional que permite a ciudadanos, empresas y poderes públicos tomar decisiones informadas. Allí donde la información relevante es accesible y reutilizable, se fortalece la com-

petencia económica, se reduce la asimetría informativa y se incrementa la calidad del debate público.

En la actividad administrativa, la digitalización ha transformado profundamente el significado de la publicidad jurídica. Durante siglos, publicar equivalía a poner a disposición del interesado un documento consultable. En la era del dato, sin embargo, la publicidad adquiere una dimensión adicional: la posibilidad de análisis agregado, contraste sistemático y verificación automatizada. No se trata solo de poder leer un asiento, sino de poder integrarlo en un sistema de conocimiento más amplio.

Este cambio de escala afecta especialmente a aquellas instituciones cuya finalidad es garantizar la seguridad del tráfico jurídico y económico. Entre ellas, el Registro Mercantil ocupa una posición central.

Publicidad sin búsqueda: la paradoja del BORME

¿Se imagina que el Boletín Oficial del Estado no permitiera realizar búsquedas? ¿O que el diario oficial de su comunidad autónoma careciera de un sistema para localizar disposiciones por palabras clave? ¿O que el boletín de patentes y marcas publicara diariamente miles de anuncios sin ofrecer un mecanismo para encontrarlos?

Resulta difícil concebirlo. La utilidad de estos diarios oficiales –auténticos océanos de información jurídica y oficial– depende de una premisa elemental: la posibilidad de localizar el dato relevante. Sin capacidad de



La digitalización ha transformado profundamente el significado de la publicidad jurídica

búsqueda, la publicidad formal se degradaría hasta convertirse en mera acumulación documental.

Sin embargo, no es necesario imaginar este escenario. Es, en buena medida, la situación actual de la Sección Primera –la más populosa– del Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME), que es la relativa a los actos inscritos por los empresarios. Y cuyo aprovechamiento resulta extraordinariamente limitado por la ausencia de un buscador que permita localizar sociedades o personas y aplicar filtros significativos.

Hace aproximadamente una década, un estudiante de ingeniería informática advirtió esta carencia y decidió resolverla por su cuenta. Como trabajo de fin de grado desarrolló una herramienta capaz de indexar y consultar la información mercantil publicada diariamente: la llamó LibreBORME. La aplicación –lanzada en 2015– fue utilizada durante años por investigadores, periodistas y profesionales que necesitaban acceder de forma sistemática a la información societaria.

Cabe preguntarse cuál fue la respuesta institucional ante una iniciativa que ampliaba de forma evidente la efectividad de la publicidad registral. ¿Un reconocimiento? ¿Una colaboración? ¿La incorporación de la idea al servicio público? La reacción fue distinta: un burofax exhortándole a cesar en el uso de la denominación BORME y entregar el dominio que daba acceso a la herramienta¹. El autor optó por modificar el nombre pero no rendir el acceso, y continuar prestando el servicio bajo otra denominación y dirección. El episodio, más allá de sus detalles concretos, revela un problema estructural: la publicidad registral existe, pero su aprovechamiento efectivo queda, en gran medida, fuera del propio sistema.

Publicidad jurídica en la era del dato

La finalidad del Registro Mercantil es conocida: dar publicidad a los hechos y actos relativos a empresarios y sociedades para que puedan ser conocidos por terceros. Esta función ha sido históricamente esencial para la seguridad del tráfico jurídico-mercantil. El modelo responde a una lógica perfectamente coherente con el mundo analógico: un tercero interesado consulta un dato concreto y obtiene certeza jurídica. Pero el contexto en que hoy opera la economía es diferente.

El comercio contemporáneo ya no se desarrolla únicamente mediante relaciones bilaterales aisladas. Se articula a través de redes empresariales complejas, cadenas de suministro internacionales, contratación pública masiva y análisis de riesgos sistematizados. En este entorno, la pregunta relevante rara vez es únicamente “¿quién es el administrador de esta sociedad?”, sino también qué sociedades comparten administradores, qué

¹ <https://pablog.me/posts/libreborme-cambia-de-nombre-por-amenazas-legales/>

empresas operan en un mismo domicilio, qué grupos económicos concurren sistemáticamente a licitaciones y qué entramados societarios evolucionan conjuntamente en el tiempo.

Estas preguntas no pueden responderse mediante consultas individuales. Requieren análisis estructurales. La publicidad registral tradicional satisface plenamente el primer tipo de necesidad, pero resulta insuficiente para el segundo.

Publicidad individual frente a publicidad sistémica

La diferencia puede formularse en términos sencillos: el sistema actual garantiza el acceso al dato, pero la economía contemporánea necesita acceso al conjunto.

Durante siglos la publicidad jurídica fue esencialmente puntual. El coste de acceder a la información limitaba de manera natural el número de consultas posibles. El sistema funcionaba porque la escala de análisis era humana. Hoy, sin embargo, la verificación relevante es frecuentemente estadística y comparativa. No se trata solo de conocer una sociedad, sino de comprender un ecosistema.

En materia de contratación pública, por ejemplo, la detección de irregularidades no suele surgir de un expediente aislado, sino de patrones. Esos patrones se manifiestan en coincidencias de domicilios sociales, en alternancia de adjudicatarios, en vínculos societarios indirectos o en fragmentación artificial de contratos.

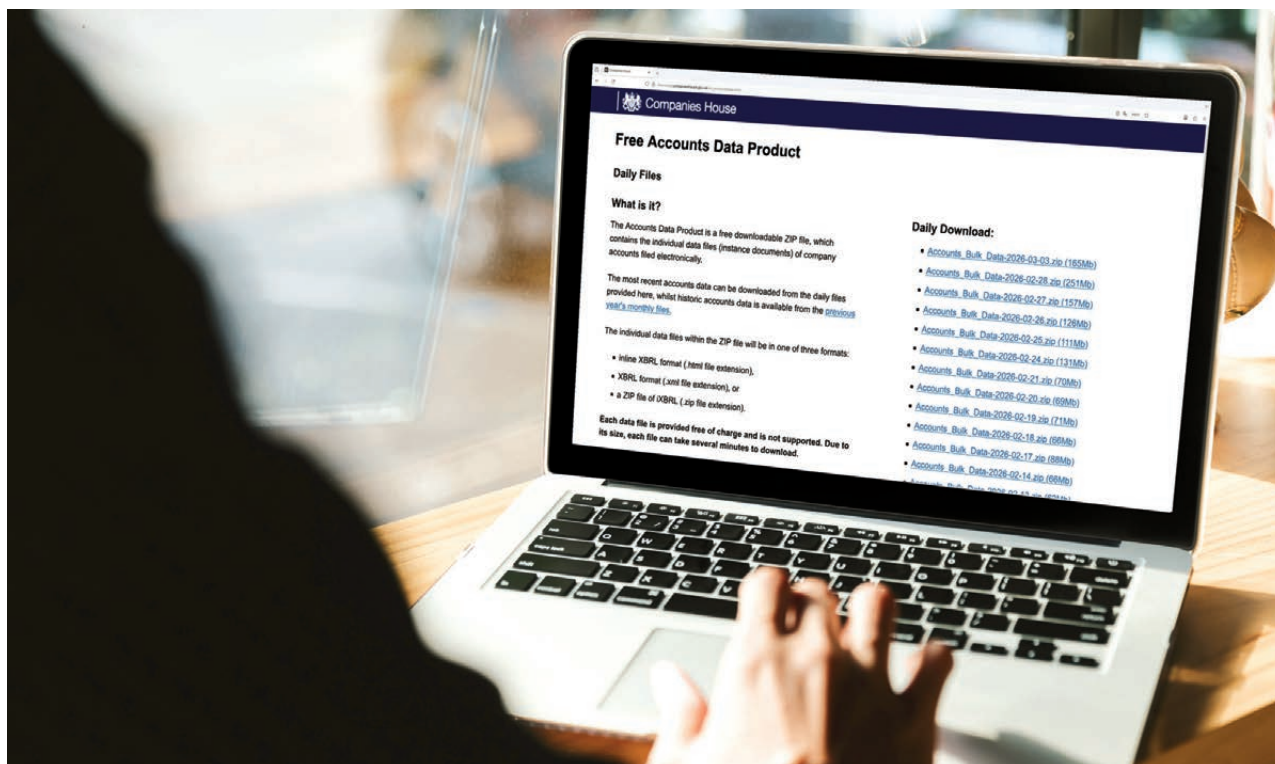
Estos fenómenos son invisibles a la inspección individual, pero evidentes al análisis informático masivo.

La publicidad formal sigue existiendo, pero la publicidad efectiva –entendida como capacidad real de conocimiento– se reduce notablemente.

La comparación internacional

La cuestión no es puramente teórica. En varios ordenamientos europeos el acceso digital a la información mercantil permite la consulta sistemática de los datos societarios. La diferencia no radica en la existencia del registro –institución común en los sistemas continentales– sino en su modo de explotación informativa.

En particular, la diferencia no afecta solo a los asientos registrales –equivalentes a nuestra Sección Primera del BORME– sino también a la información económica depositada. En diversos ordenamientos europeos, como el británico, tanto los actos societarios como las cuentas anuales pueden descargarse de forma estructurada y masiva, lo que permite su tratamiento informático automatizado. La consecuencia es paradójica: un analista español puede integrar sin dificultad datos mercantiles de sociedades extranjeras en modelos de evaluación de riesgos o detección de irregularidades, mientras que la información equivalente relativa a empresas de su propio entorno solo puede obtenerse de forma fragmentaria e individualizada.



La descarga masiva y gratuita de las cuentas anuales de todas las empresas británicas está a un clic de distancia para cualquier ciudadano del mundo a través de la página del Registro Mercantil del Reino Unido.

Cuando la información mercantil se presenta en formatos estructurados, descargables y reutilizables, se convierte en una **infraestructura económica**. Permite evaluar solvencias de forma automatizada, facilita la investigación periodística, mejora la toma de decisiones empresariales y potencia el control de legalidad material. El registro deja de ser únicamente un instrumento probatorio para convertirse también en un instrumento preventivo. No sustituye al juez ni al notario ni al registrador: les precede y refuerza.

Tecnología, contratación pública y prevención de la corrupción

En los últimos años, desde el ámbito de la ingeniería de datos aplicada al análisis de información pública, he trabajado sobre grandes volúmenes de expedientes de contratación y otras fuentes administrativas, integrándolos mediante técnicas de procesamiento masivo. El cruce sistemático de contratos públicos con registros electorales y societarios ha permitido detectar patrones anómalos y situaciones irregulares que no resultaban apreciables en el examen individual de los expedientes. Esta experiencia práctica evidencia que la utilidad de la publicidad jurídica no depende únicamente de la existencia del dato, sino de su posibilidad real de tratamiento conjunto.

La experiencia de los últimos años muestra un hecho relevante: los avances en transparencia no provienen únicamente de reformas normativas, sino de la capacidad de análisis de los datos existentes.

El tratamiento informático de grandes volúmenes de información contractual ha permitido identificar empresas relacionadas que concurren simultáneamente a licitaciones, coincidencias estructurales entre adjudicatarios, redes empresariales artificialmente fragmentadas y adjudicaciones sistemáticas dentro de determinados círculos económicos². Estas conclusiones no se obtienen mediante la lectura de expedientes individuales, sino mediante su procesamiento informático masivo.

La publicidad registral existe, pero su aprovechamiento efectivo queda, en gran medida, fuera del propio sistema

No se trata solo de conocer una sociedad, sino de comprender un ecosistema

Para que este tipo de fiscalización preventiva funcione, resulta imprescindible integrar distintas fuentes: contratación pública, información fiscal y, de forma central, datos mercantiles. Pero el Registro Mercantil no es una fuente más: es la **clave de relación entre todas ellas**. Sin identificadores societarios estables y accesibles, el cruce de datos pierde consistencia.

La consecuencia es paradójica: los datos son públicos, pero no plenamente utilizables. Podrían denominarse –con una expresión gráfica– datos jurídicamente abiertos pero técnicamente cerrados.

El Registro como infraestructura de confianza

La tradición jurídica europea ha concebido el registro como instrumento de seguridad individual. La sociedad digital permite ampliarlo a **instrumento de confianza colectiva**.

En la práctica, la publicidad mercantil puede operar en tres niveles. En primer lugar, en el **nivel declarativo**, en el que el dato existe y puede consultarse. En segundo lugar, en el **nivel accesible**, en el que el dato puede localizarse con facilidad. Y, en tercer lugar, en el **nivel analizable**, en el que el dato puede integrarse en sistemas de verificación. El primer nivel está plenamente garantizado. El segundo lo está parcialmente. El tercero apenas se ha desarrollado. Sin embargo, es precisamente el tercero el que permite **pasar de la reacción a la prevención**.

Un sistema donde las anomalías se detectan automáticamente reduce la necesidad de investigación posterior. La transparencia deja de ser retrospectiva para convertirse en disuasoria.

Hacia un diario digital de operaciones mercantiles

La cuestión no consiste en modificar la naturaleza jurídica del Registro Mercantil, sino en completar su funcionalidad en el entorno digital.

Puede imaginarse un modelo en el que la publicidad registral mantenga íntegramente su valor jurídico y, simultáneamente, se articule un diario digital estructu-

² <https://jaime.gomezobregon.com/la-chanchullopedia>

rado de operaciones mercantiles con acceso universal en línea, búsqueda completa por criterios jurídicos y económicos, descarga masiva en formatos estructurados, identificadores unívocos de sociedades y administradores e interoperabilidad con sistemas públicos de información, incluyendo tanto la información de actos inscritos como la documentación económico-contable depositada, susceptible de explotación analítica mediante técnicas estadísticas y de inteligencia artificial.

En tal esquema, la consulta individual seguiría existiendo exactamente igual, pero coexistiría con la posibilidad de análisis agregado. El registro continuaría certificando hechos jurídicos, pero el sistema informático permitiría comprender su significado económico.

El papel de los operadores jurídicos

La evolución descrita no desplaza a los operadores jurídicos tradicionales. Al contrario, refuerza su función. La intervención notarial y registral proporciona certeza al dato de origen. La explotación sistemática permite verificar su coherencia en el conjunto. El primero aporta autenticidad, mientras que el segundo aporta inteligibilidad.

Ambos niveles son complementarios. Un sistema sin autenticidad genera inseguridad, pero un sistema sin inteligibilidad genera opacidad funcional.

La modernización de la publicidad mercantil no debe interpretarse como sustitución de garantías jurídicas por tecnología, sino como ampliación de su eficacia social.

Transparencia y calidad institucional

Existe además una dimensión institucional relevante. La confianza en las instituciones económicas depende en gran medida de la previsibilidad del entorno. Cuando la información relevante es difícil de explotar, el sistema favorece de facto a quienes ya poseen recursos para obtenerla. Solo cuando es accesible se democratiza la capacidad de análisis.

La cuestión no consiste en modificar la naturaleza jurídica del Registro Mercantil, sino en completar su funcionalidad en el entorno digital

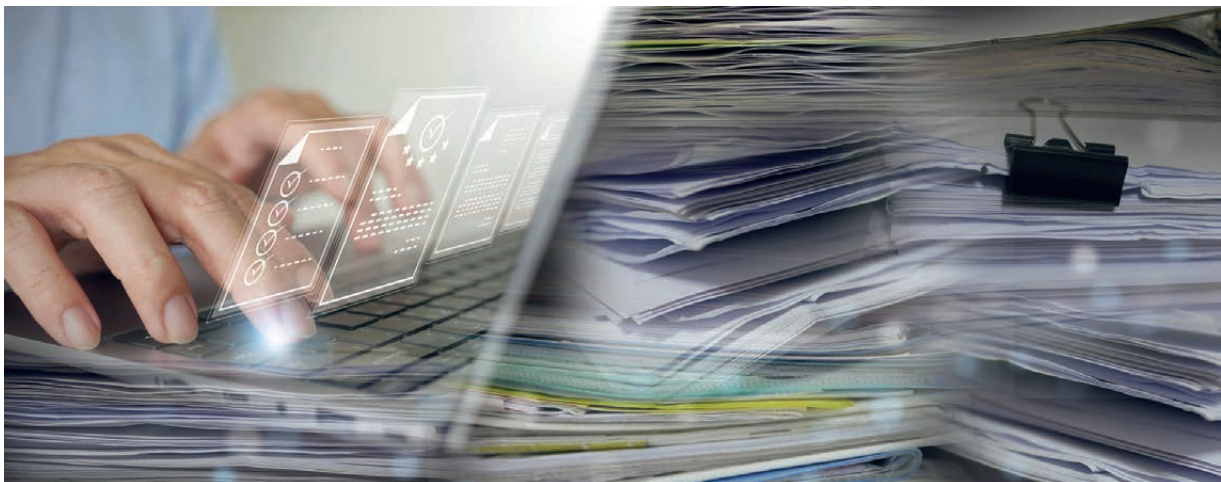
Una publicidad mercantil eficaz no solo facilita la actividad empresarial: fortalece la igualdad competitiva y reduce la percepción de arbitrariedad. En este sentido, la transparencia no es un valor abstracto, sino un elemento estructural de eficacia institucional y calidad democrática.

Conclusión

El Registro Mercantil ha sido históricamente una pieza esencial de la seguridad jurídica preventiva. Esa función permanece intacta. Pero el contexto económico y tecnológico actual permite ampliar su alcance.

La publicidad jurídica ya no puede limitarse a la mera disponibilidad documental. Debe aspirar también a la inteligibilidad sistémica. España dispone de la información necesaria. Dispone también de la tecnología para interpretarla. Entre ambas realidades existe todavía una brecha organizativa. Reducirla no exige alterar la esencia del registro, sino culminar su adaptación al entorno digital mediante un verdadero diario electrónico de operaciones mercantiles: accesible, estructurado e interoperable.

La finalidad seguiría siendo exactamente la misma que inspiró la institución: que los actos de los empresarios puedan ser conocidos por terceros. La diferencia es que, en el siglo XXI, conocer ya no significa únicamente poder leer; significa poder comprender. ●





DIRECTORIO

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

APLICACIONES INFORMÁTICAS Y SERVICIOS DE GESTIÓN INTEGRAL

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
Tel. 902 102 111

JPA
INFORMÁTICA

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

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
Tel. 902 929 789

 **NOTARNET**

Solución integral software y hardware

SERVICIO DE ELABORACIÓN DE ÍNDICES NOTARIALES

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

VIVIENDA

El acceso a una vivienda digna y adecuada, sea en régimen de arrendamiento o en propiedad, constituye uno de los grandes problemas de nuestro tiempo. Los artículos que siguen abordan distintos aspectos que inciden en esta realidad. En primer lugar la catedrática **Matilde Cuenca Casas** analiza el marco normativo y el desequilibrio entre oferta y demanda, ofreciendo una visión integral del problema residencial. A continuación el abogado **Carlos Peña Boada** profundiza en la importancia de la escritura de arrendamiento como instrumento de protección en el actual mercado del alquiler. Seguidamente el notario **Juan Pérez Hereza** subraya el interés del asesoramiento legal y el valor del documento público incluso en la fase previa a la compraventa. Por último el notario **César Sanz Pérez** revisa las recientes interpretaciones jurisprudenciales relativas a la constitución del régimen de propiedad horizontal en edificios con un único propietario.



EL PROBLEMA ESTRUCTURAL DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA: SOCIALIZACIÓN ENCUBIERTA DEL COSTE Y DESORDEN NORMATIVO

Reflexiones a partir del *Tratado de Derecho de la Vivienda*¹



Matilde Cuenca Casas

Catedrática de Derecho Civil. Universidad Complutense. Cofundadora y editora blog Fundación Hay Derecho

El problema estructural de la vivienda en España en el contexto europeo

El acceso a una vivienda digna y adecuada se ha convertido en uno de los principales desafíos sociales, económicos y jurídicos de las democracias contemporáneas. Aunque el problema presenta manifestaciones específicas en cada país, la crisis de la vivienda constituye hoy un

fenómeno estructural que afecta al conjunto de Europa.

Los datos disponibles ponen de manifiesto la magnitud del problema. Según Eurostat, entre 2010 y el segundo trimestre de 2025 los precios de la vivienda en la Unión Europea aumentaron un 60,5%, mientras que los alquileres crecieron un 28,8%. En varios Estados miembros

¹ El trabajo se enmarca en las actividades realizadas como miembro del Instituto de Derecho Europeo e integración regional (IDEIR) de la Universidad Complutense y en el Proyecto de investigación I+D *La protección jurídica de la vivienda habitual. Un enfoque global y multidisciplinar*, financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación (PID 2021-124953NB-I00) y del que soy investigadora principal.

—entre ellos Portugal, Países Bajos, Irlanda o España— el crecimiento ha sido incluso superior a la media europea².

Este aumento de los costes residenciales ha generado un problema creciente de sobrecarga financiera de los hogares. De acuerdo con los datos de Eurostat, alrededor del 10,6% de la población urbana de la Unión Europea destina más del 40% de su renta disponible al pago de la vivienda, porcentaje que en algunos países supera el 15%. Este indicador refleja una presión creciente sobre los hogares, especialmente entre los jóvenes y los hogares de renta media.

Al mismo tiempo, la dimensión social del problema resulta cada vez más visible. Según estimaciones del Parlamento Europeo, aproximadamente 1,3 millones de personas se encuentran sin hogar en la Unión Europea en una noche cualquiera, cifra que ha aumentado de forma significativa durante la última década.

La crisis de accesibilidad afecta además a colectivos cada vez más amplios. Los jóvenes encuentran crecientes dificultades para emanciparse: la edad media de salida del hogar familiar se sitúa en 26,3 años en la Unión Europea, y supera los 30 años en España, una de las cifras más elevadas del continente. Al mismo tiempo, hogares de renta media que tradicionalmente podían acceder al mercado residencial, encuentran cada vez mayores obstáculos para hacerlo en condiciones razonables.

España no es ajena a esta dinámica europea. En determinadas áreas metropolitanas —especialmente Madrid, Barcelona, Málaga o Valencia— el incremento de los precios de la vivienda y de los alquileres ha superado ampliamente la evolución de los ingresos de los hogares.

Las estadísticas oficiales del Instituto Nacional de Estadística muestran una tendencia sostenida de aumento del precio de la vivienda desde mediados de la década de 2010. De acuerdo con el Índice de Precios de Vivienda (IPV), los precios han registrado incrementos interanuales significativos en los últimos años —en algunos trimestres superiores al 10%— consolidando una fuerte tendencia alcista desde 2015. Esta evolución

El acceso a una vivienda digna se ha convertido en uno de los principales desafíos sociales, económicos y jurídicos de las democracias contemporáneas

contrasta con la mucho más moderada progresión de los salarios reales, lo que ha ampliado la brecha entre precios inmobiliarios y renta disponible de los hogares y ha deteriorado la accesibilidad residencial³. El Banco de España ha advertido que esta divergencia se traduce en un aumento del esfuerzo financiero necesario para acceder a la vivienda, especialmente entre los hogares jóvenes y de renta media y baja. En el mercado del alquiler la presión es aún mayor: diversos análisis institucionales indican que en determinadas áreas urbanas el porcentaje de ingresos destinado al pago del alquiler supera ampliamente los umbrales de esfuerzo considerados sostenibles, reflejando el creciente desequilibrio entre oferta y demanda en los principales mercados metropolitanos⁴. ➡

RESUMEN

El acceso a la vivienda se ha convertido en uno de los principales desafíos sociales, económicos y jurídicos de las democracias contemporáneas. Este trabajo analiza el problema estructural de la vivienda en España en el contexto europeo, poniendo de relieve la creciente brecha entre el aumento de los precios de la vivienda y de los alquileres y la evolución de los ingresos de los hogares. A partir de datos estadísticos europeos y nacionales, se muestra cómo la presión sobre la accesibilidad residencial se ha intensificado en los últimos años, especialmente en las grandes áreas metropolitanas. El trabajo examina también el enfoque adoptado por las instituciones europeas, en particular el Plan Europeo para la Vivienda Asequible, que prioriza el aumento de la oferta de vivienda y la movilización de inversión frente a políticas de control de precios. En este contexto se presenta el *Tratado de Derecho de la Vivienda*, obra colectiva dirigida a ofrecer una visión sistemática e integral del régimen jurídico de la vivienda. El trabajo sostiene que el debate público sobre vivienda se encuentra frecuentemente fragmentado y excesivamente simplificado, lo que dificulta la adopción de soluciones eficaces. Desde una perspectiva jurídica y económica, se argumenta que trasladar al propietario privado el coste de las políticas públicas de vivienda mediante restricciones crecientes al derecho de propiedad puede generar efectos contraproducentes y erosionar la seguridad jurídica. El artículo defiende la necesidad de abordar la crisis de la vivienda mediante un enfoque integrado que combine análisis jurídico, institucional y económico.

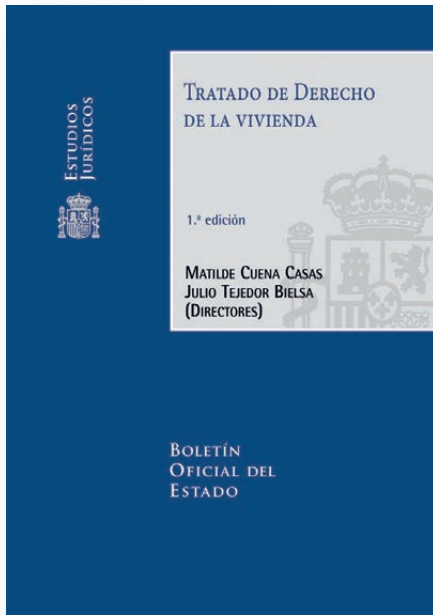
Palabras clave

Derecho a la vivienda, Derecho de propiedad, Políticas de vivienda, Plan Europeo para la Vivienda Asequible, Crisis de accesibilidad a la vivienda, Mercado inmobiliario, Seguridad jurídica.

² GIMÉNEZ LARRAZ, B., “Report on the housing crisis in the European Union with the aim of proposing solutions for decent, sustainable and affordable housing”, (2025/2070(INI)) Special Committee on the Housing Crisis in the European Union. A10-0025/2026. European Parliament, 24/02/2026.

³ INE, *Índice de Precios de Vivienda (IPV)*.

⁴ LAJER BARÓN, A., LÓPEZ RODRÍGUEZ, D. y SAN JUAN, L., “El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo”, *Documentos Ocasionales*, nº 2433 <https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSerias/DocumentosOcasionales/24/Fich/do2433.pdf>.



En esta línea, la Comisión Europea ha impulsado recientemente el Plan Europeo para la Vivienda Asequible⁵ (*Affordable Housing Initiative*), cuyo objetivo es apoyar a los Estados miembros en el desarrollo de políticas que permitan aumentar la oferta de vivienda asequible, sostenible y de calidad. El plan se articula en cuatro grandes ejes de actuación.

El primero consiste en incrementar la oferta de vivienda, impulsando la construcción y renovación de viviendas asequibles, promoviendo la industrialización del sector de la construcción y reduciendo los obstáculos administrativos que ralentizan la producción de vivienda.

El segundo eje se centra en la movilización de inversión pública y privada. Para ello se prevé la creación de una Plataforma Paneuropea de Inversión en Vivienda, destinada a canalizar capital hacia proyectos de vivienda asequible. La iniciativa pretende movilizar al menos 43.000 millones de euros en financiación, procedentes de distintos instrumentos europeos como los fondos de cohesión, InvestEU, el programa LIFE, el Programa del Mercado Único, Horizonte Europa y el instrumento NextGenerationEU.

El tercer eje contempla el impulso de reformas estructurales en los Estados miembros, orientadas a mejorar el funcionamiento del mercado residencial. Entre estas reformas se incluyen la simplificación de los procedimientos urbanísticos, la mejora de la productividad del sector de la construcción y la eliminación de barreras regulatorias que limitan el aumento de la oferta de vivienda.

El cuarto eje del plan se dirige a reforzar la protección de los colectivos más vulnerables, mediante iniciativas destinadas a prevenir el *sinhogarismo* y a apoyar a hogares en situación de vulnerabilidad residencial. En este ámbito se promueve la cooperación entre autoridades públicas, entidades sociales y operadores privados.

Sin embargo, el plan europeo presenta un rasgo significativo: se mueve fundamentalmente en el terreno de la coordinación y la financiación, sin establecer medidas vinculantes para los Estados miembros. Tampoco promueve de forma explícita políticas de control de precios, sino que pone el acento en el aumento de la oferta de vivienda y en la movilización de inversión.

Este enfoque resulta particularmente relevante porque el debate político sobre la vivienda en algunos Estados miembros –entre ellos España– ha tendido a centrarse casi exclusivamente en la intensificación de la intervención regulatoria en el mercado residencial, especialmente mediante controles de precios o restricciones al derecho de propiedad.

El plan se mueve en el terreno de los principios, sin que existan medidas claras y vinculantes para los Estados miembros. No se opta por la intervención de precios y sí por favorecer la construcción de vivienda y la financiación, también con ayudas fiscales. Y este enfoque me parece adecuado. Y es que si algo ha dejado claro el tiempo es que la intervención del mercado no ha dado los resultados esperados, sino más bien todo lo contrario, habiéndose agravado el problema⁶. Faltan viviendas y hay



En la UE los precios de la vivienda subieron un 60,5% entre 2010 y 2025, mientras los alquileres crecieron un 28,8%

⁵ COMISIÓN EUROPEA, "The European Affordable Housing Plan", Strasbourg, 16.12.2025 https://housing.ec.europa.eu/document/download/756915b5-d1b1-4bde-ac82-03532d2d3d90_en?filename=0.pdf.

⁶ El stock del alquiler se desploma a doble dígito en las zonas declaradas tensionadas: Pamplona pierde el 26% de su oferta y A Coruña el 21% <https://www.elmundo.es/economia/vivienda/2026/03/12/69b195cfdff0f278b45c2.html>.

que construir las y la legislación urbanística vigente en España se ha erigido en un gran obstáculo porque actúa como un cuello de botella que limita la oferta frente a una demanda creciente. La rigidez de las normas, combinada con la burocracia excesiva y la falta de suelo finalista, impide que se construyan suficientes viviendas asequibles.

Es imprescindible abordar el problema de la vivienda sobre la base de datos empíricos y mediante una adecuada evaluación de impacto normativo. **Las políticas de vivienda no pueden diseñarse como respuestas coyunturales al debate político, sino a partir de diagnósticos rigurosos sobre el funcionamiento del mercado residencial. La crisis de la vivienda constituye un fenómeno estructural que exige anali-**

zar el marco institucional, económico y regulatorio que condiciona la oferta y la demanda de vivienda.

Es precisamente desde esta perspectiva desde la que debe situarse el Tratado de Derecho de la Vivienda, cuya finalidad es ofrecer una visión sistemática del fenómeno residencial y contribuir a un debate jurídico más riguroso sobre uno de los grandes retos de las sociedades contemporáneas.

El Tratado de Derecho de la Vivienda como respuesta sistemática a la fragmentación del debate jurídico

En este contexto de fragmentación normativa, simplificación del debate público y creciente tensión entre el derecho a la vivienda y el derecho de propiedad se sitúa el *Tratado de Derecho de la*

*Vivienda*⁷, obra colectiva que he tenido el honor de dirigir junto al profesor Julio Tejedor⁸ y que pretende ofrecer una visión integral del fenómeno residencial desde una perspectiva jurídica sistemática.

En torno al problema de la vivienda convergen normas constitucionales, civiles, administrativas, urbanísticas, fiscales, registrales, procesales e incluso penales. Sin embargo, el debate jurídico sobre vivienda suele abordarse de forma parcial, centrado en aspectos concretos –principalmente el arrendamiento urbano o las políticas públicas de vivienda– sin tener en cuenta la interrelación existente entre los distintos sectores del ordenamiento.

En este punto cobra especial relevancia el papel de la universidad pública. En

⁷ https://www.boe.es/biblioteca_juridica/publicacion.php?id=PUB-PB-2025-382.

⁸ Catedrático de Derecho administrativo de la Universidad de Zaragoza.

DESTRUCCIÓN CONFIDENCIAL DE DOCUMENTOS

re du ce | 20 AÑOS CONTIGO
2006/2026

LA SOLUCIÓN COMPLETA PARA TU DOCUMENTACIÓN

- Destrucción confidencial de documentos y soportes informáticos
- Servicios puntuales y/o periódicos (contenedores seguros)
- Digitalización de documentos

☎ 627 42 42 42

✉ reduce@reduce.es



www.reduce.es

TRABAJAMOS
A NIVEL NACIONAL



un Estado social y democrático de Derecho, la universidad no solo transmite conocimiento, sino que cumple una función esencial de servicio público orientado al interés general, produciendo conocimiento allí donde existen problemas sociales que requieren análisis riguroso y propuestas fundamentadas. La investigación jurídica desarrollada en el ámbito universitario debe contribuir a mejorar la comprensión de los fenómenos sociales complejos y a ofrecer instrumentos analíticos que permitan diseñar soluciones normativas más coherentes y eficaces.

El *Tratado de Derecho de la Vivienda* surge precisamente desde esa vocación académica de servicio público. La obra pretende contribuir, desde la investigación universitaria, a una comprensión más rigurosa del fenómeno residencial, superando las aproximaciones fragmentarias que han caracterizado buena parte del debate jurídico y político sobre vivienda.

La obra reúne a cerca de noventa especialistas procedentes de distintas universidades españolas y extranjeras, junto con profesionales del ámbito jurídico y económico, y aborda la vivienda desde todas las perspectivas jurídicas relevantes. Se trata, por tanto, de un esfuerzo colectivo de sistematización del Derecho de la vivienda que responde a la necesidad de ofrecer una visión global de un fenómeno que afecta simultáneamente al Derecho público y al Derecho privado.

La obra se articula en seis grandes bloques temáticos (secciones) que permiten analizar el fenómeno residencial desde diferentes ángulos complementarios.

La primera sección analiza el **derecho a la vivienda desde la perspectiva constitucional y del Derecho internacional**. Se examina el alcance del artículo 47 de la Constitución, su relación con el derecho de propiedad y el papel de la función social de la propiedad en la regulación de la vivienda. Asimismo, se abordan cuestiones conceptuales relevantes, como la delimitación de nociones como vivienda habitual, domicilio o vivienda social, y el impacto de los tra-

El 10,6% de la población urbana de la UE destina más del 40% de su renta al pago de la vivienda

tados internacionales en la configuración de las políticas públicas de vivienda.

El segundo bloque analiza la **intervención pública en materia de vivienda desde una perspectiva institucional y comparada**. En él se examinan las políticas públicas de vivienda desarrolladas en distintos ordenamientos y se evalúan sus efectos sobre el funcionamiento del mercado inmobiliario. Este análisis comparado permite identificar las fortalezas y debilidades del modelo español de política de vivienda.

El tercer bloque incorpora el **análisis económico del mercado inmobiliario**, abordando el funcionamiento de la oferta y la demanda de vivienda y el impacto de las distintas decisiones regulatorias sobre el mercado residencial. Este enfoque permite comprender las consecuencias económicas de determinadas políticas públicas y su influencia en la accesibilidad a la vivienda.

Un cuarto bloque se centra en la **vivienda como objeto de derechos**, examina la **vivienda desde la perspectiva del Derecho privado**, analizando las distintas relaciones jurídicas que se articulan en torno a ella. Se estudian las garantías contractuales en el acceso a la vivienda, la promoción inmobiliaria

En España la edad media de emancipación supera los 30 años, una de las cifras más elevadas de Europa

pública y privada, el régimen del arrendamiento de vivienda y las nuevas formas de acceso a la vivienda. También se abordan cuestiones relativas a la financiación hipotecaria, las plataformas de financiación alternativa, el tratamiento registral de la vivienda, su régimen en propiedad horizontal o cooperativa y las particularidades de la vivienda habitual en el ámbito sucesorio.

En el quinto bloque o sección se abordan los **problemas jurídicos que surgen en contextos de crisis económica o familiar**. Se analizan las patologías del mercado residencial, los conflictos derivados de los desahucios o de la ocupación ilegal de inmuebles, así como los mecanismos de protección frente a estas situaciones. También se examinan las particularidades de la ejecución forzosa de la vivienda habitual y los problemas que plantea la vivienda familiar en situaciones de crisis matrimonial o de pareja.

La sexta sección se centra en la **dimensión pública del fenómeno residencial**, analizando las políticas públicas de vivienda desde distintas perspectivas. Se estudian las políticas de vivienda social, los planes de acceso a la vivienda, la relación entre vivienda y urbanismo, la intervención pública en el mercado del suelo y el régimen de control de rentas. Asimismo, se examinan los modelos de gestión del parque de vivienda pública, el régimen de inspección y sanción en materia de vivienda y el papel de la fiscalidad como instrumento de política pública.

La aportación fundamental de esta obra radica en su enfoque transversal y sistemático. Frente a aproximaciones sectoriales que analizan aisladamente determinados aspectos del fenómeno residencial, el Tratado parte de la idea de que la vivienda constituye un objeto jurídico complejo que solo puede comprenderse adecuadamente mediante una aproximación global que integre las distintas ramas del ordenamiento.

Esta perspectiva resulta particularmente relevante en el momento actual. El debate público sobre vivienda tiende a simplificar un problema estructural en términos exclusivamente ideológicos,



ABSTRACT

Access to housing has become one of the major social, economic and legal challenges facing contemporary democracies. This article examines the structural housing problem in Spain within the broader European context, and highlights the growing gap between rising housing and rental prices and household incomes. Drawing on European and national statistical data, the study shows how housing affordability pressures have intensified in recent years, particularly in large metropolitan areas. The paper also examines the approach adopted by European institutions, and particularly the Affordable Housing Initiative, which prioritizes increasing housing supply and fostering investment rather than implementing price controls. Within this framework, the article presents the *Treatise on Housing Law*, a collective academic study which provides a systematic and comprehensive analysis of the legal framework governing housing.

The article argues that the public debate on housing is often fragmented and overly simplified, which hinders the design of effective policy responses. From both a legal and economic perspective, it suggests that shifting the costs of housing policy onto private property owners by increasing restrictions on property rights may have counterproductive effects and undermine legal security. The study concludes that addressing the housing crisis requires a comprehensive approach, combining legal, institutional and economic analysis.

Keywords

Right to housing; property rights; housing policy; proportionality; housing policy; European Affordable Housing Initiative; housing affordability crisis; housing market; legal security.

La legislación urbanística vigente en España actúa como un cuello de botella que limita la oferta frente a una demanda creciente

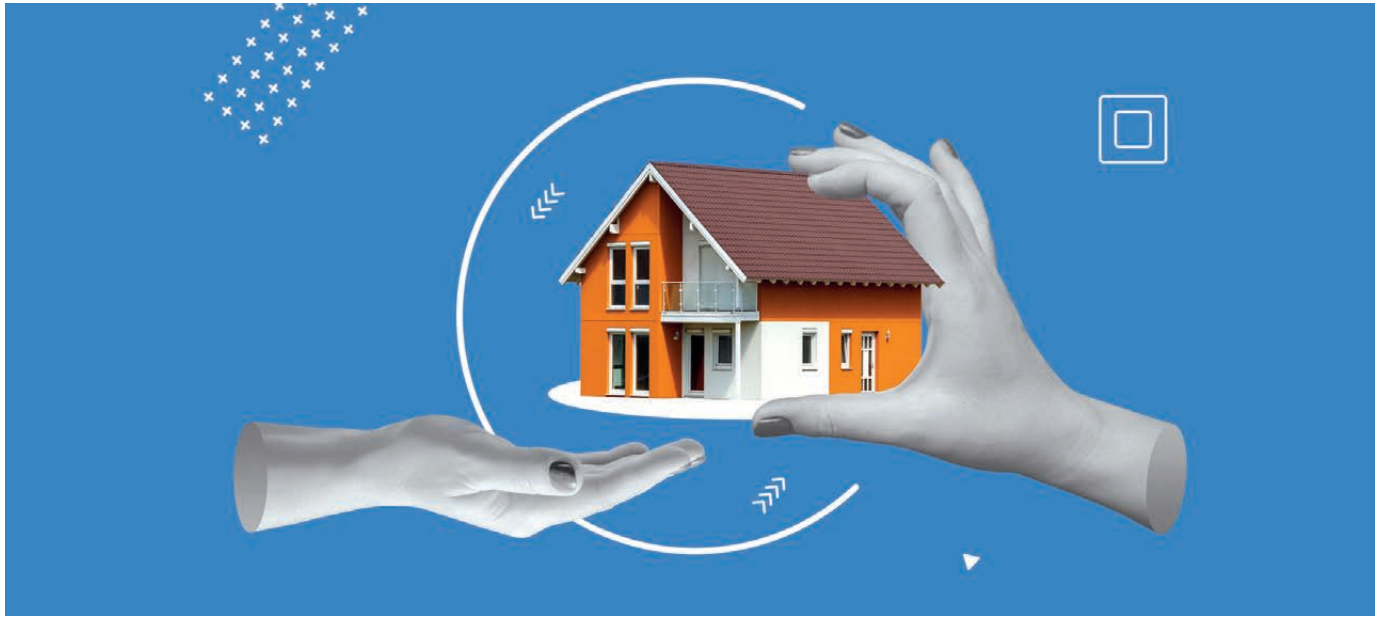
reduciendo la discusión a la dicotomía entre intervención pública y libertad de mercado. Sin embargo, la realidad jurídica y económica del fenómeno residencial es mucho más compleja.

El *Tratado de Derecho de la Vivienda* pretende precisamente contribuir a un debate más riguroso, ofreciendo herramientas analíticas que permitan comprender las múltiples dimensiones jurídicas del problema de la vivienda y diseñar políticas públicas que respeten el equilibrio constitucional entre derechos individuales e intereses colectivos.

En un contexto marcado por la inflación normativa y por la creciente tensión entre el derecho a la vivienda y el derecho de propiedad, la sistematización del Derecho de la vivienda constituye una tarea necesaria para restablecer la coherencia del sistema jurídico, tarea en la que la universidad pública está llamada a desempeñar un papel especialmente relevante.

Conclusión

La crisis de la vivienda exige abandonar respuestas normativas fragmentarias y abordar el fenómeno desde una perspectiva jurídica, económica e institucional integrada. Trasladar al propietario privado el coste de la política pública de vivienda mediante restricciones crecientes al derecho de propiedad no constituye una solución estructural y puede erosionar gravemente la seguridad jurídica. Precisamente por ello, resulta imprescindible reconstruir un debate más riguroso sobre el régimen jurídico de la vivienda. El *Tratado de Derecho de la Vivienda* se sitúa en ese esfuerzo de sistematización, ofreciendo una visión integral del fenómeno residencial y contribuyendo, desde la investigación universitaria, a la formulación de políticas públicas más coherentes y respetuosas con el equilibrio constitucional entre el derecho a la vivienda y el derecho de propiedad. ●



EL SELLO QUE FRENA AL OKUPA



Carlos Peña Boada
Abogado

Este artículo nace, paradójicamente, de una confesión de ignorancia. Surgió de un comentario casual durante un almuerzo entre amigos y terminó convirtiéndose en un encargo inesperado porque uno de ellos es notario de profesión. El resultado es este texto, escrito con la cautela de quien no es especialista y con la sensación, muy lopian, de hallarse en el aprieto del *Soneto de Violante*: escribir para una revista de expertos sin pretender pasar por uno de ellos. Pero también con la convicción de que hay temas que, precisamente por su impacto cotidiano, merecen ser explicados con claridad.

La fuerza de un papel con sello: por qué el contrato notarial se ha convertido en el mejor aliado del arrendador

En el ámbito de la vivienda, la frontera entre un contratiempo asumible y un problema de grandes dimensiones suele ser sorprendentemente fina. A menudo, esa diferencia se concreta en un solo documento. No en cualquiera, sino en uno dotado de fecha fehaciente, firmas legitimadas y el sello de un notario. Elevar un contrato de arrendamiento a escritura pública o acompañarlo de un acta notarial no es un capricho formalista ni un exceso burocrático: es, en la práctica, un auténtico cinturón de seguridad para el propietario.

El documento notarial aporta una ventaja clara frente a los ocupantes sin título o de dudoso título, acelera los procedimientos de recuperación de la posesión y, sobre todo, debe introducir un elemento cada vez más valioso en el

mercado del alquiler: la tranquilidad jurídica cuando estalla el conflicto.

Qué cambia realmente cuando interviene el notario

Un contrato privado es perfectamente válido entre las partes que lo firman. El problema surge cuando ese contrato debe desplegar efectos frente a terceros o ante una autoridad. En ese momento, todo debe probarse: cuándo se firmó, quién lo hizo, en qué condiciones y con qué alcance. El documento notarial elimina de raíz esas incertidumbres.

La fecha queda fijada sin margen de duda; la identidad del arrendador y del arrendatario ha sido verificada; las cláusulas constan exactamente en los términos pactados; y la firma no "se parece" a la del titular, sino que es la suya, debidamente legitimada. Esta precisión milimétrica no es un detalle menor: evita dilaciones innecesarias

cuando el conflicto ya ha estallado y el tiempo juega en contra del legítimo poseedor.

En la práctica, un título público resulta determinante en tres momentos clave. Primero, ante la policía o la autoridad administrativa, cuando es necesario acreditar en cuestión de minutos quién tiene derecho a poseer el inmueble. Segundo, ante el juzgado, al iniciar un procedimiento de desahucio o de recuperación de la posesión: el juez se enfrenta a un título claro y vigente, no a un mosaico de correos electrónicos, mensajes y recibos inconexos. Y tercero, frente a la estrategia del ocupante sin título, cuyo margen de maniobra se reduce drásticamente si no puede exhibir un documento de igual rango.

El escudo frente al falso arrendador: protección del arrendatario de buena fe

Pero el contrato notarial no solo protege al propietario frente al okupa; también ampara al arrendatario de buena fe frente al falso arrendador. Una de las estrategias más insidiosas de las redes de ocupación consiste en suplantar la identidad del propietario legítimo –mediante datos obtenidos del buzón, de notas simples registrales o de fuentes públicas– y suscribir un contrato de arrendamiento privado con un inquilino que paga fianza y renta creyendo que trata con quien tiene derecho a arrendar. La jurisprudencia ha equiparado a quien carece de todo título con quien exhibe uno otorgado por persona no legitimada para concederlo, de modo que el contrato firmado con un arrendador ficticio no enerva el derecho del verdadero propietario y deja al inquilino en la más absoluta desprotec-

ción, calificado como precarista pese a haber actuado de buena fe. Cuando el arrendamiento se formaliza ante notario, este riesgo desaparece de raíz: el juicio notarial de identidad, capacidad y legitimación del arrendador garantiza que quien firma es efectivamente el titular del derecho y está facultado para arrendar. El inquilino obtiene así la certeza de que su contrato descansa sobre un título legítimo y verificado, y el propietario se asegura de que ningún tercero pueda suplantar su voluntad para introducir a un ocupante en su inmueble al amparo de un documento privado fraudulento. En definitiva, la intervención notarial cierra la puerta a la estafa del falso arrendador y convierte al contrato en un instrumento de doble protección: para quien cede la posesión y para quien la recibe.

Hacia un desahucio exprés con título notarial

Para dar un salto cualitativo en seguridad jurídica y eficacia procesal, sería razonable plantear una reforma legal que prevea un desahucio exprés cuando el demandante aporte un título notarial –escritura de propiedad y contrato de arrendamiento elevado a público o escritura notarial de arriendo– frente a un ocupante que carezca de título alguno.

En ese escenario, la única oposición admisible debería ser la acreditación inmediata del pago íntegro y puntual de las rentas debidas. Sin excusas formales ni alegaciones dilatorias. La controversia quedaría reducida a un hecho objetivo: se ha pagado o no se ha pagado. Esta vía permitiría mantener intactos los mecanismos de protección de situaciones de vulnerabilidad en sus


cauces específicos, pero agilizaría al máximo los supuestos claros de ocupación inconstituida o carente de respaldo documental.

Ejemplos de rapidez procesal

En un primer supuesto –impago y ausencia de título del ocupante–, bastaría con aportar el contrato notarial, un requerimiento fehaciente y la acreditación bancaria del impago para que el juez, o incluso una fase ejecutiva especial, pudiera acordar el lanzamiento en un plazo de entre 15 y 30 días desde la solicitud. Solo el pago íntegro de las rentas permitiría frenar el desalojo.

En un segundo caso –vencimiento del plazo contractual y negativa a entregar las llaves–, si el arrendamiento formalizado en escritura pública ha expirado y el ocupante no presenta un título vigente, la verificación documental permitiría fijar una fecha de lanzamiento prácticamente inmediata, limitando cualquier oposición a la prueba de pagos que justifiquen una prórroga pactada y debidamente documentada.

Seguridad jurídica sin debates colaterales

No es necesario abrir el debate –legítimo pero distinto– sobre la precariedad habitacional para constatar un hecho incontrovertible: quien cuenta con 

RESUMEN

El contrato notarial coloca al arrendador y al arrendatario cumplidor en la vía rápida: más seguridad, más previsibilidad y menos margen para la picaresca. Completar el círculo con una reforma legal que habilite un desahucio exprés basado en título notarial permitiría avanzar hacia un sistema más eficiente y más justo.

Palabras clave

Mercado del alquiler, Contrato notarial, Seguridad jurídica.

Elevar un contrato de arrendamiento a escritura pública o acompañarlo de un acta notarial es, en la práctica, un auténtico cinturón de seguridad para el propietario

un título público llega antes y en mejores condiciones. Cuando el arrendador aporta una escritura de propiedad y un contrato notarial, el proceso se simplifica. Ya no se discute el "si", sino únicamente el "cuándo". Y en este ámbito, el cuándo es crucial: menos tiempo, menos incidencias y menos sorpresas.

Además, este marco documental desactiva muchas de las excusas habituales: contratos verbales surgidos a última hora, firmas supuestamente imitadas o anexos misteriosos sin respaldo probatorio. El esquema se reduce a una ecuación sencilla: título válido frente a ausencia de título. El mensaje al mercado del alquiler es claro: documentar bien protege.

Un escudo preventivo para la relación diaria

El valor del contrato notarial no se agota en el escenario del conflicto. También ordena la vida cotidiana del arrendamiento. Entregas y devoluciones de llaves, inventarios, comunicaciones y requerimientos pueden documentarse mediante actas notariales, reduciendo los malentendidos y fortaleciendo la prueba en caso de impago o finalización del contrato. Cuando llega el momento de recuperar la vivienda, el arrendador dispone de una cadena documental coherente que evita el "teléfono roto" procesal.

La anécdota: cuando la prueba fue un recibo de pizza

En un edificio del centro, la comunidad sospechaba que el nuevo "inquilino" de una vivienda era un okupa. Al acudir la policía, el ocupante presentó su prueba de residencia: un recibo de pizza a domicilio con su nombre y la dirección



del inmueble. El propietario respondió con calma, mostrando la escritura de propiedad y el contrato de arrendamiento notarial vigente... a nombre de otra persona. El agente zanjó la escena con una sonrisa: "La pizza acredita hambre, no derecho". La intervención duró lo que tardó en leerse el encabezado del documento con sello.

Cómo dar el salto

Elevar a público un contrato ya pactado o firmarlo directamente ante notario es un trámite sencillo. No altera la relación entre las partes si estas no lo desean; lo que transforma es la calidad de la prueba. El coste resulta moderado si se compara con meses –o años– de incertidumbre cuando hay que recuperar la posesión. Para facilitar su implantación, los honorarios notariales deberían configurarse como documento sin cuantía, reforzando el carácter preventivo de esta vía sin penalizar económicamente a las partes.

Conclusión: el sello que ahorra tiempo

En el mercado del alquiler, el tiempo es un activo crítico. El contrato notarial coloca al arrendador y al arrendatario cumplidor en la vía rápida: más seguridad, más previsibilidad y menos margen para la picaresca. Completar el círculo con una reforma legal que habilite un desahucio exprés basado en título notarial permitiría avanzar hacia un sistema más eficiente y más justo. Y si alguien insiste en presentar un recibo de pizza, que sea solo para celebrar que, esta vez, el papel con sello llegó antes. ●

ABSTRACT

The notarial contract provides a fast track for lessors and for lessees who meet their obligations: offering more security, greater predictability and less room for chicanery. Closing the circle with a legal reform enabling a swift eviction based on a notarial title would permit progress towards a more efficient and fairer system.

Keywords

Rental market, Notarial contract, Legal security.

El contrato notarial no solo protege al propietario frente al okupa; también ampara al arrendatario de buena fe frente al falso arrendador

ZARZUELA EN TRES ACTOS

JUGAR CON FUEGO

DE
FRANCISCO ASENJO BARBIERI
Y VENTURA DE LA VEGA

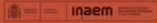
NUEVA PRODUCCIÓN DEL TEATRO DE LA ZARZUELA
DEL 25 DE MARZO
AL 12 DE ABRIL
DE 2026

ENTRADASINAEM.ES



TEATRO DE LA ZARZUELA
EL ARTE QUE NOS UNE

TEATRODELAZARZUELA.INAEM.GOB.ES



ÓPERA BUFA EN DOS ACTOS

EL GITANO POR AMOR

DE
MANUEL GARCÍA,
BASADO EN LA GITANILLA DE MIGUEL DE CERVANTES

PRODUCCIÓN DE LA ÓPERA ESTUDIO DE MÁLAGA -
TEATRO CERVANTES (2024)
DEL 22 AL 26 DE ABRIL
DE 2026

ENTRADASINAEM.ES



TEATRO DE LA ZARZUELA
EL ARTE QUE NOS UNE

TEATRODELAZARZUELA.INAEM.GOB.ES



¿QUÉ RIESGOS ASUMIMOS AL FIRMAR UN CONTRATO DE ARRAS?



Juan Pérez Hereza
Notario de Madrid

Recientemente ha tenido repercusión en prensa un caso en el que un antiguo empleado de una conocida agencia inmobiliaria, aprovechándose de la confianza que generaba su aparente pertenencia a la misma y simulando tener un mandato de venta del que carecía, ha defraudado a varios compradores de vivienda apropiándose del dinero entregado en concepto de arras.

Según la noticia, a pesar de que el defraudador había dejado de ser empleado de la agencia hacía tiempo, conservaba determinados elementos, como el vestuario o las hojas de visita con membrete, que le permitieron generar confusión en los adquirentes. Lógicamente, su operativa estaba facilitada por un entorno en el que encontrar una vivienda en compra o alquiler es un triunfo, mayor aún si la oferta económica es atractiva, lo que conduce a rebajar los controles y entregar la señal de forma apresurada ante el temor de perder una oportunidad inmobiliaria.

Sin llegar a este extremo, lo cierto es que quien formaliza un contrato de arras y entrega como consecuencia de este compromiso una cantidad cada vez más importante (la cifra habitual asciende al 10% del precio pactado), corre unos riesgos, muchas veces, inadvertidos.

El riesgo mayor apuntado al principio del artículo es la pérdida de la cantidad entregada, lo que puede producirse no sólo en el caso de fraude, muy excepcional, sino también en el supuesto de que el futuro vendedor no asuma sus compromisos. Podría oponerse que, para estos casos, el contrato de arras suele prever la devolución del duplo de la cantidad entregada pero el futuro comprador no tiene normalmente garantía alguna de la devolución y únicamente es titular de un derecho de crédito derivado de un contrato privado que tendrá que hacer valer en el correspondiente juicio declarativo. Es importante destacar que el incumplimiento no sólo puede ser voluntario por una actuación dolosa del futuro vendedor, sino que puede derivar de la aparición de nuevas circunstancias durante el tiempo que transcurre entre las arras y la formalización de la venta en escritura pública. De nuevo hay que recordar que el futuro comprador tiene un derecho de crédito que, como tal, no accede al Registro de la Propiedad, por

Quien formaliza un contrato de arras y entrega como consecuencia de este compromiso una cantidad, cada vez más importante, corre unos riesgos, muchas veces, inadvertidos

lo que le afectará cualquier carga sobrevenida sobre la finca.

Un segundo grupo de riesgos que se asumen al pagar la reserva y firmar el contrato de arras son los derivados de la posible invalidez del contrato. Al respecto, el punto de partida, no tan evidente como parece, es qué calificación merece el contrato que se firma y qué obligaciones genera para las partes. Los distintos modelos que existen en el tráfico oscilan entre auténticos contratos de compraventa con entrega de posesión y precio aplazados al momento de la formalización de la escritura que se mezclan con promesas de compra en los que intervienen arras en ocasiones confirmatorias y en otras penales que facultan a las partes para el desistimiento unilateral. No hace falta advertir de las diferentes consecuencias jurídicas entre unos y otros, no siempre advertidas por los firmantes.

En cuanto a la validez y plena eficacia del contrato de arras dependerá de que éste reúna los requisitos subjetivos y objetivos establecidos para los contratos traslativos. Los problemas más frecuentes en este ámbito suelen derivar de la falta de legitimación de quien otorga las arras cuando es un representante sin poder o con poder insuficiente o requiere para su actuación autorizaciones de las que carece (v.gr. los padres respecto de sus hijos menores; administrador societario que necesita acuerdo de la Junta General).

Desde el punto de vista objetivo será necesario que la vivienda no esté afectada por alguna circunstancia que limite



su libre transmisión y que esté libre de otras cargas distintas de las expresamente consignadas en el contrato y, por tanto, aceptadas por el futuro comprador. De especial importancia práctica por su complejidad es la eventual sujeción de la vivienda a un régimen de protección pública que prohíba o restrinja su libre transmisión.

Todos estos casos de invalidez imponen la recíproca devolución de lo intercambiado y reconducen a la problemática expuesta de la devolución del duplo de la cantidad entregada.

Más frecuentes son los supuestos en los que al formalizar el contrato de arras no se ha previsto alguna circunstancia jurídica que sin frustrar totalmente el fin del contrato ni impedir, por tanto, la formalización de la venta, afecta a la adecuación de ésta a la pretensión de la parte compradora.

Me estoy refiriendo a casos en los que la vivienda no responde física o jurídicamente a todas las expectativas del comprador: lo que en la moderna terminología jurídica se califica como falta de conformidad del objeto del contrato.

En estos casos la resolución del contrato con devolución de las arras duplicadas no es una solución segura y, ante el peligro de pérdida de estas, el comprador preferirá muchas veces formalizar la escritura y adquirir esa vivienda..., eso sí, lamentando la falta de un correcto asesoramiento en el momento en que firmó las arras.

A título de ejemplo pueden enumerarse como casos típicos:

- La existencia de derramas aprobadas cuyo cobro se girará después de la escritura y por tanto serán de cuenta del comprador.
- La ignorancia del régimen del edificio, ya sean algunas normas estatutarias o acuerdos relevantes para el uso de la vivienda adquirida (v.gr. régimen de patios o jardines comunes de uso privativo, acuerdos de asignación de plazas de garaje).
- Problemas de legalidad urbanística, muy frecuente en viviendas unifamiliares en las que suelen existir ampliaciones y reformas no amparadas por licencia.
- Deudas de IBI de las que el vendedor no es sujeto pasivo pues se refie-

RESUMEN

El autor subraya que, al firmar el contrato de arras, los futuros compradores asumen riesgos importantes que merecerían tener a su disposición un asesoramiento y poder contar con las ventajas del documento público. Sin embargo, en la práctica no suele recurrirse al notario por razones fiscales. Frente a esta situación el artículo aboga por el establecimiento de medidas de transparencia y protección durante la fase anterior al otorgamiento de la escritura de compra.

Palabras clave

Contrato de arras, Seguridad jurídica del comprador, Intervención notarial.

ren a periodos en los que no era dueño pero que no están prescritas.

- Discrepancias entre la superficie registral, la real y la catastral que pueden incidir en la tasación.
- Existencia de gravámenes sobre la finca, incluso aunque se trate de cargas registradas que no existen en la realidad (hipotecas o condiciones resolutorias no canceladas) pero cuya cancelación puede plantear problemas jurídicos y costes.

Los peligros se multiplican si existen circunstancias especiales que obligan a un análisis jurídico más profundo y una redacción más matizada: así ocurre cuando la vivienda está arrendada y existe un compromiso de poner fin al arrendamiento antes de la venta; o cuando entre las arras y la venta debe efectuar el futuro vendedor negocios jurídicos que le permitan cumplir lo estipulado (ya sea cambio de uso, segregación o adjudicación hereditaria).

Frente a todos los riesgos que han sido expuestos de forma resumida en los párrafos anteriores, la mayoría de los compradores únicamente cuenta con el asesoramiento de la agencia inmobiliaria y, en ocasiones, el recurso al abogado amigo a quien, muchas veces, se le expone la problemática de forma parcial y apresurada.

Paradójicamente en un ámbito de gran importancia económica y de tradicional intervención notarial, no es habitual recurrir al notario para beneficiarse del asesoramiento y el valor legal del documento público durante esta fase. La situación es llamativa por cuanto la experiencia demuestra que, en los casos que presentan alguna de las patologías expuestas, la actuación notarial llega tarde. Además, la seguridad que ofrece el notario puede ser máxima, si se añade a la formalización de las arras en escritura, el depósito notarial, eliminando así todo riesgo para el futuro adquirente.

En nuestro Derecho Civil rige el principio de la libertad de forma de los contratos y la inscripción es declarativa. Sin embargo, prácticamente todas las compras de viviendas se formalizan en



Paradójicamente en un ámbito de gran importancia económica y de tradicional intervención notarial, por razones fiscales, no es habitual recurrir al notario para beneficiarse del asesoramiento y el valor legal del documento público al formalizar las arras

escritura y se inscriben en el Registro de la Propiedad, exista o no financiación bancaria. ¿Por qué no ocurre lo mismo con los precontratos, arras o promesas de compra?

La razón es que en estos casos el coste supera a los beneficios que ofrece la intervención notarial y registral. Hace treinta años con precios más bajos, el arancel notarial y registral tenía un importante peso en el coste total, pero hoy (fruto del incremento de valor de las viviendas y la disminución en términos relativos de los aranceles) el coste fundamental es el fiscal. Como promesa de venta la formalización de las arras entre particulares paga el impuesto de transmisiones patrimoniales siendo la base mínima el 5% del precio final (o la cantidad que se entrega como arras si es superior). Esta cantidad no se descuenta del futuro impuesto a pagar con ocasión de la venta, de modo que

supone un incremento en términos absolutos del coste fiscal de la compra.

El Código Civil Catalán ha pretendido favorecer la intervención notarial de las arras regulando un acta en la que se documenta el depósito de las arras, acta que se declara inscribible en el Registro de la Propiedad (cfr. art. 621-8 apartado 3 del Código Civil Catalán).

El precepto pretende esquivar el coste fiscal porque lo que se formaliza en documento público no es el contrato de promesa de compra, sino el depósito de las arras con lo que no queda sujeto a ITP en su modalidad de Transmisiones Onerosas... aunque sí en la modalidad de AJD, razón por la cual fue también bonificada en un 100% para esta modalidad del impuesto en la Ley 5/2020 de 29 de abril.

La solución catalana a mi juicio no es perfecta porque al no establecer la formalización en escritura pública del contrato, no asegura que el asesoramiento

notarial y los efectos del documento público se proyecten sobre el mismo, aunque lo habitual es que, de hecho, el notario termine comprobando la legalidad del compromiso de venta. Con la regulación únicamente se asegura el correcto destino de las arras... no se pretende asegurar el cumplimiento forzoso de la promesa de venta (por eso sólo se extiende el precepto al caso de arras penitenciales) lo que, en gran parte quita sentido, a la constancia registral.

En todo caso, con las imperfecciones apuntadas, la norma tiene la virtud de haber identificado un problema (la situación de desprotección en la que se encuentra el comprador en la fase previa a la formalización de la escritura) y ofrece una solución al mismo.

Partiendo de la misma, tal vez lo más correcto sería establecer un régimen que favorezca la formalización en escritura del contrato de arras y su constancia registral con un asiento de duración provisional, mediante el establecimiento exenciones fiscales y bonificaciones arancelarias.

Un primer paso en la buena dirección sería establecer que lo pagado en concepto de transmisiones patrimoniales con ocasión de las arras fuese deducible en el futuro impuesto a pagar con ocasión de la compra definitiva, de tal modo que la formalización en escritura sea neutra fiscalmente. Por esta vía, además aflorarían contratos en la actualidad ocultos, precisamente para evitar la tributación¹.

A una problemática distinta responden los casos de compra a una promotora inmobiliaria de una vivienda de nueva construcción. Una parte de los riesgos apuntados se atenúan en estos casos, pero aparecen otros nuevos derivados de la efectiva construcción de la vivienda prometida y de su adecuación final a las características prometidas. Además, como se trata de contratos de adhesión cuyas cláusulas vienen predis-

puestas por el promotor, existe el peligro de que el contrato esté redactado en términos favorables al primero para mitigar o excluir su responsabilidad. Precisamente por ello existen instrumentos diseñados para proteger al comprador, entre los que destaca la garantía obligatoria de devolución de las cantidades entregadas a cuenta del precio. Por estas razones también cabría plantear en este ámbito una cierta intervención notarial, con otras características, tal vez aprovechando la experiencia que, en relación a los préstamos inmobiliarios, ha supuesto la Ley 5/2019. Se trata de una cuestión que simplemente dejo apuntada, pues su desarrollo alargaría este artículo en exceso.

Termino con una referencia a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, cuyo artículo 1.3 proclama entre sus objetivos “reforzar la protección del acceso a información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda”. La misma ley dedica un título entero (el IV) a regular medidas de protección y transparencia en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda y, sin embargo, no contempla entre estas medidas ninguna fórmula que facilite extender la intervención notarial a la fase previa a la escritura. Lo único que se impone (art. 31) es el deber de incluir en los contratos una información mínima, sin que nadie se ocupe de controlar el cumplimiento de este deber y sin claras consecuencias de su incumplimiento.

Parece una medida escasa para atenuar los múltiples riesgos que existen para los compradores en la fase que transcurre desde la firma de las arras al otorgamiento de la escritura. Esperemos que se pase de los propósitos a las realidades y se procuren mecanismos, como la intervención notarial, que verdaderamente suministren transparencia y seguridad jurídica para los compradores. ●

Sería conveniente que se incentivase la actuación notarial en la fase anterior al otorgamiento de la escritura de venta para atenuar los múltiples riesgos que existen para los futuros compradores desde la firma de las arras

ABSTRACT

The author points out that by signing an earnest money contract, prospective purchasers take significant risks for which they should take advice and receive the benefits of a public document. However, a notary is often not used in practice for tax reasons. Given this situation, the article calls for transparency and protection measures during the period prior to the execution of the deed of purchase.

Keywords

Earnest money contract, Legal security for the purchaser, Notarial intervention.

¹ Como se ha indicado la promesa de venta tributa por transmisiones onerosas con independencia de que se formalice en documento público o privado... cuestión distinta es que la formalización en escritura determina su conocimiento por la Administración Tributaria y, en último, termino hace efectiva la obligación de pago.

DE LA PROPIEDAD VERTICAL A LA PROPIEDAD HORIZONTAL UNIPERSONAL



César Sanz Pérez

Notario de Ciempozuelos
(Madrid)

La Sala Tercera (contencioso-administrativo) del Tribunal Supremo ha dictado varias sentencias entre los meses de noviembre y diciembre de 2025¹, en las que fija como doctrina jurisprudencial la apuntada en la sentencia de 9 de junio de 2024, esto es, que es elemento esencial para la alteración catastral de un edificio dividido en propiedad horizontal la existencia de una pluralidad de propietarios.

El supuesto de hecho, común a todas las sentencias, es básicamente el siguiente: una sociedad anónima cotizada de inversión inmobiliaria (SOCIMI) presenta una solicitud de alteración catastral para un edificio no residencial sobre la base de una división horizontal no formalizada en documento público o privado. La solicitud es rechazada, no por la gerencia territorial del Catastro, sino por el Director de la Agencia Tributaria del Ayuntamiento de Madrid, en ejercicio de las competencias delegadas por el convenio de colaboración suscrito entre ambas instituciones. La negativa se fundamenta (i) en la falta de aportación de un documento válido constitutivo de la división horizontal, ni público ni privado, y (ii) en que no existen varios propietarios ni



se manifiesta la intención de que vayan a existir.

Tras diversas vicisitudes procesales, los casos acaban en la Audiencia Nacional, que dicta varias resoluciones –ahora recurridas y anuladas en casación–, en las que se niega la posibilidad de rechazar la alteración catastral por no haber iniciado el propietario único la venta por pisos o locales o no haber manifestado su intención de venderlos, pues se trata de un elemento puramente intencional, que carece de amparo normativo y que no puede condicionar la eficacia del negocio jurídico de constitución de la división horizontal. En este sentido,

la Audiencia plantea la incógnita de qué consecuencias tendría que el propietario único manifestara su intención de vender para conseguir la alteración catastral y luego no lo hiciera, pues, ciertamente, no está previsto ni plazo ni sanción por el incumplimiento.

El Tribunal Supremo, consciente de que la doctrina de la negativa plantea más dudas que certezas, prescinde del elemento subjetivo o intencional y establece un requisito puramente objetivo: no cabe promover la alteración catastral por el otorgamiento unilateral del título por el propietario único del edificio destinado al alquiler de los locales

¹ Sentencias 1477/2025, de 19 de noviembre; 1507/2025, 1509/2025, 1514/2025, 1515/2025, de 24 de noviembre; 1523/2025, de 25 de noviembre; 1551/2025, de 1 de diciembre; 1557/2025, 1558/2025 y 1559/2025, de 2 de diciembre; 1566/2025, de 3 de diciembre; y 1582/2025, de 5 de diciembre.

existentes hasta tanto no concurran los elementos constitutivos exigidos, en concreto, hasta tanto no exista una pluralidad de propietarios. “Cuando todos los pisos y locales son de un mismo propietario, no puede identificarse una propiedad horizontal de hecho o de derecho, se reconoce una propiedad vertical ajena a la regulación prevista en la Ley de propiedad horizontal”. Para el Alto Tribunal, en esta **propiedad vertical** existe una edificación que puede estar dividida en entidades susceptibles de aprovechamiento independiente, pero los elementos comunes no se asignan a esas entidades independientes al no existir cuotas de participación, esto es, materialmente existen elementos comunes, jurídicamente no, pues todos los derechos y obligaciones corresponden a su único propietario.

La razón que subyace al conflicto es, como tantas otras veces, de naturaleza tributaria. No por casualidad la negativa a practicar la alteración catastral provino del director de la Agencia Tributaria del Ayuntamiento de Madrid. La Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles vigente para 2026 establece en su artículo 8.2 que el tipo de gravamen aplicable a la base liquidable de los bienes inmuebles de naturaleza urbana queda fijado en el 0,414 %. Sin embargo, este tipo aumenta considerablemente para los inmuebles urbanos con un valor catastral muy alto, excluidos los de uso residencial. Así, por ejemplo, el tipo sube hasta el 1,135% para los usos de oficinas a partir de un valor catastral de 2.040.000 euros, y para el uso de ocio y hostelería a partir de un valor catastral de 1.625.000 euros. En consecuencia, con la realización de la división horizontal se pueden conseguir unos valores catastrales individualizados para cada elemento privativo que estén por debajo de esos baremos y así resultar aplicable el tipo de gravamen general.

Podría superarse la tradicional calificación de propiedad vertical en contraposición a la horizontal, en atención a la existencia o no de varios propietarios, y evolucionar a lo que podríamos llamar la propiedad horizontal unipersonal

La lectura de la sentencia y de sus fundamentos de derecho pueden causar una cierta perplejidad, cotejada con la práctica notarial y registral diarias, en las que es habitual la formalización de divisiones horizontales de edificios por el propietario único, sea este persona jurídica –supuesto más frecuente– o física, supuesto frecuente en pueblos y localidades pequeñas en las que el padre o madre divide horizontalmente un edificio, generalmente pequeño, con vistas a su reparto entre los hijos, vía donación o por sucesión por causa de muerte.

En todo caso hay que acotar las sentencias del Supremo a sus justos términos. No son resoluciones de la sala civil sino de lo contencioso-administrativo y referidas expresamente a la posibilidad de alteración catastral de edificios destinados a alquiler. No obstante, se plantean otras dudas, por ejemplo, si es necesario en el otorgamiento del título constitutivo declarar el destino o finalidad comercial de la edificación, requisito que no viene impuesto por la Ley de propiedad horizontal, el Código civil o la legislación hipotecaria, más allá del uso o destino de cada elemento privativo. En este sentido, otro “ataque”, si se me permite la expresión, a la figura de la propiedad horizontal es el

que resulta de la doctrina del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, recogida en sentencias como la 95/2008, de 17 de enero, la 106/2008, de 18 de enero, o la 519/2008, de 13 de marzo, entre muchas otras. Estas sentencias resuelven recursos de apelación motivados por la concesión de licencias de obras para la construcción de edificios para unidades de alojamiento, turístico ocasional, sin carácter de residencia permanente, en la modalidad de apartamentos turísticos, pero sometidas a la condición de no efectuar la división horizontal del edificio, por entender que esta figura es incompatible con la exigencia de unidad en la gestión y explotación empresarial exigida por el artículo 30.1 de la Ley 1/1999, de 12 de mayo, de ordenación del turismo de la Comunidad de Madrid; y por el principio de protección de los consumidores, porque los apartamentos turísticos no pueden destinarse a residencia permanente, cosa que, a juicio del tribunal, podría vulnerarse si se admite la figura de la división horizontal y por tanto, la posibilidad de enajenación separada de las distintas viviendas. El Tribunal resuelve en favor de la Administración y declara la validez de la condición, y, por ende, de la prohibición de constituir la propiedad horizontal². ➡

RESUMEN

El Tribunal Supremo ha dictado varias sentencias a finales de 2025 en las que establece como elemento esencial para la alteración catastral de un edificio dividido en propiedad horizontal la existencia de una pluralidad de propietarios. En el artículo se ofrece una visión crítica de la doctrina, sugiriendo ciertos paralelismos con las sociedades mercantiles.

Palabras clave

Propiedad horizontal, Pluralidad de propietarios, Unipersonalidad.

² Situación que contrasta con la existente, por ejemplo, en la Comunidad Valenciana. En este sentido, véase la reciente Resolución de la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe pública de 22 de septiembre de 2025, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 5 de enero de 2026, en un supuesto en el que una persona física divide horizontalmente un edificio en dos viviendas destinadas a apartamentos turísticos.

Otra duda que plantea la doctrina del Tribunal Supremo afecta al propio concepto de pluralidad de propietarios. Si el edificio pertenece a un matrimonio en régimen legal de gananciales, ¿se considera pluralidad de propietarios? Si existen dos propietarios y uno de ellos es una sociedad íntegramente participada por la otra, ¿se considera pluralidad de propietarios? Y si las dos sociedades tienen distintos propietarios pero comparten un “titular real”, esto es, alguien con capacidad de control accionario, ¿se considera pluralidad de propietarios?

Otra situación anómala que podría darse es la de la “unipersonalidad sobrevenida”, es decir, que dos o más copropietarios constituyesen un régimen de propiedad horizontal con la alteración catastral correspondiente y, poco o mucho tiempo después, la totalidad del pleno dominio recayese en uno de ellos o incluso en un tercero (supuesto que se da con cierta frecuencia en caso de ventas de paquetes de inmuebles a entidades de crédito o fondos de inversión). La situación caería en el ámbito de aplicación del artículo 23 de la Ley de propiedad horizontal, que señala como causa de extinción del régimen su conversión en propiedad ordinaria. Ahora bien, este precepto no establece una extinción automática del régimen, sino que se requiere un acto formal³ documentado en escritura pública e inscrito en el registro de la propiedad, lo cual difícilmente se va a producir en la práctica por los costes asociados a la operación, así como por aquellos en los que habría que incurrir para revertir posteriormente la situación si el propietario único estuviera nuevamente interesado en la división horizontal.

En definitiva, aun respetando la doctrina jurisprudencial, creo que podría superarse la tradicional calificación de propiedad vertical en contraposición a la horizontal, en atención a la existencia o no de varios propietarios, y evo-



lucionar a lo que podríamos llamar la **propiedad horizontal unipersonal**, pues, ciertamente, pueden apreciarse paralelismos con la evolución de las sociedades mercantiles hacia la admisión de ciertas distorsiones respecto del régimen legal general derivadas de la ausencia de pluralidad de propietarios no debería privar al mercado de una figura extremadamente útil como es la propiedad horizontal. De la misma manera que a la sociedad anónima o limitada unipersonal no se le aplican normas sobre derecho de separación del socio, derecho de adquisición preferente o la impugnación de acuerdos por los socios, pero no por ello se priva a los emprendedores de las ventajas de la responsabilidad limitada por las deudas sociales o el régimen fiscal, también a las personas físicas o jurídicas que constituyen un edificio en división horizontal ajustándose a las normas urbanísticas aplicables, mediante el otorgamiento del título constitutivo en escritura pública y el pago del impuesto de actos jurídicos documentados, debería permitírseles la alteración catastral correspondiente que puede responder a una evidente finalidad económica y de gestión de gastos. Además, a mi juicio resulta criticable que, como en otras ocasiones, los aspectos fiscales de una institución puedan condicionar su eficacia civil en el tráfico jurídico (pensemos en la tributación de los contratos de renta vitalicia o la fase precontractual de las compraventas). ●

La existencia de ciertas distorsiones respecto del régimen legal general derivadas de la ausencia de pluralidad de propietarios no debería privar al mercado de una figura extremadamente útil como es la propiedad horizontal

ABSTRACT

Spain's Supreme Court issued several rulings in late 2025, in which it declared that the existence of multiple owners was a prerequisite for amendments to the property register related to a building divided according to the horizontal property regime. The article provides a critical view of these principles, and suggests some similarities with trading companies.

Keywords

Horizontal property, Multiple owners, Sole proprietorship.

³ Véase LÓPEZ COLMENAREJO, FRANCISCO, en Instituciones de Derecho Privado, Tomo II, Reales, Volumen 1º, página 675, Ed. Civitas-Consejo General del Notariado, 2002.

TEMPORADA 25 - 26



Programación sujeta a cambios

**FERNÁN
GÓMEZ**
CENTRO
CULTURAL
DE LA VILLA



Fotografía: Javier Naval

15 FEB - 12 ABR

SALA GUIRAU

EL JARDÍN DE LOS CEREZOS

DE
ANTON CHÉJOV

VERSIÓN
IGNACIO GARCÍA MAY

DIRECCIÓN
JUAN CARLOS PÉREZ DE LA FUENTE

PRODUCCIÓN
FERNÁN GÓMEZ. CENTRO CULTURAL DE LA VILLA

EN COLABORACIÓN CON
OCTUBRE PRODUCCIONES, S.L.

CON (POR ORDEN ALFABÉTICO)
JUANMA CIFUENTES, CARMEN CONESA, HELENA EZQUERRO,
CHEMA LEÓN, MANUEL MACIÁ, BORJA MAESTRE, CRISTINA
MARCOS, MARKOS MARÍN, NOELIA MARLÓ, CHEMA DE MIGUEL,
JOSÉ GONÇALO PAIS, MARTA POVEDA y JESÚS TORRES

SALA JARDIEL PONCELA

59 ABR - 3 MAY

EL VENENO DEL TEATRO

AUTOR
RODOLF SIRERA

DIRECCIÓN
ROBERT TORRES

CON
SILVIA MAYA y MARTA SANGÜ



Fotografía: Jesus Robisco

CUSTODIA DEL TERRITORIO

La colaboración voluntaria entre propietarios, entidades de custodia, Administraciones públicas y otros actores sociales se ha consolidado en las últimas décadas como una herramienta innovadora para la conservación de la naturaleza. En los artículos que siguen, **Víctor Gutiérrez López**, coordinador del área de Conservación y Restauración de Ecosistemas de la Fundación Biodiversidad, analiza el desarrollo de esta figura y su expansión en España y **Federico Cabello de Alba Jurado**, notario, profundiza en la aportación del Notariado para reforzar la seguridad jurídica y la eficacia de los acuerdos de custodia.



ALIANZAS VOLUNTARIAS PARA CONSERVAR LA NATURALEZA CON SEGURIDAD JURÍDICA



Víctor Gutiérrez López

Coordinador del área de Conservación y Restauración de Ecosistemas de la Fundación Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico

La custodia del territorio se define como un conjunto de estrategias o técnicas jurídicas a través de las cuales se implica a los propietarios y usuarios del territorio en la conservación y uso de los valores y los recursos naturales, culturales y paisajísticos¹.

La custodia no es un fin en sí mismo, sino una herramienta de conservación

y restauración de la naturaleza basada en acuerdos voluntarios entre la propiedad de un terreno o un titular de derechos de esa propiedad y una entidad de custodia, a través de los cuales pactan el modo de conservar y gestionar un territorio. Su carácter voluntario y su capacidad para implicar a las personas y a la sociedad civil son sus grandes poten-

¹ Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad. Esta ley es la norma básica que regula la conservación, uso sostenible, mejora y restauración del medio natural, la biodiversidad y la geodiversidad en España.

La custodia no es un fin en sí mismo sino una herramienta de conservación y restauración de la naturaleza basada en acuerdos voluntarios entre la propiedad de un terreno o un titular de derechos de esa propiedad y una entidad de custodia, a través de los cuales pactan el modo de conservar y gestionar un territorio


ciales. Esta figura es especialmente relevante en el contexto de grave crisis ambiental en el que se encuentra la humanidad, en el que diferentes estrategias y organismos de conservación de la naturaleza reconocen la necesidad de mejorar la gobernanza ambiental, incorporando a la ciudadanía, a las ONG y al sector privado en las soluciones y reforzando la colaboración entre todos los niveles de la Administración y actores relevantes.

Los principales actores que intervienen en los acuerdos son las entidades de custodia y los propietarios de terrenos o derechos. Las entidades de custodia son organizaciones sin ánimo de lucro, públicas o privadas, que participan activamente en la conservación del territorio en custodia, a través de acciones de conservación, restauración, estudio y seguimiento, voluntariado o educación ambiental, entre otras. Pueden actuar como entidad de custodia organizaciones tan diversas como una asociación de vecinos, una organización conservacionista, una fundación, un ayuntamiento, un consorcio y otros tipos de entes públicos.

En España, la titularidad de la propiedad de los terrenos en custodia es mayoritariamente privada, aunque también se formalizan acuerdos en terrenos públicos o comunales. Para la propiedad privada, implicarse en iniciativas de custodia ofrece una oportunidad de cuidar su territorio contando con apoyo técnico y financiero. Además, supone un reconocimiento a su labor y al valor de sus terrenos. Pero, más allá de estos beneficios, las motivaciones de la pro-

piedad privada para implicarse en iniciativas de custodia están relacionadas en muchos casos con el sentimiento de pertenencia al lugar y la responsabilidad y el interés por conservarlo². En el caso de las Administraciones públicas, la custodia de sus terrenos complementa y apoya su gestión y mejora la gobernanza ambiental.

Además de la propiedad y las entidades, en los acuerdos pueden intervenir otros agentes, como Administraciones públicas, universidades, representantes del ámbito científico, empresas privadas o las notarías. Todos estos agentes pueden facilitar o apoyar la iniciativa en aspectos muy diversos y juegan un papel muy relevante en el buen funcionamiento de los acuerdos y el logro de sus objetivos. Por ejemplo, las Administraciones públicas otorgan autorizaciones y permisos para la ejecución de las acciones y pueden financiarlas a través de subvenciones y ayudas; las universidades o centros de investigación aportan conocimiento científico para su diseño y el seguimiento de su eficacia y las empresas pueden colaborar con recursos económicos o materiales.

Por su parte, la intervención del Notariado en los acuerdos de custodia otorga asesoramiento, seguridad y claridad a las relaciones jurídicas, facilita su adecuación a la voluntad de las partes y vela por su legalidad. Estos aspectos ofrecen mayores garantías a la propiedad, a las entidades de custodia y también a las Administraciones públicas y a potenciales financiadores, lo que permite dar estabilidad a los acuerdos e incrementa su valor para la conservación. Además, 

RESUMEN

La custodia del territorio es una herramienta de conservación del patrimonio natural, recogida en la normativa estatal, que promueve acuerdos voluntarios entre propietarios de terrenos y entidades sin ánimo de lucro para proteger los valores naturales, culturales y paisajísticos de un territorio.

En nuestro país la custodia es una estrategia reconocida y consolidada, tal y como reflejan los datos del 7.º Inventario de Iniciativas de Custodia del Territorio en España (2023). Más de 708.000 hectáreas de terreno se gestionan bajo un total de 4.632 acuerdos de custodia (el 1,4% de la superficie del país).

Ante la grave crisis ambiental a la que nos enfrentamos actualmente es necesario seguir impulsando esta herramienta de conservación y restauración de la naturaleza y, para ello, iniciativas como el proyecto LIFE CUSTODIA trabajan para reforzar, entre otras cuestiones, la seguridad jurídica de los acuerdos.

Palabras clave

Conservación, Custodia del territorio, Gobernanza ambiental, Naturaleza, Acuerdos voluntarios, Seguridad jurídica.

² Brummer, M., Casaubón, K. & Subirana, A. (2021), *I tu, per què conserves la natura? Estudi de motivacions de la propietat privada*.

LA OPINIÓN CUSTODIA DEL TERRITORIO

puede facilitar la integración de las iniciativas de custodia en las políticas públicas y el reporte de su contribución a la conservación a través de los sistemas de seguimiento nacionales e internacionales.

La custodia del territorio en España

Los orígenes de la custodia del territorio se remontan a finales del siglo XIX en Estados Unidos. Desde entonces, este movimiento se ha ido extendiendo fundamentalmente por Canadá, Iberoamérica y Europa, aunque se conocen experiencias de custodia del territorio en numerosos países del mundo. La compra en 1963 de las primeras 6.700 ha. para salvar a Doñana de su desecación, impulsada por el ecólogo y conservacionista José Antonio Valverde con el apoyo del *World Wildlife Fund* (WWF) gracias a una campaña internacional, se puede considerar como la primera acción de custodia del territorio en España³.

Desde entonces y gracias al impulso de numerosas entidades, propietarios y Administraciones, se ha convertido en una figura reconocida y consolidada. Actualmente tiene amparo legal en la normativa básica estatal, en concreto en la antes citada Ley 42/2007. Esta norma define la custodia (art. 3.9) e insta a las Administraciones públicas a fomentar su uso (art. 76) y a incentivar las externalidades positivas en el ámbito de los espacios protegidos y de los acuerdos de custodia del territorio (art. 77). Además, establece la posibilidad de que la Administración General del Estado desarrolle acuerdos de cesión de la gestión total o parcial de terrenos situados en espacios naturales de los que sea titular a favor de entidades de custodia del territorio.

Tras la aprobación de la Ley 42/2007, el entonces Ministerio de Medio Ambiente creó, a través de la Fundación Biodiversidad, la **Plataforma de Custodia del Territorio (PCT)** para promover el desarrollo de la custodia en España. Desde

el año 2008, la PCT elabora documentos e informes, organiza encuentros y jornadas, asesora y sirve como espacio de encuentro en torno a esta figura de conservación. Desde el año 2019, en el marco de la PCT, la Fundación Biodiversidad y el Consejo General del Notariado mantienen un convenio de colaboración que tiene como objetivo reforzar la seguridad jurídica de los acuerdos de custodia del territorio.

Uno de los cometidos de la Plataforma es la elaboración de los inventarios de Iniciativas de custodia del territorio en España. Hasta el momento se han publicado 7 inventarios, uno cada dos años, excepto el último, que recoge datos desde el año 2020 hasta el 2023.

Los datos del 7.º **Inventario de Iniciativas y Acuerdos de Custodia en España** constatan un aumento significativo tanto del número de acuerdos voluntarios, como de las entidades que los promueven y el territorio que abarca.

En concreto, los 4.632 acuerdos vigentes en 2023 suponen un incremento del 49% respecto a los 3.100 registrados en el inventario anterior de 2019. También han aumentado significativamente las entidades de custodia (23%), de 218 a 268, así como la superficie total gestionada bajo acuerdos de custodia del territorio, que alcanza 708.191 hectáreas, lo que supone un incremento del 23% respecto al periodo anterior. Este territorio equivale al 1,4% de la superficie del país.

Se desarrollan acuerdos de custodia en todas las comunidades autónomas, destacando Cataluña con mayor número de acuerdos (18% de los acuerdos), Aragón (15%), Región de Murcia (10%) y País Vasco (8%). Sin embargo, las comunidades con mayor superficie gestionada mediante acuerdos de custodia son Extremadura (22% de la superficie total de acuerdos de custodia está en este territorio) y Andalucía (21%).

Mapa de la custodia en España

Número de acuerdos por comunidad autónoma:

- 10 - 100
- 100 - 300
- 300 - 500
- Más de 500

• Municipios con acuerdos de custodia



Imagen 1. Número de acuerdos por comunidad autónoma y municipios en los que se ubican los acuerdos de custodia. Existen dos acuerdos ubicados entre Castilla-La Mancha y Andalucía y otro entre Extremadura y Andalucía.

Fuente: 7.º Inventario de iniciativas de custodia del territorio en España

³ Ruiz, A. (Coord.) (2023), *Instrumentos jurídicos para la formalización de colaboraciones con Administraciones públicas en custodia del territorio*, Fundación Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica.

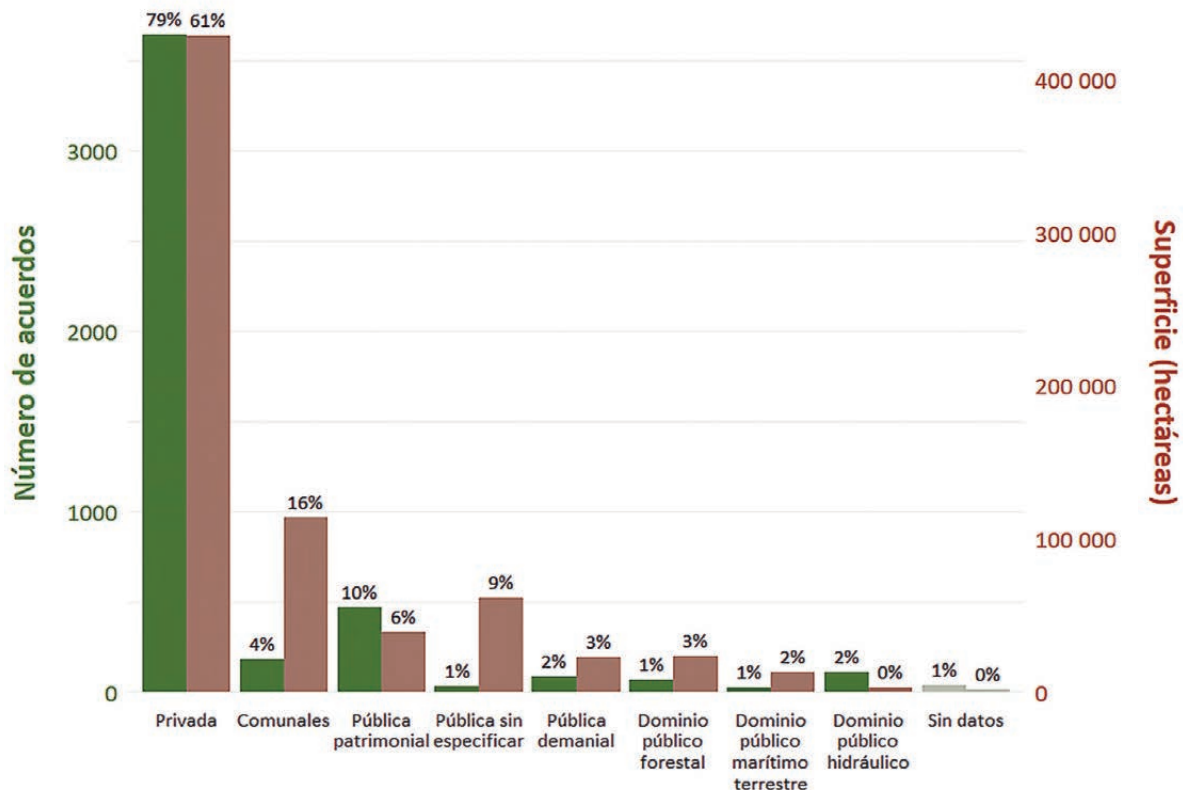
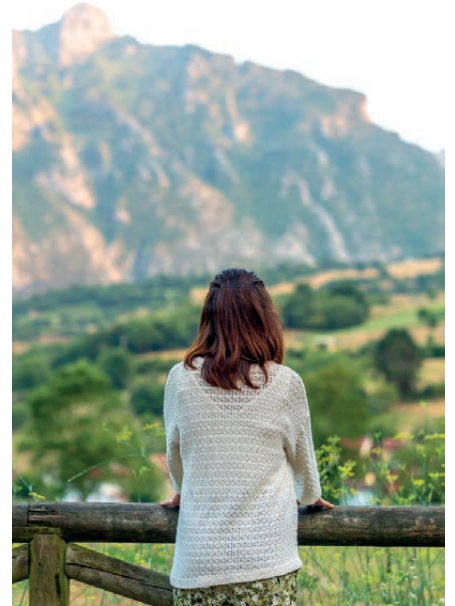
La intervención del Notariado en los acuerdos de custodia otorga asesoramiento, seguridad y claridad a las relaciones jurídicas, facilita su adecuación a la voluntad de las partes y vela por su legalidad

Las entidades de custodia son principalmente asociaciones (63%), fundaciones (17%) y entidades públicas (13%). Se distribuyen por casi todo el territorio, pero destacan las que ubican su sede en Cataluña (28%), Canarias (13%) y Andalucía (10%).

En cuanto a la titularidad de los terrenos en custodia, el 79% de los acuerdos se da en propiedad privada, el 17% en propiedad pública y el 4% en comunales. En superficie, los terrenos en propiedad privada representan el 61% del total, los que están en propiedad pública el 23% y en comunal el 16%. En el siguiente gráfico se representan el número y la superficie de los acuerdos según la titularidad de los terrenos.

En los inventarios también se reflejan otros aspectos relevantes que permiten valorar la estabilidad y el valor para la conservación de los acuerdos, como su tipología, duración y los objetivos de conservación que contemplan.

Más de la mitad de los acuerdos registrados en el último inventario son acuerdos escritos (2.385), seguidos de los convenios territoriales (734) y los acuerdos verbales (498). Se entiende por convenios territoriales las iniciativas formalizadas con la administración pública, exceptuando las autorizaciones o las concesiones en dominio público. Otras fórmulas para establecer acuerdos de custodia son los acuerdos de cesión de uso por un tiempo determinado, la



Número de acuerdos de custodia y superficie que ocupan según la tipología de las entidades.

Fuente: 7.º Inventario de iniciativa de custodia del territorio.

LA OPINIÓN CUSTODIA DEL TERRITORIO

transferencia de la propiedad o los contratos de arrendamiento y, mucho menos numerosos, el resto de los que se muestran en la *Tabla 1*.

Los datos reflejan una tendencia creciente en duración de los acuerdos con respecto a inventarios anteriores. El 25% de los acuerdos incluidos en el 7.º Inventario tienen una duración de entre 6 y 10 años y otro 25% contemplan una duración de entre 2 y 5 años. El 19% (887 acuerdos) tienen una duración indefinida, lo que supone una garantía de conservación a largo plazo.

El 78% de la superficie bajo acuerdos de custodia tienen como objetivo en los acuerdos la conservación de especies y, en concreto, de especies emblemáticas como el águila imperial ibérica, el quebrantahuesos, el lince ibérico y el oso. Sin embargo, en cuanto a número, el 36% de los acuerdos tiene entre sus objetivos la conservación de especies, el 43% la conservación de hábitats y un 41% los sistemas ecológicos.

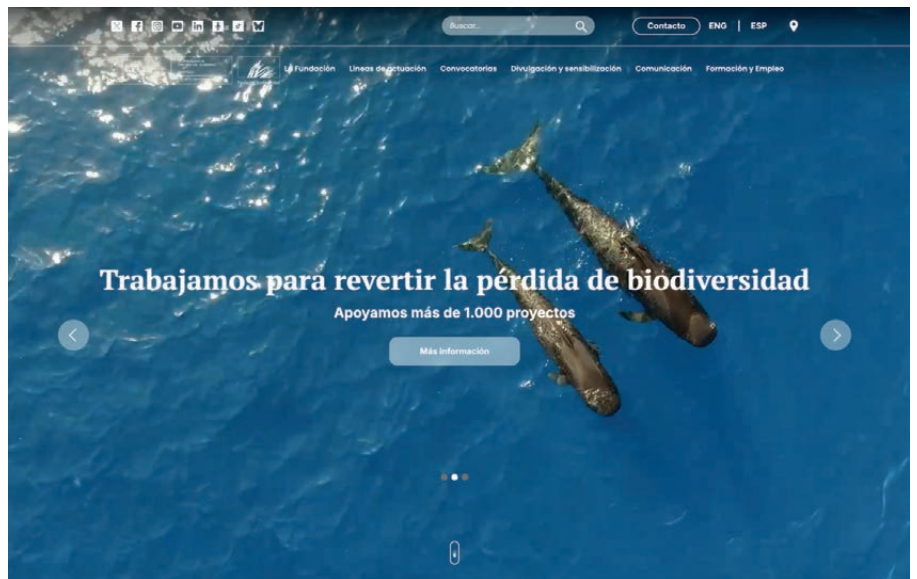
El futuro de la custodia del territorio en España

En el año 2023, en un momento de constantes cambios mundiales y de emergencia ambiental, y con ellos, un nuevo contexto normativo, presupuestario y de planificación y gestión de la biodiversidad, se constató la necesidad de hacer balance del trabajo de la Plataforma de Custodia del Territorio, los objetivos alcanzados, los hitos cumplidos e impactos generados, y de plantear un nuevo marco de trabajo y objetivos estratégicos que permitieran responder a las nuevas demandas. Así, se elaboró de forma participativa la Estrategia de la PCT 2023-2027, que define como su nueva misión *fomentar la custodia del territorio de forma innovadora, en alianza con las redes y agrupaciones de los diferentes colectivos implicados, como herramienta fundamental para la conservación y uso sostenible de la biodiversidad y la participación del conjunto de la sociedad en la misma*.

Basado en la Estrategia, la Fundación Biodiversidad coordina desde octubre de 2024 el proyecto LIFE Custodia:

Tipo de acuerdo	Nº de acuerdos	Superficie (ha)
Acuerdo escrito	2.385	376.952
Convenio territorial	734	223.079
Acuerdo verbal	498	64.807
Acuerdo de cesión de uso por un tiempo determinado	382	9.254
Transferencia de propiedad a la entidad de custodia	314	24.008
Contrato de arrendamiento	266	3.591
Autorización administrativa	37	5.957
Derechos reales de aprovechamiento parcial	8	504
Derechos reales de usufructo	4	23
Concesión administrativa	3	19

Tabla 1. Tipos de acuerdos de custodia en 2023, contemplados en el 7.º Inventario de iniciativa de custodia del territorio en España.



Gobernanza ambiental: una misión innovadora para mejorar la conservación de la biodiversidad mediante la custodia del territorio, en el que participan como socios Eurosite, Foro de Redes y Entidades de Custodia del Territorio (FRECT), Fundación Global Nature (FGN), Fundación Fernando González Bernáldez/ Euro-parc-España, SEO/BirdLife y Xarxa per a la Conservació de la Natura (XCN) y cuenta con la contribución financiera del Programa LIFE de la Unión Europea.

Tiene como objetivo principal impulsar la custodia del territorio como

Desde el año 2019 la Fundación Biodiversidad y el Consejo General del Notariado mantienen un convenio de colaboración que tiene como objetivo reforzar la seguridad jurídica de los acuerdos de custodia del territorio

herramienta de conservación de la naturaleza a través de la innovación y la colaboración entre Administraciones, propiedad de terrenos, empresas, ONG y otras entidades. Para la consecución de estos objetivos, el proyecto se basa en tres pilares: la innovación centrada en los mecanismos financieros y sociales y en el desarrollo de políticas públicas; la movilización de financiación, buscando atraer fondos privados y públicos europeos y nacionales para escalar el impacto de los acuerdos de custodia del territorio; y la internacionalización que persigue maximizar el flujo de innovación y transferibilidad en custodia del territorio.

Entre las acciones del proyecto se contemplan algunas en las que la implicación del Notariado tiene un especial interés, concretamente aquellas orientadas a la creación de un marco de referencia que facilite la sostenibilidad de los acuerdos de custodia, así como su replicabilidad y escalabilidad para acciones de conservación y restauración de la

naturaleza. También se persigue facilitar el uso de instrumentos que mejoren la seguridad jurídica de los acuerdos y el acceso a nuevas formas de financiación, como los incentivos fiscales o la colaboración con la iniciativa privada. La seguridad jurídica de los acuerdos, la claridad normativa, la confianza entre los diferentes agentes implicados y la legalidad son elementos imprescindibles para avanzar en estos aspectos.

En un contexto de creciente crisis ecológica y climática, la implicación activa del sector público, la propiedad privada y las organizaciones de la sociedad civil es imprescindible para avanzar hacia modelos de gestión del territorio más eficaces, corresponsables y orientados al bien común. En este escenario, la custodia del territorio se presenta como una herramienta muy interesante que facilita las colaboraciones público-sociales y en las que la intervención del Notariado, en su papel facilitador y de garante de la seguridad jurídica, puede tener un papel muy relevante. ●

Los datos del 7.º Inventario de Iniciativas y Acuerdos de Custodia en España constatan un aumento significativo tanto del número de acuerdos voluntarios como de las entidades que los promueven y el territorio que abarca

ABSTRACT

Land stewardship is a tool for the conservation of natural heritage included in Spanish national legislation, which promotes voluntary agreements between landowners and non-profit organisations to protect a region's natural, cultural and landscape assets.

Land stewardship in Spain is a recognised and consolidated strategy, as shown in the figures listed in the seventh Inventory of Land Stewardship Initiatives in Spain (2023). More than 708,000 hectares of land (1.4% of the country's land area) are managed under a total of 4,632 stewardship agreements.

In view of the serious environmental crisis we are currently facing, we must continue promoting the use of this tool for the conservation and restoration of nature and with this in mind, initiatives such as the LIFE STEWARDSHIP project work to reinforce the legal security of the agreements, among other areas.

Keywords

Conservation, Land stewardship, Environmental governance, Nature, Voluntary agreements, Legal security.

Bibliografía

- Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

- **BASORA, X. Y CEPAS, A.** (2023), *Guía práctica de los acuerdos de custodia del territorio: marco teórico y opciones jurídicas en Cataluña*, Vic: Xarxa per a la Conservació de la Natura (XCN), https://www.custodia-territorio.es/wp-content/uploads/2025/01/Guia-practica-acuerdos-custodia-del-territorio_XCN-reducido.pdf.

- **BRUMMER, M., CASAUBÓN, K. & SUBIRANA, A.** (2021), *I tu, per què conserves la*

natura? Estudi de motivacions de la propietat privada, https://xcn.cat/wp-content/uploads/Informe-motivacions_propietat-per-conservar_def.pdf.

- Fundación Biodiversidad 2025, *Informe del 7.º Inventario de Iniciativas de Custodia del Territorio en España (2020-2023)*, Plataforma de Custodia del Territorio de la Fundación Biodiversidad, Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico 64 pp, 7.º Inventario de iniciativas de custodia del territorio en España.

- Fundación Biodiversidad (coord.) (2023), *Estrategia 2023-2027 de la Plataforma de Custodia del Territorio*, <https://custodia-territorio.es/sites/default/files/recursos/estrategia-pct-maquetada.pdf>.

- **RUIZ, A.** (Coord.) (2023), *Instrumentos jurídicos para la formalización de colaboraciones con Administraciones públicas en custodia del territorio*. Fundación Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica, <https://fundacion-biodiversidad.es/wp-content/uploads/2024/05/Instrumentos-Final.pdf>.

CUSTODIA DEL TERRITORIO Y APORTACIÓN NOTARIAL. UNA COLABORACIÓN INELUDIBLE



Federico Cabello de Alba Jurado*

Notario de Linares (Jaén)

Paralelamente a la acelerada pérdida de biodiversidad que ha provocado nuestra sociedad, acentuada de manera importante a raíz de la era industrial, esta misma sociedad ha tomado conciencia de la necesidad de adecuar nuestros procesos productivos a unos mínimos estándares de sostenibilidad. Es decir, se ha generalizado la percepción de la finitud de nuestros recursos y de que el desarrollo humano no puede dar lugar a que sean esquilmos indefinidamente.

Esa toma de conciencia dio lugar en un primer momento al posicionamiento de los poderes públicos que desarrollaron prácticas legislativas tendentes a corregir esas disfunciones. Se trata de una política basada por un lado en reservar de los procesos productivos algunos espacios dotados de valores ambientales excepcionales –espacios protegidos– y, por otro, a imponer limitaciones a la utilización de agentes nocivos para la salud y el medio ambiente en dichos procesos. Esos mecanismos de protección son avances de los que, evidentemente, no se puede prescindir,



pero que siempre han sido percibidos por la sociedad como un peaje a satisfacer y, a fin de cuentas, una rémora al desarrollo humano y económico de dichas comarcas. Lógicamente se trata de una política que supuso y supone un avance digno de elogio, pero que en la actualidad resulta insuficiente. La declaración de espacios protegidos ha supuesto en ocasiones la creación de islas donde los valores naturales se preservan a costa de compensar a las comarcas adyacentes favoreciendo actividades no siempre consecuentes con un aprovechamiento racional de los recursos naturales. Otro inconveniente es que algunos organismos dependen en su

devenir de extensiones enormes inabarcables por estas figuras de protección y requieren políticas integrales que afecten a ecosistemas dispersos como, por ejemplo, las políticas agrarias.

La evolución de esta problemática y esa misma toma de conciencia por la sociedad nos ha llevado a dar un paso más. Ha sido la misma sociedad civil la que ha dejado de resignarse a tener un papel pasivo, conducida por el hacer de los poderes públicos, a asumir que ella es también un actor fundamental de nuestro desarrollo y nuestro futuro. Así nace el tema que nos ocupa, la custodia del territorio, que ha sido definida como un “conjunto de estrategias o técnicas

* Comisión Naturaleza, Medio Ambiente y Sostenibilidad (CGN)
Comité Participación Plataforma de Custodia (Fundación Biodiversidad-MITECO)



Paralelamente a la acelerada pérdida de biodiversidad que ha provocado nuestra sociedad, acentuada de manera importante a raíz de la era industrial, esta misma sociedad ha tomado conciencia de la necesidad de adecuar nuestros procesos productivos a unos mínimos estándares de sostenibilidad

Conjunto de estrategias para la conservación y buen uso de los valores y recursos naturales, culturales y paisajísticos.

jurídicas a través de las cuales se implican a los propietarios y usuarios del territorio en la conservación y uso de los valores y los recursos naturales, culturales y paisajísticos (Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad). Ventajas evidentes de estas estrategias son que se trata de actuaciones voluntarias y no impuestas al propietario o usuario del territorio y, por tanto, bienvenidas y queridas por las personas directamente afectadas. Permiten una actuación blanda que no supone un cambio de uso, de modo que es más respetuosa con aprovechamientos tradicionales y de un gran valor etnográfico y cultural. Indudablemente, favorece además que estas medidas medioambientales, al favorecer aprovechamientos sostenibles, fijen la población y generan una autoestima para los pobladores de estas zonas, que pasan a ser conscientes del servicio social y ecosistémico que prestan a la sociedad.

Como otras muchas instituciones, su origen se encuentra en sociedades anglosajonas, siendo en Estados Unidos donde se desarrolló inicialmente a través de la

figura del *land stewardship*, en torno al cual se formalizan los *landtrust* y *conservation easements*, estructuras jurídicas ajenas a nuestra tradición. En nuestro país la realidad se anticipó a la elaboración teórica, y las primeras iniciativas que hoy podrían ser consideradas como de custodia del territorio se dieron en la segunda mitad del siglo pasado. La compra de los terrenos germen de lo que luego sería el Parque Nacional de Doñana por el World Wildlife Fund se data como el arranque de la custodia en nuestro país. A partir de esta iniciativa y durante las primeras décadas del siglo XXI su desarrollo ha sido imparable. En el último inventario de iniciativas de custodia en España elaborado por la Fundación Biodiversidad (MITECO), se recogen más de 4.500 acuerdos de custodia referidos a una superficie de más de 700.000 hectáreas. Pero veamos en qué consiste jurídicamente la custodia del territorio, su regulación en nuestro país y que papel puede jugar el Notariado.

Las referencias legales a la custodia del territorio son bastante parcas y de carácter generalmente programático,

RESUMEN

Se destaca la creciente importancia que la custodia del territorio tiene en la actualidad como estrategia que garantiza la sostenibilidad en el aprovechamiento de los recursos naturales, la conservación de valores medioambientales. Todo en base a acuerdos voluntarios de propietarios o usuarios del territorio con entidades de custodia que además favorecen que dichos valores sean compatibles con aprovechamientos económicos respetuosos con el medio. En ellos el notario, por su tradicional función de adecuar las voluntades a las necesidades de las partes, su asesoramiento, la seguridad jurídica que aporta y su presencia en todo el territorio, puede prestar un servicio social indispensable.

Palabras clave

Custodia del territorio, Aprovechamiento sostenible, Función notarial.

LA OPINIÓN CUSTODIA DEL TERRITORIO

Lo que debe quedarnos claro es que lo novedoso de la custodia del territorio es que la normativa pública, que ha prevalecido históricamente en las iniciativas de conservación de la naturaleza, decae y desplaza el centro de gravedad hacia las normas de Derecho privado

sin desarrollo sistemático. La Ley del Patrimonio Natural y Biodiversidad (Ley 42/2007, de 13 de diciembre) se limita a definir su concepto y el de entidad de custodia como las organizaciones públicas o privadas, sin ánimo de lucro, que llevan a cabo iniciativas que incluyan la realización de acuerdos de custodia del territorio para la conservación del patrimonio natural y la biodiversidad. También dedica un artículo a la promoción de la custodia del territorio encomendando a la administración pública su fomento mediante incentivos fiscales, previsiones todas ellas faltas de desarrollo adecuado.

Lo que debe quedarnos claro es que lo novedoso de la custodia del territorio es que la normativa pública, que ha prevalecido históricamente en las iniciativas de conservación de la naturaleza decae y desplaza el centro de gravedad hacia las normas de Derecho privado. Ya no se trata de relaciones verticales derivadas de un acto de autoridad, sino de acuerdos voluntarios desvinculados de obligaciones legales y que traen causa de la intención de salvaguardar un interés común, la conservación de la naturaleza.

Se aprecian en cuanto a su contenido dos aspectos diferenciados. Por un lado, los requerimientos técnicos y científicos, que son aquellos que se incorporan como exigencias para que el aprovechamiento de la propiedad privada promueva o, al menos, no dañe, un interés común. Este elemento va a variar dependiendo de la naturaleza de ese objeto, que puede ser desde el respeto al paisaje, una especie de planta o animal que puede condicionar de muy diversas formas el ejercicio de los derechos del propietario. No plantea la misma exigencia, por ejemplo, mantener muros de piedra, elemento paisajístico y refugio de fauna, que preservar un árbol monumental o conseguir que una práctica agraria no sea perjudicial para una especie animal o vegetal.

A continuación, y claramente vinculado al anterior, el elemento jurídico. Precisamente, dependiendo de los requerimientos técnicos o científicos deriva la tipología jurídica que debe emplearse y teniendo en cuenta, además, el compromiso que esté dispuesto a asumir el propietario del predio o de los recursos económicos de que se disponga. En ocasiones, puede ser necesario o posible



acudir a una compraventa, pero también podría arbitrase a través de un arrendamiento, cesión gratuita, derecho de superficie o un juego de servidumbres prediales o personales. Se abre un campo de posibilidades tan vasto que los acuerdos de custodia se resisten a cualquier intento de tipificación o sistematización fuera del elemento causal ya mencionado, la protección del patrimonio natural, cultural o monumental o la participación de una entidad de custodia.

Encajar ambos elementos, las exigencias requeridas para asegurar la supervivencia, por ejemplo, de una especie de ave o un árbol monumental, con el ropaje jurídico adecuado y que respete el nivel de compromiso a asumir por la propiedad es una labor en la que un profesional jurídico y autoridad como es el notario puede aportar seguridad y eficacia. Siempre ha sido función notarial adecuar la voluntad y exigencias de las partes a los medios jurídicos más adecuados a sus pretensiones asegurando además su adecuación a la ley y las exigencias de seguridad, y la custodia del territorio es un campo en el que esa función es insustituible. Si a ello añadimos que de ese modo se contribuye al desarrollo sostenible de nuestra sociedad, el respeto al territorio y las exigencias derivadas de un adecuado aprovechamiento de los recursos naturales, debemos apostar por ello. La distribución territorial del Notariado, presente en todos los rincones de nuestra geografía, en lugares donde es difícil encontrar otros recursos jurídicos adecuados a esta exigencia, hace aún más valiosa la aportación notarial. Debemos pensar que zonas deshabitadas, castigadas por una intensa

emigración durante décadas, ahora enfrentan problemas de titulación de la propiedad y ahí el notario puede jugar un papel fundamental. Nuevos aprovechamientos energéticos, forestales, de ocio o ecosistémicos han provocado que zonas forestales antes abandonadas recuperen un valor que puede servir para fijar la población y procurar nuevos recursos a zonas despobladas.

Si bien es verdad que el movimiento de custodia goza de salud y su desarrollo es imparable en nuestro país, se detectan algunas debilidades como la inseguridad jurídica o la falta de capacitación técnica de los actores intervinientes, aspectos en los que el Notariado puede contribuir a subsanar.

Consciente de esta realidad, el Consejo General del Notariado firmó hace ya algo más de un lustro un convenio de colaboración con la Fundación Biodiversidad, integrada en el Ministerio de Transición Ecológica e instrumento gestor de la política pública en este tema. Su objeto ha sido potenciar la colaboración entre ambas instituciones y contribuir a la promoción y estudio de la materia. Además, se ha venido asistiendo y asesorando a las entidades de custodia que lo han requerido, funciones todas ellas asumidas ahora por la recién creada Comisión de naturaleza, medio ambiente y sostenibilidad. La oficina técnica y los recursos de capacitación previstos en el LIFE Custodia, en el que colabora el Consejo General del Notariado, son además una oportunidad para promover la formación y asistencia recíproca entre el Notariado y el movimiento de custodia. Se trata de una labor necesaria para nuestra sociedad que el Notariado no puede desatender. ●



ABSTRACT

The article highlights the growing importance of land stewardship as a strategy that guarantees sustainability in the use of natural resources and the preservation of environmental values. It is based on voluntary agreements between landowners or land users and land stewardship organisations, which also ensure that these values are compatible with economic uses that respect the environment. In these agreements, the notary adopts the traditional role of reconciling the parties' wishes and needs, offering advice and legal security and a presence all over the country, thereby providing an essential public service.

Keywords

Land stewardship, Sustainable use, Notarial function.

La distribución territorial del Notariado, presente en todos los rincones de nuestra geografía, en lugares donde es difícil encontrar otros recursos jurídicos adecuados a esta exigencia, hace aún más valiosa la aportación notarial

SUCESIONES

Al hilo de dos recientes pronunciamientos del Tribunal Supremo se abordan en este bloque algunas cuestiones sobre la interpretación de la voluntad del causante y los efectos jurídicos de determinados actos en el proceso sucesorio.

De un lado, la profesora **Belén del Pozo Sierra** analiza el alcance de la aceptación tácita de la herencia y el significado del silencio del llamado en el proceso judicial iniciado tras un requerimiento notarial fallido. De otro, el notario **Isidoro Lora-Tamayo Rodríguez** examina la subrogación real en el fideicomiso de residuo cuando el testamento guarda silencio y el fiduciario enajena bienes hereditarios subsistiendo en su patrimonio los bienes obtenidos en contraprestación.



EL SILENCIO EN VÍA JUDICIAL DEL INSTITUIDO HEREDERO PREVIO REQUERIMIENTO NOTARIAL FALLIDO

Aceptación tácita: actos que suponen necesariamente la voluntad de aceptar o que no habría derecho de ejecutar sino con la cualidad de heredero



Belén del Pozo Sierra

Profesor Colaborador Asistente
Doctor de Derecho Civil
Universidad Pontificia Comillas
Abogado del Estado en
excedencia

Dentro del proceso de adquisición de la herencia, el efecto inmediato que produce el fallecimiento del causante es la apertura de la sucesión, lo que provoca la vocación y delación de la herencia. No basta con la apertura, vocación y delación hereditaria para que el llamado a la herencia adquiera la cualidad de heredero, es imprescindible que el llamado a la herencia como heredero "acepte" la herencia. Desde el momento que acepta, adquiere la con-

dición de heredero, sucesor universal del causante y ocupa su posición en sus relaciones jurídicas activas y pasivas no personalísimas. Por lo demás, la aceptación de la herencia, expresa o tácita, como acto unilateral del llamado a la herencia como heredero de naturaleza no recepticia, es "irrevocable", tal y como se proclama en el artículo 997 Código Civil (CC), precepto imperativo siendo ineficaz la posterior renuncia, el cual se inspira en la máxima de Dere-

cho romano *semel eres, sempre eres*, mantenida en nuestro Derecho tradicional [Partidas VI, tit. VI, ley 11 (SSTS 295/2003, de 28 de marzo, RJ 2003, 3038; 4 de febrero de 1994, RJ 1994, 909 y 6 de junio de 1961, RJ 1961, 2367)]. En consecuencia, una vez constatado un acto que supone la aceptación tácita de la herencia, la posterior manifestación expresa de los herederos de no aceptar o de repudiarla carece de eficacia alguna.

Tras la entrada en vigor el 23 de julio de 2015 de la Ley 15/2015 (LJV), en esa búsqueda de la desjudicialización de ciertas actuaciones en el ámbito del Derecho sucesorio, antes reservadas a los jueces o que eran compartidas entre jueces y notarios, se atribuyen al notario (repudiación de la herencia, art. 1008 CC; beneficio de inventario, art. 1011 CC) y, de forma puntual, a la propia Administración del Estado, para que pueda tomar posesión de los bienes hereditarios como heredero intestado (art. 958 CC). Se excluye así la repudiación ante el juez competente para conocer de la testamentaria o del abintestato. En todo caso, sea en vía judicial o notarial, la renuncia es un acto jurídico formal que evita situaciones ambiguas que pongan en duda si el titular del ID ha ejercido su derecho en sentido contrario a la adquisición de los bienes.

A diferencia de lo expuesto para la repudiación, en el caso de la aceptación, dispone el artículo 999 CC que: "La aceptación pura y simple puede ser expresa o tácita... Tácita es la que se hace por actos que suponen necesariamente la voluntad de aceptar, o que no habría derecho a ejecutar sino con la cualidad de heredero...". Este precepto, referido a la aceptación tácita, procede sustancialmente del Derecho romano (Instituta, libro 2º, Título XIX, párrafo 7 de *heredum qualitate et differentia*, con arreglo al que "obrar como heredero es obrar como dueño, porque los antiguos decían herederos significando dueños"), y como decía la STS 20 de enero de 1998 (RJ 1998/57): "expresa la idea de que acepta tácitamente el que realiza actos de señor; o lo que es lo mismo, y conviene destacarlo, la realización de actos

concluyentes de los que se deriva la voluntad inequívoca de aceptar, en el sentido de que revelan la intención de hacer la herencia como propia mirándola como tal y no con la intención de cuidar del interés de otro o eventualmente el propio para decidirse después a aceptar, o, en otro sentido, que el acto revele sin duda alguna que el agente quería aceptar la herencia o la de ser su ejecución facultad del heredero".

Por su parte la STS 12 de julio de 2006, con cita de la STS 637/2000, de 27 de junio, recoge la doctrina unánime de la Sala "en exigir actos claros y precisos que revelen la voluntad inequívoca de aceptar la herencia. Ha de tratarse de hechos que no tengan otra explicación, pues lo que importa es la significación del acto, en cuanto indica la intención de hacer propia la herencia y no de cuidar el interés de otro o eventualmente el propio para después aceptar. Son especialmente diáfanas en tal sentido las SSTS 15 de junio de 1982, 24 de noviembre de 1992 y 12 de julio de 1996".

Identificar que actos por sí mismos o mero actuar, indiquen la intención de querer ser o manifestarse como heredero, nos aleja de la tan deseada seguridad jurídica

Identificar qué actos por sí mismos o mero actuar, indiquen la intención de querer ser o manifestarse como heredero, nos aleja de la tan deseada seguridad jurídica. Es ilustrativa la sentencia de la AP Madrid 168/2011, de 5 de abril, que califica las respuestas de la demandada a preguntas que buscan valorar sobre la posible aceptación tácita de una "imprecisión alarmante". A ello se une el desconocimiento de los llamados a la herencia sobre la repercusión de sus actos con las consecuencias que la aceptación de la herencia conlleva (asunción de las deudas y cargas de la herencia; confusión de patrimonios si no se ha

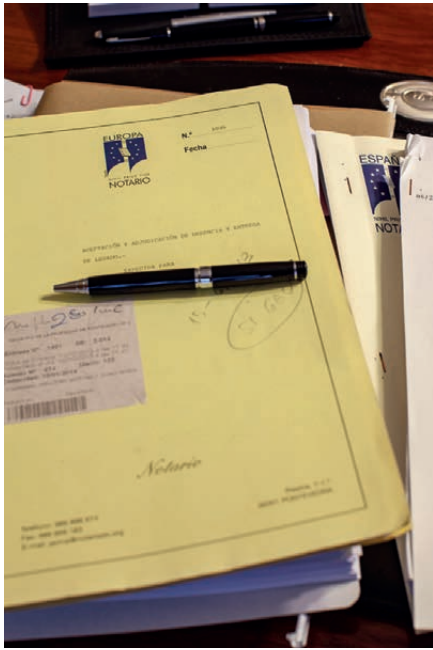


RESUMEN

Tras la Ley de la Jurisdicción Voluntaria, cuando la ley aplicable a la sucesión sea el Código Civil, la competencia para la *interpellatio in iure* le corresponde en exclusiva al notario. El emplazamiento en un procedimiento judicial no puede tener automáticamente el mismo efecto, se debe valorar la actuación procesal desde un punto de vista activo exigiendo actos que revelen la voluntad inequívoca de aceptar. La reciente STS 1311/2025, de 25 de septiembre, aporta seguridad jurídica al considerar que la comparecencia en un procedimiento judicial y la falta de repudiación no merecen la misma sanción que la prevista en el artículo 1005 CC. Resultaría arriesgado un argumento genérico a contrario que no valore las circunstancias de la personación más allá de encontrar explicación en su condición de heredero.

Palabras clave

Aceptación tácita, *Interpellatio in iure*, Requerimiento notarial.



Entramos a nuestro juicio en un terreno peligroso donde se puede confundir la actuación procesal en nombre propio o en defensa de la masa hereditaria, que sí sería un supuesto de aceptación tácita

acogido al beneficio de inventario...). Los actos “que revelen la idea de hacer propia la herencia” han sido objeto de profusa jurisprudencia. A modo de ejemplo, como actos concluyentes, podemos citar el *pago con bienes hereditarios* de una deuda de la herencia [STS 3/1998, de 20 de enero (RJ 1998, 57)]. El hecho de *recibir de manos del albacea las joyas* a que el testamento se refiere no podemos sino tomarlo como una aceptación tácita de la herencia. Lo mismo cabe decir de la *aplicación al pago de un curso del dinero* que también le había dejado su madre (AP Pontevedra 455/2018, de 17 de octubre) o la realización de *actos posesorios* de la recurrente sobre bienes que formaran parte del caudal hereditario (AP Málaga, auto 62/2003, de 24 de abril).

Si trasladamos la calificación a las actuaciones procesales del llamado, esa voluntad inequívoca exige una conducta activa. Así, el Tribunal Supremo ha estimado que *la sola interposición de la demanda, que únicamente por su cualidad de herederos podían efectuar*, determina, por disposición del artículo 999, tercer párrafo, la tácita aceptación de la herencia sentencia 22/1952, de 13 de marzo de 1952 (EDJ 1952/654). De igual modo, *comparecer como demandados en defensa de la masa hereditaria*, sean o no la totalidad de los llamados a heredar, supone una aceptación tácita por su parte (AP Toledo, auto 92/2008, de 18 de noviembre). Por otro lado, la *incomparecencia a juicio* “demuestra que tal persona no llegó a representar a la herencia como aceptada por la dejación del derecho de comparecer en el pleito, en el que ningún requerimiento personal se le hizo” (STS 453/1916, de 12 febrero). El mero hecho de personarse y comparecer en las actuaciones procesales, nos dice la AP Málaga, auto 62/2003, de 14 de abril, “no significa, en modo alguno, que pretenda defender en su favor bienes adquiridos por herencia sino, por el contrario, la posibilidad de impedir que sean embargados bienes pertenecientes a su sociedad de gananciales”. En la misma línea la AP Sevilla, en sentencia 12/2014, de 16 de enero, entiende que

no concurre aceptación tácita por cuanto tras ser emplazada la herencia yacente *comparece en su propio nombre* y no como representante de la herencia yacente. Más dudas genera si el llamado a la herencia, que aún no ha aceptado, es demandado judicialmente y se persona en defensa de sus intereses que puedan confundirse con los propios de la masa hereditaria. ¿Se ha de limitar a invocar la excepción procesal de falta de legitimación pasiva por no ser heredero ante la ausencia de aceptación? ¿Puede dar un paso más y, con carácter subsidiario, hacer alegaciones en cuanto al fondo sin que ello implique una aceptación tácita?

La reciente STS 1311/2025, de 25 de septiembre, plantea un interesante debate discrepando de la conclusión recogida en la sentencia de instancia. La controversia gira sobre si se puede entender aceptada tácitamente la herencia por el instituido heredero (en el caso de autos se centra en dos de los cinco hijos del causante al haber repudiado los otros tres), que había sido emplazado en el procedimiento judicial, de reclamación de cantidad por parte de la viuda usufructuaria, tras un intento fallido de *interpellatio in iure* notarial realizada al amparo del artículo 1005 CC. La parte demandada no tuvo conocimiento del previo requerimiento notarial al no haber podido ser localizada en el domicilio que la demandante proporcionó al notario. Resulta en este punto garantista el régimen del Derecho foral catalán, artículo 461-12, que contempla realizar el requerimiento, como mínimo, dos veces en días diferentes. Si deviene infructuoso, se debe realizar por correo certificado y, en caso de que no pueda notificarse, mediante edictos publicados en los dos periódicos de mayor tirada.

Antes de entrar en el caso analizado en autos, resulta esencial partir de la reforma del artículo 1005 CC operada por la LJV. Con anterioridad a la reforma, la interpelación al llamado para aceptar o repudiar le correspondía al juez y se tramitaba en acto de jurisdicción voluntaria. Desde su entrada en vigor, se excluye la intervención judicial siendo

competencia exclusiva del notario, vía requerimiento notarial. Mismo criterio se recoge en el libro IV del Código Civil de Cataluña, a diferencia de la Ley 315 del Fuero Nuevo de Navarra de 1973 que mantiene el requerimiento judicial o extrajudicial o el artículo 348 del Código aragonés de 2011 que tras la reforma operada por la Ley 10/2023, de 30 de marzo, añadió la interpelación notarial junto al judicial que se mantiene vigente. En la actualidad, cuando la ley aplicable a la sucesión sea el Código Civil, el cauce formal es el acta de requerimiento notarial (los arts. 202-206 Reglamento Notarial regulan los requisitos y efectos de las actas de notificación y requerimiento) y se deben indicar las consecuencias del silencio: “El notario indicará, además, que si no manifestare su voluntad en dicho plazo –treinta días naturales– se entenderá aceptada la herencia pura y simplemente”. El silencio del interpelado se

sanciona con la aceptación sin que pueda acogerse al beneficio de inventario. El artículo 1005 CC no deja lugar a dudas al disponer “...se entenderá aceptada la herencia pura y simplemente”.

Solo el notario –no el órgano judicial– puede practicar la interpelación cuya omisión de respuesta produzca efectos jurídicos (como la aceptación tácita). Distinto criterio mantiene la AP Granada, en sentencia 126/2020, de 27 de mayo, al sostener que la competencia para la *interrogatio in iure* notarial no excluye que una vez iniciada la vía judicial sea el juez quien requiera al llamado y le dé la oportunidad de respuesta. En palabras de la Audiencia “no sería ni lógico ni proporcional desde el punto de vista procesal obligar a la apelante a dirigir un nuevo requerimiento notarial... puesto que el presente procedimiento ya les brindaba la oportunidad de hacer tal manifestación. Entiende la Sala que si bien el silencio estaba justificado al no tener

La Ley sanciona el silencio ante el requerimiento notarial, pero en vía judicial el silencio del demandado no implica aceptación tácita

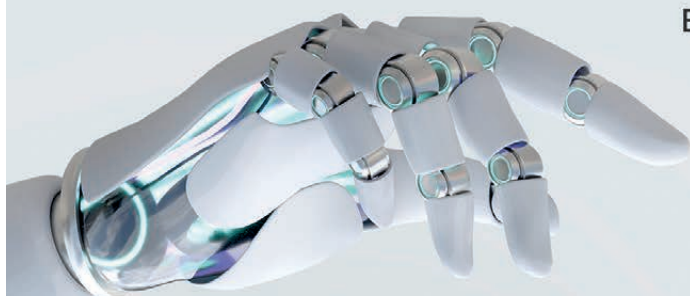
conocimiento del requerimiento notarial de lo que no cabe duda es que como demandados tuvieron conocimiento de la demanda, bastándoles para poner fin al pleito contestarla en el sentido de que repudiaban la herencia. Y al no hacerlo la solución no puede ser otra que la misma que dispone el artículo 1005 CC según el cual el silencio equivale a la aceptación de la herencia”.

Solución que se puede defender desde la equidad y atendiendo a razones de economía procesal. Sin embargo, si



ÍNDICES AL DÍA SIN SOBRECARGAR SU EQUIPO

Externalizamos la elaboración de índices notariales con **Inteligencia Artificial** asistida y control de expertos para reducir incidencias.



Pida un piloto con IA o un diagnóstico gratuito

Visite

www.indicesnotariales.com

Tel.

91 405 77 90

93 590 32 58



Desde 2007 · Más de 400 notarios · Más de 3,5 millones de índices

como apunta Costas Rodal con anterioridad a la LJV el precepto exigía instar en juicio siendo necesaria la intervención judicial, “toda actuación extrajudicial (el ejemplo clásico era precisamente el requerimiento notarial), no servía a fin de producir los efectos señalados en el propio artículo 1005 CC”¹. *A sensu contrario*, con la regulación vigente el silencio sólo es sancionado ante un requerimiento notarial. Y es en este punto donde la Audiencia realiza una interpretación que considera errónea el Tribunal Supremo al sancionar el silencio procesal del demandado en el mismo sentido que el previsto en el artículo 1005 CC.

Errónea también es la actuación de la actora que debió dirigir la demanda contra la herencia yacente y no de forma exclusiva contra los demandados, hijos del causante a quienes les exigía responsabilidad a título personal. Recordemos que, una vez superado el primitivo criterio de atribuir la titularidad de los bienes al causante, la herencia yacente tiene reconocida legalmente capacidad para ser parte en el proceso (art. 6.1.4º LEC). En los supuestos de fallecimiento de una de las partes procesales, se puede plantear la sucesión procesal a favor de la herencia yacente; de los herederos, acreditando la parte actora la aceptación expresa o tácita como condición jurídica necesaria para adquirir el título *mortis causa*, deviniendo entonces, como apunta la AP Cantabria, en sentencia 580/2013, de 8 de noviembre, los herederos en parte procesal y, en los casos de falta de herederos testamentarios o abintestato la sucesión es a favor del Estado o aquellas Comunidades Autónomas con Derecho foral que hayan regulado el derecho a su favor. La falta de aceptación provoca la concurrencia de excepción procesal de falta de legitimación activa. En consecuencia, mientras el heredero designado en el testamento no acepte la herencia, el acreedor tiene que dirigir su acción de cumplimiento de la obligación contra la herencia yacente, no contra el heredero.

Si la demanda se dirige contra los instituidos herederos como continuación de un pleito en el que estaba llamado el causante, se exige como acto concluyente de aceptación tácita no sólo la comparecencia, sino también sostener la posición procesal del causante (STS 637/2000, de 27 de junio). No es el caso, al ser una demanda dirigida a título personal contra los instituidos herederos, que si bien comparecen y alegan su falta de legitimación pasiva plantean, de forma subsidiaria, las alegaciones relativas a la improcedencia de la reclamación de deuda, lo que en palabras del Tribunal Supremo *no es reproachable ni comporta aceptación*. Para la Sala Primera del Tribunal Supremo la conducta procesal del demandado es consecuencia directa de la postura procesal de la actora al exigir responsabilidad personal al pago de las deudas que reclama. En este punto de la argumentación, nos llama la atención que la propia Sala justifique razonable la actuación procesal “como acto de defensa del patrimonio hereditario para cuidar eventualmente el propio interés en caso de aceptar”. *Entramos a nuestro juicio en un terreno peligroso donde se puede confundir la actuación procesal en nombre propio o en defensa de la masa hereditaria, que sí sería un supuesto de aceptación tácita*.

En conclusión, *la Ley sanciona el silencio ante el requerimiento notarial, pero en vía judicial el silencio del demandado no implica aceptación tácita*. *A fortiori*, si como acto de defensa el llamado se persona y alega falta de legitimación pasiva y no repudia la consecuencia no puede ser la contraria. Para que el tribunal estime la existencia de aceptación tácita se han de valorar otros comportamientos procesales más allá de una mera pasividad, de un silencio o de una actividad de defensa de intereses propios no relacionados con el haber hereditario. *No toda personación procesal del llamado a una herencia encuentra su justificación en la condición de heredero*. ●

ABSTRACT

Following the Voluntary Jurisdiction Law, in which the law applicable to succession is the Civil Code, the competence for *interpellatio in iure* lies exclusively with the Notary. The summons in legal proceedings may not automatically have the same effect; the proceedings must be considered from an active point of view, requiring acts that declare a clear commitment to acceptance. The recent Supreme Court ruling 1311/2025 of 25 September provides legal certainty by considering that appearing in court proceedings and the failure to disclaim are not subject to the same legal consequences as those set forth in art. 1005 of the Civil Code. Making a generic argument to the contrary that does not assess the circumstances of the appearance beyond finding an explanation in their status as heir would be hazardous.

Keywords

Tacit Acceptance, *Interpellatio in iure*, Notarial summons.

¹ Costas Rodal, L.: *Las modificaciones al Código Civil del año 2015*, Tirant lo Blanch, Madrid, pág. 928.

EXPOSICIÓN
12 febrero - 31 mayo

Bellezas del mundo flotante

Bijin-ga en
la edad de oro
del *ukiyo-e*

COLECCIÓN
PASAMAR-ONILA

Real Academia de Bellas Artes
de San Fernando
Alcala 13, Madrid



 cultura, turismo
y deporte | MADRID

Entidad colaboradora:



Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 2025

LA SUBROGACIÓN REAL EN EL FIDEICOMISO DE RESIDUO



Isidoro Lora-Tamayo Rodríguez
Notario honorario

Supuesto de la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 2025

La sentencia del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 2025 enjuicia la subrogación real en un fideicomiso de residuo, respecto de los bienes recibidos en contraprestación de la enajenación realizada por el fiduciario con facultades para ello, cuando a su fallecimiento existen en la herencia. Partiendo de la interpretación de la voluntad del testador, resuelve que efectivamente se produce la subrogación real haciendo, además de los argumentos con los que llega a esa conclusión, una serie de consideraciones sobre el fideicomiso de residuo que considero importante para la práctica notarial, máxime cuando no existe en el Código Civil una regulación de esta figura.

La cláusula testamentaria debatida es la siguiente: “Instituye heredera fiduciaria con facultad de disposición por actos *inter vivos* a su esposa R., con cláusula de sustitución vulgar, caso de premoriencia, y como fideicomisarios de residuo para los bienes y derechos de los que no hubiese dispuesto la heredera al tiempo de su fallecimiento, en favor de sus hermanos Z, C, A, V y Montserrat, por iguales partes entre sí, sustituidos estos a su



vez, caso de premoriencia, vulgarmente por sus respectivos descendientes”.

La cuestión objeto del litigio es que al proceder la fiduciaria a vender un solar, integrante de la sustitución, y quedar a su fallecimiento el dinero procedente de la enajenación, éste se subroga en la sustitución y debe pasar a los fideicomisarios o si, por el contrario, debe recibirlo la heredera de la fiduciaria como parte de su herencia.

La exclusión de la subrogación real, cuando el testador autoriza al fiduciario a disponer a título oneroso sin ninguna limitación, es defendida por algunos autores y, en el caso de la sentencia, por la heredera de la fiduciaria alegando:

- Que si, de acuerdo con la voluntad del testador, la fiduciaria tenía plenas facultades dispositivas *inter vivos*, sin restricciones, de modo que la posible

entrega de los bienes al fideicomisario quedaba en manos de la fiduciaria, una vez que dispuso del solar a título oneroso (solar integrante de la sustitución) y que la venta fue válida, el precio obtenido en la venta del inmueble no debe formar parte del fideicomiso. Como observación mía, en el testamento las facultades que se le atribuyen a la fiduciaria son las de disponer por actos *inter vivos*.

- Que ante las amplias facultades que el testador concedió a la heredera, no es posible aplicar al fideicomiso de residuo la subrogación real para los casos de enajenación a título oneroso respecto de bienes que, transformados, hubiesen vuelto al patrimonio del heredero.
- Que el mecanismo de la subrogación real solo opera cuando el testador

haya limitado la facultad de disposición a los actos onerosos. La recurrente cita jurisprudencia de la Sala sobre la interpretación de los testamentos y argumenta que, en el caso, puesto que se trataba de un fideicomiso de residuo, *si aliquid supererit*, no es posible aplicar la subrogación real, pues es clara la voluntad del causante de autorizar plenamente la facultad de disposición de la fiduciaria por actos *inter vivos* sin limitación alguna.

A lo largo de la demanda se sostiene que la facultad de disposición por actos *inter vivos* atribuida por el testador comprende toda clase de actos *inter vivos*, lo sean a título oneroso o gratuito, que solo cuando se concreten a los actos a título oneroso es cuando no procede disponer a título gratuito y, en consecuencia, si se puede disponer a título gratuito no cabe la subrogación real y, si lo es solo a título oneroso, sí que procede la misma.

La sentencia que comentamos sostiene, como decíamos al comienzo, la existencia de la subrogación real, con la consecuencia que el dinero obtenido por la venta del solar integra el fideicomiso, debiendo recibirlo los fideicomisarios. Para llegar a esa conclusión se apoya en los argumentos que iremos exponiendo.

Facultades que pueden atribuirse al fiduciario

Para esta sentencia “lo esencial en las sustituciones fideicomisarias es que exista un llamamiento doble o múltiple y un orden sucesivo cronológicamente para recibir la herencia primero un heredero y luego otro, pero la obligación de conservar los bienes para su entrega al siguiente heredero es un elemento que puede modularse por el fideicomitente, que puede autorizar al fiduciario para disponer solo a título oneroso, o solo en determinadas circunstancias, como el caso de necesidad, pero también puede autorizarle para disponer a título gratuito, e incluso *mortis causa*, dando lugar entonces a una sustitución preventiva de residuo o disposición testamentaria supletoria en caso de abintestato del fiduciario”.

Es importante destacar las modalidades en relación a las facultades atribuidas al fiduciario que admite esta sentencia, en el párrafo transcrito y a lo largo de la misma:

- Disposición a título oneroso.
- Disposición a título oneroso, pero para caso de necesidad.
- Disposición, sin más especificaciones, por actos *inter vivos*.
- Disposición a título oneroso y gratuito.
- Disposición por actos *mortis causa*.

Examinamos las mismas, siguiendo a esta sentencia y a otras del Tribunal Supremo.

1º. Facultad de disposición a título oneroso. Parece claro que solo podrá el fiduciario disponer por este título y que está cerrada la posibilidad de disponer a título gratuito.

2º. Facultad de disposición a título oneroso, pero para caso de necesidad. En estos casos, además de estar vedada la disposición a título gratuito, el fiduciario solo puede disponer a título oneroso si la necesidad existe. La existencia de la necesidad se puede determinar con criterios objetivos (p.ej., enfermedad que requiere una especial asistencia, pérdida de puesto de trabajo, etc.), dejarse su apreciación a un tercero o dejar su apreciación a la voluntad del fiduciario, sin tener que justificar la misma. Ahora bien, en este último caso debemos tener presente:

- Que las facultades del fiduciario “han de interpretarse con criterio restrictivo, especialmente, porque lo normal es la sustitución fideicomisaria con deber de conservar... Es decir, que en esta figura hay una vocación de conservación a favor de los fideicomisarios, después de que el fiduciario haya disfrutado y dispuesto de los bienes en todo lo que necesite. La sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 2022 lo dice claramente..., que aunque el heredero fiduciario venga autorizado con las más amplias facultades de disposición, ya a título gratuito, o bien *mortis causa*, no por ello deja de tener sentido conceptual la obligación de conservar en lo posible, ➡

Para la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 2025 las facultades del fiduciario para enajenar han de interpretarse con criterio restrictivo, especialmente porque lo normal es la sustitución fideicomisaria con deber de conservar

RESUMEN

Se expone en el presente artículo el contenido de la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 2025, en relación con la interpretación de la existencia de la subrogación real en el fideicomiso de residuo, cuando el testador no haya previsto nada al efecto. Considera la sentencia que se trata de interpretar la voluntad del testador, lo que debe hacerse atendiendo a las facultades que en relación a la enajenación de los bienes fideicomitados se hayan atribuido al fiduciario por el fideicomitente. El autor hace algunos comentarios al respecto, deteniéndose especialmente en la sustitución preventiva de residuo, para terminar destacando la importancia de la función notarial en la redacción de un testamento en el que se ordena una sustitución fideicomisaria de residuo.

Palabras clave

Fideicomiso de residuo, Subrogación real, Interpretación de la voluntad del testador.

y conforme al objeto del fideicomiso, los bienes hereditarios en orden al heredero fideicomisario; todo ello de acuerdo a los parámetros de las exigencias de la buena fe en el ejercicio de los derechos, o de la sanción derivada del abuso del derecho o de su ejercicio fraudulento”. De igual manera se pronuncia la resolución de la DGSJyFP de 12 de diciembre de 2023.

- Por ello, como dice la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 1986, en relación al usufructo con facultad de disponer en caso de necesidad, según libre apreciación del sujeto sin condición ni limitación alguna, “es común opinión doctrinal que la confianza del testador en la honorabilidad y buena fe del beneficiado legitima a éste para realizar actos de enajenación, sin que pueda serle exigida la prueba de aquella situación, por lo mismo que supondría imponerle una restricción con la que el causante no ha querido gravarle; pero como el ejercicio de los derechos tiene en todo caso los límites proclamados en el artículo 7 del Código Civil y por lo tanto está afectado por la prohibición del abuso, es permitido que el nudo propietario impugne la disposición hecha con mala fe o simulando una necesidad inexistente (sentencias de 3 de julio de 1957 y 24 de febrero de 1959), en el bien entendido que la prueba de la extralimitación o de la mala fe, como hecho constitutivo de la acción, corresponderá a quien alegue la conducta abusiva del usufructuario, que es asimismo la solución adoptada por algún ordenamiento foral, según puede verse en la Ley 152 del Fuero de Navarra”.

3º. Facultad de disposición, sin más especificaciones, por actos *inter vivos*. No cabe duda que el fiduciario puede disponer a título oneroso. La duda es si también podrá hacerlo a título gratuito, ya que por actos *inter vivos* puede disponerse de ambas formas. La sentencia que estamos comentando aborda este tema en la jurisprudencia del Tribunal

Supremo. Recoge algunas sentencias que consideran como la posibilidad de disponer a título gratuito debe conceder expresamente por el fideicomitente; es también la postura de la DGSJyFP en resolución de 13 de diciembre de 2023. Sin embargo, otras sentencias, partiendo de que lo esencial es la voluntad del testador, admiten la facultad de disponer a título gratuito por el fiduciario, si así resulta de la interpretación del testamento, aunque no se le haya atribuido expresamente. La sentencia de 29 de septiembre de 2025, que nos ocupa, parece inclinarse por esta postura, como vemos en parte de la transcripción que de la misma hacemos a continuación: “La jurisprudencia de esta Sala ha declarado que si se le autoriza a disponer *inter vivos*, el fiduciario no está autorizado a disponer a título gratuito, para lo que es preciso que conste que tal facultad le ha sido atribuida, lo que dependerá en cada caso de la interpretación del testamento... Puesto que se trata de identificar la voluntad del testador, una interpretación sistemática del testamento ha permitido en algún caso entender que las facultades dispositivas del fiduciario autorizado a disponer *inter vivos* comprendían también los actos a título gratuito. Así, la sentencia 327/2010, de 22 de junio, concluye que el hijo fiduciario estaba facultado para disponer tanto a título oneroso como gratuito en atención a que se le transmitían los bienes que él mismo eligiera para integrar su derecho hereditario ‘en pleno y absoluto dominio’, sin que se limitara la disposición a los actos a título oneroso, mientras que en el mismo testamento se contenía una disposición a favor de la esposa del testador, también con sustitución fideicomisaria, sin utilizar estos mismos términos (pleno y absoluto dominio) y precisando que la esposa fiduciaria solo podía disponer a título oneroso. Y la sentencia de 13 de marzo de 1989 (ROJ: STS 9248/1989 - ECLI:ES:TS:1989:9248), consideró que no era arbitraria ni ilógica la interpretación según la cual, en el caso, al no recurrir el testador a ninguna reserva

o limitación para limitar los actos positivos, no había sido su intención excluir de tales facultades las relativas a los actos de disposición gratuita cuando había ordenado en su testamento que un legado del tercio libre como mejora hecho a favor de los seis hijos del testador y ‘si alguno o algunos de sus hijos falleciere sin descendencia legítima y sin haber dispuesto por actos *inter vivos* de todos o partes de los bienes’, que estos pasaran a los otros hijos del testador que sobrevivieran (o sus descendientes)”.

No es fácil con los esquemas del Derecho común entender la sustitución preventiva de residuo

Si del tenor literal del testamento no resulta la atribución al fiduciario de la facultad de disponer a título gratuito no creemos que el notario pueda hacer esa interpretación de la voluntad del testador. En este sentido la DGSJyFP en resolución de 12 de diciembre de 2023, ante un fideicomiso de residuo dice: “en principio, la interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea o en su defecto a la Autoridad Judicial y que a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la interpretación literal de sus cláusulas”.

4º. Facultad de disponer por actos a título gratuito. Si se le atribuyó esta facultad al fiduciario, evidentemente podrá disponer a título gratuito de los bienes fideicomidos por actos *inter vivos*. Ahora bien, para hacerlo por actos *mortis causa* debe autorizarlo expresamente el testador. La resolución de 12 de diciembre de 2023, antes referida, lo exige expresamente, citando la de 19 de diciembre de 2019 al poner de relieve que “está expresamente admitido que las facultades de disposición pueden ser a título gratuito y también *mortis causa*”.



si bien es preciso que sean atribuidas de manera expresa”. Pero, sobre todo, como veíamos al transcribir al principio la sentencia que estudiamos, respecto de las facultades que pueden atribuirse al fiduciario decía: “como (el testador) también puede autorizarle para disponer a título gratuito, e incluso *mortis causa*, dando lugar entonces a una sustitución preventiva de residuo o disposición testamentaria supletoria en caso de abintestato del fiduciario”. Por tanto, considera como una facultad especial dentro de las gratuitas la de disponer por actos *mortis causa*, dando lugar, como especie de la sustitución fideicomisaria, a la preventiva de residuo que la considera como supletoria en caso del abintestato del fiduciario.

No es fácil con los esquemas del Derecho común entender esta figura de la sustitución preventiva de residuo. El fundamento de la sustitución preventiva de residuo es distinto al de la fideicomisaria. En esta última, esencialmente el causante pretende mantener un patrimonio dentro de un determinado círculo. En la preventiva de residuo, no es otro que el de evitar la sucesión intestada con respecto a los bienes procedentes del patrimonio del causante, de los que su heredero o legatario no haya dispuesto. La duda que nos surge es si, cuando el testador atribuye al fiduciario la facultad

de disponer por actos *mortis causa* de los bienes fideicomitados, estamos automáticamente, por decirlo de algún modo, ante la sustitución preventiva de residuo o si estamos en ella sólo en los casos de que disponga que la sustitución ordenada será preventiva de residuo, o que el fideicomiso será eficaz exclusivamente si el testador muere intestado, sin haber dispuesto de todos los bienes fideicomitados. Si se sostiene la primera postura basta que el testador haga testamento para que la sustitución preventiva de residuo no tenga lugar, sin necesidad de disponer expresamente de los bienes fideicomitados. Si se sostiene la segunda postura para que el fideicomiso quede sin efecto el fiduciario deberá disponer expresamente de los bienes fideicomitados en el testamento y, si no lo hace, pasarán a los fideicomisarios de residuo.

Dicho de otra forma, creemos que al atribuir el testador al fiduciario la facultad de disponer por testamento puede que no pretenda los efectos de la sustitución preventiva de residuo, sino tan solo que le autoriza a disponer por testamento de uno o de todos los bienes fideicomitados. De tal forma que si el fiduciario otorga un testamento en el que no hace uso expreso de la facultad que le concedió el testador de disponer de los bienes fideicomitados, el fideicomiso de residuo se mantiene.

La primera postura es la que parece seguir la sentencia de 29 de septiembre de 2025, al decir que si se le atribuye al fiduciario la facultad de disponer por actos *mortis causa* estamos ante una sustitución preventiva de residuo, que consiste en una disposición testamentaria supletoria en caso de abintestato del fiduciario. La sentencia del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 2002 adoptó ya esta concepción al decir: “en fideicomiso de residuo; éste es el fideicomiso (*rectius*, sustitución fideicomisaria: se nombra un heredero, fiduciario, en primer lugar y cuando venza un término o se cumpla una condición que normalmente es su muerte, un segundo heredero, fideicomisario) en el que el fiduciario tiene poder de disposición *inter vivos* (si incluye también a disposición *mortis causa* se trataría de una sustitución preventiva de residuo) del patrimonio hereditario”.

El Código de Sucesiones de Cataluña sigue este criterio: Artículo 426-59. “Sustitución preventiva de residuo. 1. En la sustitución preventiva de residuo, el testador, en previsión de que algún heredero o legatario muera sin dejar sucesor voluntario, llama a una o más personas para que, cuando mueran aquellos, hagan suyos los bienes que el heredero o el legatario hayan adquirido en la sucesión del testador y de los que no hayan dispuesto por actos entre vivos, por cualquier título, o por causa de muerte.



En el Código Civil no existe una previsión legal en relación a la subrogación real en estas sustituciones, lo fundamental es tratar de averiguar la voluntad del testador, sin que se trate de analizar las exactas palabras en su sentido gramatical o, mucho menos, jurídico, sino ver la intención que se desprende del texto

2. Además de lo establecido por el apartado 1, existe sustitución preventiva de residuo cuando un fideicomitente autoriza expresamente al fiduciario para disponer libremente de los bienes de la herencia o el legado fideicomisos por actos entre vivos y por causa de muerte, y designa a uno o más sustitutos para después de morir el fiduciario”. No así la Ley 239 de la Compilación Navarra: “En las sustituciones de residuo, si no se hubiere ordenado otra cosa, el instituido sólo podrá disponer de los bienes por actos *inter vivos* y a título oneroso. Si se le hubiere autorizado para disponer incluso a título lucrativo, se presumirá que está autorizado para disponer por actos *inter vivos* o *mortis causa*”.

Sin embargo, una sentencia del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1951, anterior a que se hablase en Derecho común de la sustitución preventiva de residuo, contemplaba un testamento en que se atribuía al fiduciario la facultad de disponer por actos *mortis causa* y se limitaba a admitirla con estas palabras: “el heredero fue expresamente facultado para disponer *mortis causa*, aun muriendo sin descendencia legítima; que tal autorización, aunque no sea usual, hay que sostenerla, por lo mismo que no hay precepto que la prohíba; sin que por ello se lesionen intereses legítimos de los fideicomisarios presuntos, que solo ostentan una expectativa de derecho, pendiente de que la condición se cumpla, ni se desvirtúe la institución; porque siendo esta libre, solo al testador corresponde configurarla sin sujeción a normas ajenas a su voluntad”.

La subrogación real en el fideicomiso de residuo

Partiendo de que, a diferencia de ley 239.1 de la Compilación Navarra o del artículo 426-56 del Código civil de Cataluña, en el Código civil no existe una previsión legal, en relación a la subrogación real en estas sustituciones, lo fundamental para la sentencia es tratar de averiguar la voluntad del testador, como dice literalmente: “La aplicación del principio de subrogación real respecto de los bienes fideicomitados que

hayan sido enajenados de forma válida por el fiduciario, también debe determinarse en cada caso en función de la voluntad del testador..., sin que se trate de analizar las exactas palabras, en su sentido gramatical o, mucho menos, jurídico, sino ver la intención que se desprende del texto”. De aquí que: “En esta materia, para averiguar la voluntad del testador resulta especialmente útil atender a la forma en que ha configurado la facultad de disposición del fiduciario, pues en las sustituciones fideicomisarias de residuo lo que reciba el segundo llamado dependerá de ello...”.

Por ello, añadimos nosotros, en la redacción del testamento debe abordarse la problemática de la subrogación real, concretándola incluso a los diferentes escenarios que puedan producirse.

Conforme a las distintas facultades dispositivas del fiduciario, citando otra sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 2012, afirma que “el mecanismo de la subrogación real respecto... de la disposición realizada debe operar con normalidad en el fideicomiso de residuo, inclusive en su modalidad *si aliquid superit* (si algo queda), cuando el testador haya limitado la facultad de disposición a los actos onerosos, es decir, los realizados a cambio de una contraprestación económica, de suerte que la subrogación real permite la finalidad conservativa del fideicomiso, siempre acorde con la voluntad querida por el testador”. Ello no es óbice a que el testador pueda excluir la subrogación real, como en el supuesto contemplado en la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de enero de 2009, en que el testador permitía expresamente que el fiduciario dispusiera de los bienes como si fueran propios, haciendo suyo el producto de lo enajenado. Nos encontramos en las facultades referidas por nosotros anteriormente en el n° 1° del apartado “Facultades que pueden atribuirse al fiduciario”.

En el caso que se haya otorgado al fiduciario la facultad de disposición, sin más especificaciones, por actos *inter vivos*, supuesto referido en el n° 3° del mencionado apartado, que es el resuelto

en la sentencia que estudiamos, se afirma en ella que sí procede la subrogación real, ya que “si el testador autoriza a disponer *inter vivos* no está autorizado al fiduciario para disponer a título gratuito, para lo que es preciso que conste que tal facultad le ha sido atribuida”. Por ello: “La atribución de los bienes a la esposa le permitía disfrutarlos por sí misma, bien directamente, bien mediante la contraprestación que obtuviera al realizar actos de disposición (para lo que el testador ni siquiera requirió que acreditara una situación de necesidad), pero es lógico entender que el causante quería que los bienes fideicomitidos no enajenados o los obtenidos como contraprestación de los enajenados y no consumidos pasaran a los herederos fideicomisarios que designó en el testamento”.

Se aparta esta sentencia de otras anteriores del mismo Tribunal Supremo, como la de 7 de noviembre de 2008, al

afirmar que “la contraprestación adquirida por el fiduciario no se entiende que se subroga en el lugar del bien salido del patrimonio fideicomitado, salvo voluntad contraria del testador, pues en caso contrario se trataría en realidad de una **sustitución íntegra** en cuanto a su valor económico y no de residuo”. Sigue, sin embargo, la de 30 de octubre de 2012: “El **fideicomiso subsiste** sobre el dinero que reemplazó la finca vendida cuando, como en este caso, la testadora limitó la facultad de disposición a los actos onerosos, es decir, los realizados a cambio de una contraprestación económica, de suerte que la subrogación real permite la finalidad conservativa del fideicomiso, siempre acorde con la voluntad querida por la testadora”.

Cuando se hubiere atribuido al fiduciario la facultad de disponer por actos a título gratuito, supuesto 4º del apartado anterior, la sentencia sin desarrollarlo parece que se inclina por la no

existencia de la subrogación real. Efectivamente afirma: “Partiendo de que **las facultades de disposición de la fiduciaria en este caso no se extendían a los actos gratuitos**, procede concluir sobre la procedencia de la aplicación del principio de la subrogación real, pues de esta forma se respeta la voluntad del testador, que quería que sus bienes pasaran a sus propios hermanos, sustituidos en caso de fallecimiento por sus descendientes, y no a los de la fiduciaria”. Es decir, que si se hubiera extendido las facultades a título gratuito por actos *inter vivos* o *mortis causa* no procedería la subrogación real. Lo anterior es la opinión mayoritaria, pero no estoy seguro que sea la más correcta, como en el caso anterior, habrá que interpretar la voluntad del testador, por lo que creo que no pueda afirmarse sin más que el testador excluía en estos casos la subrogación real; ciertamente el fiduciario había podido donar el bien recibido en con-



916 939 391
638 287 770
ventas@officedeco.es

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

www.officedeco.es

traprestación del enajenado, pero no lo hizo y, si ello es así, no vemos que el mismo automáticamente haya salido del patrimonio fideicomitado, técnicamente lo más correcto es sostener que se ha sustituido un bien por otro, es decir que la subrogación real ha funcionado y ello, en parte, porque el fiduciario que tenía facultad para donarlo no lo hizo.

Expuestos los diferentes supuestos abordados por la sentencia deducimos que para exista o no la subrogación real, caso de no establecerse expresamente en el testamento, hay que intentar interpretar la voluntad del testador, conforme a criterios objetivos, como son algunos de los seguidos por la misma. En la medida que se limiten las facultades dispositivas del fiduciario los argumentos para sostener la subrogación real son mayores. En la elaboración del testamento por el notario deberá indagar la voluntad del testador, como veremos a continuación, pero en la vida real en esa voluntad hay algo muy importante que aclarar y prever, si al testador (con frecuencia uno de los cónyuges) le importa, o no le importa, que sus bienes, al fallecer el fiduciario, vayan a la familia de éste o a la suya.

La elaboración notarial del testamento

Lo tratado anteriormente nos demuestra la importancia de la labor del notario en la redacción de un testamento en el que se llama a un heredero o a un legatario como fiduciario de residuo. Es una institución admitida en nuestro ordenamiento jurídico, pero no regulada; las facultades del fiduciario pueden ir desde autorizarle a enajenar los bienes para caso de una necesidad tasada hasta la sustitución preventiva de residuo. En todas ellas el alcance de la subrogación real puede ser diferente.

Confirma lo que decimos, supuestos diferentes, además de los referidos en el apartado “Facultades que pueden atribuirse al fiduciario”, entresacados de la jurisprudencia y de la práctica notarial, de fideicomisos de residuos, como exponentes de lo que creemos que el notario debe indagar con el testador:

- Es tradicional distinguir entre el fideicomiso *si aliquid supererit* (“si queda algo”) y del fideicomiso o *de eo quod supererit* (“de lo que deba quedar”). En el fideicomiso *si aliquid supererit* en principio se exime totalmente al fiduciario del deber de conservación; en el fideicomiso *de eo quod supererit* la obligación de conservar está más acentuada y, por ende, la subrogación real.
- Conceder facultades de enajenación al fiduciario, solo respecto de la parte de gananciales que suceda de su cónyuge, pero no respecto de los que fueran privativos de la testadora.
- Autorización para disponer de todos los bienes, excepto de los inmuebles o de algunos concretos.
- Autorización para disponer solamente de los productos financieros, dejados por el testador.
- Institución de heredero fiduciario que solo podrá disponer de los bienes fideicomitados, después de haber consumidos los suyos propios.
- Autorización para disponer, pero con el consentimiento del albacea nombrado.
- Concreción de las necesidades que permitan la enajenación (asistencia antes la discapacidad física o mental, ingreso en residencia, etc.).
- En acciones o participaciones de sociedades familiares, así como en inmuebles con valor sentimental, la posibilidad de enajenación solo respecto de determinadas personas.

Como decimos, en todos los casos debe atenderse al juego de la subrogación real, no solo admitiéndola o rechazándola, sino también determinando en algunos casos su extensión. Por ejemplo, en sede de acciones es diferente las que se reciban en un aumento de capital de una sociedad familiar o las que de acciones adquiridas como meros productos de inversión. De igual manera la inversión del dinero dejado e invertido, será diferente si es para comprar bienes concretos y determinados o como inversiones dinámicas, en las que el trabajo o el talento del fiduciario es elemento fundamental. ●

Para averiguar la voluntad del testador respecto a la subrogación real, resulta especialmente útil atender a la forma en que se ha configurado la facultad de disposición del fiduciario



ABSTRACT

This article sets out the content of the Spanish Supreme Court's Ruling of 29 September 2025, in relation to the interpretation of the existence of real subrogation in the, when the testator has made no provision to that effect. According to the ruling, the testator's will must be interpreted in accordance with the powers conferred on the trustee by the settlor in relation to the disposal of the assets held in trust. In particular, the author focuses on the preventive substitution of the trust remainder, and concludes by emphasising the importance of the notary's role in drafting of a will providing for the trustee's substitution of the trust remainder.

Keywords

Residuary trustee, Real subrogation, Interpretation of the will of the testator.

LAS INGENIERAS DOMÉSTICAS



Y LA REVOLUCIÓN DE LA COCINA

16.04.26/13.09.26

UNA PERSPECTIVA ADMINISTRATIVISTA SOBRE LAS RENUNCIAS EN FALSO A LA NACIONALIDAD ANTERIOR INCOMPATIBLE CON LA ESPAÑOLA

“Una vez es casualidad. Dos veces es coincidencia. Tres veces es acción enemiga”
Ian Fleming, *Goldfinger*, 1959



Fernando Jiménez Colorado

Letrado del Consejo de Estado

Introducción

Es intuición común de los operadores jurídicos que la producción de una serie de actos jurídicos anómalos sostenida en el tiempo puede obedecer a un defecto de técnica normativa. Si la norma está mal redactada, sus actos aplicativos pueden producir efectos inesperados, indeseables e incluso perjudiciales para sus destinatarios.

La Ley 6/2021, de 28 de abril, modificó la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil, en varios extremos. Señaladamente, añadió un nuevo apartado 3 a su artículo 68, que pasaba a disponer: *“Las declaraciones de voluntad relativas a la adquisición de la nacionalidad española por residencia, carta de naturaleza y opción, así como su recuperación, conservación o pérdida, y las declaraciones de voluntad relativas a la vecindad, podrán realizarse ante el Encargado del Registro Civil, notario, o funcionario diplomático o consular encargado del Registro Civil”*.

Forma parte de la panoplia de medidas puestas en planta en la última década

para tratar de descargar de trabajo a servicios públicos particularmente saturados (como los tribunales o el Registro Civil) transfiriendo determinadas competencias a los notarios, en la línea trazada por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la jurisdicción voluntaria.

Esta modificación legislativa enfrenta, con mayor frecuencia, a los notarios y a la antes DGRN (ahora DGSJFP) a una problemática que no les era del todo desconocida: la relativa a las falsas renuncias a la nacionalidad de origen de quienes devienen españoles por residencia, de conformidad con el artículo 23 b) CC. Como muy claramente planteó Brancós Núñez en un número anterior de esta revista, si el interesado no renuncia formalmente a su nacionalidad anterior incompatible con la española que adquiere, estaría tomando ésta en fraude de ley (art. 6.4 CC), siendo, por tanto, nula de pleno Derecho. En consecuencia, proponía que el Encargado del Registro Civil debiera exigir alguna prueba de que tal renuncia se ha realizado efectivamente o, al menos, intentado (en el caso de ordenamientos



como el marroquí o el argelino que someten dicha renuncia a autorización gubernativa). No le faltaba razón, concurriendo en este punto la calificación de la nulidad del mismo acto jurídico desde las perspectiva civil y administrativa (cosa que no siempre sucede).

Doctrina legal general del Consejo de Estado

El Consejo de Estado ha tenido la oportunidad de pronunciarse sobre la esencialidad de los requisitos exigidos por los artículos 22 y 23 CC para adquirir la nacionalidad española por residencia, a los efectos de la causa de nulidad del artículo 471 f) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC), que declara nulos: “*Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición*”.

La doctrina legal del Alto Cuerpo Consultivo aboga sistemáticamente por una interpretación estricta de la institución de la revisión de oficio (cuyo dictamen en este caso debe ser “favorable” al decir del art. 106.1 LPAC) que evite su desnaturalización y su conversión en una vía ordinaria de recurso. En trance de interpretar el precepto transcritto, suele diferenciar entre requisitos meramente “necesarios” (cuyo incumplimiento no provoca nulidad radical) y requisitos verdaderamente “esenciales” (cuya ausencia sí la genera), entendidos como “*los relativos a la estructura definitiva del acto para la adquisición de los derechos del beneficiario*” (dictamen n.º 3380/1998, de 8 de octubre), sentando así que no todos los requisitos exigidos por la normativa (necesarios) son esenciales.

En este sentido, se han considerado causas de nulidad de la resolución que otorga la nacionalidad española por residencia (o, en su caso, de la inscripción

en el Registro Civil) el incumplimiento de los siguientes requisitos exigidos por nuestro primer cuerpo legal: residencial legal, continuada e inmediatamente anterior a la solicitud en territorio español, durante el plazo correspondiente en función de su nacionalidad de origen, ya sea de diez años (dictamen n.º 736/2022, de 7 de julio, en el caso de un súbdito serbio), dos años o un año (dictamen n.º 759/2022, de 30 de junio, caso de un ciudadano ruso hijo de padre español). Lo mismo cabe afirmar de la

Por otro lado, también se ha afanado en concretar el significado del concepto jurídico –peligrosamente– indeterminado “*buena conducta cívica*” del artículo 22.4 CC. En muchas ocasiones se ha reputado tal la comisión de un delito (dictamen n.º 89/2019, de 21 de enero) antes de presentar la solicitud de nacionalidad o durante la tramitación de la misma, o alguna conducta ilícita sin relevancia penal (como el matrimonio de conveniencia, dictamen n.º 733/2022, de 2 de junio). ➡

Esta modificación legislativa enfrenta, con mayor frecuencia, a los notarios y a la antes DGRN (ahora DGSJFP) a una problemática que no les era del todo desconocida: la relativa a las falsas renunciaciones a la nacionalidad de origen de quienes devienen españoles por residencia

falsedad del diploma que acredita el conocimiento suficiente de la lengua española (dictamen n.º 1611/2024, de 31 de octubre) o el notorio desconocimiento del idioma por la peticionaria, comprobada por el propio Encargado del Registro Civil (dictamen n.º 1762/2022, de 15 de diciembre). En lo que se refiere al insuficiente conocimiento de la lengua de Cervantes¹, el Consejo ha considerado que supone un doble incumplimiento. Por un lado, del requisito relativo al “*suficiente grado de integración en la sociedad española*” (art. 22.4 *in fine* CC), entendiendo que esa falta de dominio es un signo elocuente de desinterés por integrarse en la sociedad y cultura españolas. Por otro lado, la jura o promesa de fidelidad a S.M. el Rey y obediencia a la Constitución y a las leyes (art. 23 a). Evidentemente, si el peticionario no se maneja mínimamente en castellano, es imposible que entienda el significado de dicha jura o promesa.

RESUMEN

La práctica jurídica sugiere que las renunciaciones a la nacionalidad anterior incompatible con la española, cuando ésta se adquiere por residencia, se realizan en cierto número de casos en fraude de ley. Esta problemática contrasta con el escaso interés mostrado por la comunidad jurídica en abordarla y proponer soluciones, mientras que el análisis de su grupo normativo muestra que su raíz se encuentra en la obsolescencia de la normativa sectorial, anclada en presupuestos sociológicos y preconcepciones ya superadas. Este régimen jurídico demanda un *aggiornamento* adecuado a la realidad social de nuestro tiempo que tenga en cuenta la dimensión tanto civil como administrativa de la cuestión.

Palabras clave

Renuncia a la nacionalidad española, Fraude de ley, Revisión de oficio.

¹ Y eso que el nivel de idioma no es, en absoluto, exigente. El art. 10.1 Orden JUS/1625/2016, de 30 de septiembre, sobre la tramitación de los procedimientos de concesión de la nacionalidad española por residencia sólo exige un nivel A2.

Un elocuente silencio

Contrasta con la abundante doctrina anterior la ausencia de dictámenes relativos a las renunciaciones falsas a la nacionalidad anterior que sea incompatible con la española. No se trata, solamente, de una curiosa desatención de la doctrina del Consejo, sino de la doctrina científica en general y de la propia doctrina legal de la hoy DGSJFP. Curiosa o extrañamente, a nadie parece preocuparle demasiado.

El análisis del **grupo normativo** (por retomar la utilísima categoría de Villar Palasí) puede ofrecer algunas pistas sobre cómo o por qué este problema parece “volar bajo el radar”, si se me permite la metáfora aeronáutica. La primera nota que se extrae es la rigidez del sistema español, que recela de la plurinacionalidad al exigir generalmente la renuncia a la nacionalidad anterior, con las conocidas excepciones (ciudadanos de territorios otrora pertenecientes al Imperio español, sefardíes, brigadistas internacionales). Como ha estudiado Blázquez Rodríguez en un sesudo y sugestivo trabajo, esta no es la tónica general de nuestro entorno europeo, abogando por modificar el Código Civil en el sentido de permitir la doble nacionalidad con los ciudadanos del resto de Estados miembros de la Unión Europea.

El examen de la normativa sectorial revela un contraste entre este recelo teórico y el escaso interés en la práctica por impedir efectivamente la plurinacionalidad. En definitiva, se trata de un **problema de prueba**. Nada dice el Código Civil del modo en que deba acreditarse dicha renuncia ante el Estado de origen, ni la manera de comunicarla al Estado español. El Reglamento del Registro Civil, aprobado por Decreto de 14 de noviembre de 1958, exige en su artículo 220.7º que, en su solicitud, el interesado indique específicamente “*En su caso, el compromiso de renunciar a la nacionalidad anterior [...]*” y el artículo 221 coloca sobre el interesado la carga de probar todos los extremos de su solicitud. Si bien asocia determinados medios de prueba a algunos requisitos

en particular, nada dice de la renuncia, a la que resultaría aplicable regla residual del quinto inciso (“*Las demás hechos y circunstancias se acreditarán por cualquier medio de prueba adecuado admitido en derecho*”). Lo que es más revelador, el artículo 226 dispone que “*Las declaraciones de voluntad relativas a la nacionalidad o a la vecindad y la renuncia y el juramento o promesa exigidos serán admitidos por el Encargado del Registro aunque no se presente documento alguno, siempre que resulte de la declaración la concurrencia de los requisitos exigidos, pero sólo podrá practicarse la inscripción si se justifican previamente los requisitos para la adquisición, modificación o conservación*” (la negrita es nuestra).

La doctrina legal del Alto Cuerpo Consultivo aboga sistemáticamente por una interpretación estricta de la institución de la revisión de oficio que evite su desnaturalización

Puede ser comprensible el escaso interés mostrado por un Reglamento de 1958 sobre la cuestión de la plurinacionalidad, fruto de una concepción todavía decimonónica de la nacionalidad como un vínculo excluyente y exclusivo entre individuo y Nación, del limitado número de extranjeros entonces residentes en España y del escaso impacto que la globalización tenía en aquel tiempo sobre el Derecho.

El problema es que **esta regulación no ha mejorado con el tiempo**. El reciente Real Decreto 1004/2015, de 6 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula el procedimiento para la adquisición de la nacionalidad española por residencia, tampoco desarrolla este requisito, reiterando la imposición de la carga de la prueba de todos los requisitos a los solicitantes, sin perjuicio de las facultades de la hoy DGSJFP para solicitar los

informes y practicar las averiguaciones que considere oportunas (art. 8). El artículo 7.2.8º de la ya mentada Orden JUST/1625/2016 permite al instructor del expediente requerir al interesado para que pruebe la concurrencia de los requisitos en que se funda su solicitud, y si bien incluye un largo listado de informes que pedir a diversos órganos administrativos, tampoco se refiere expresamente a la prueba del hecho de la renuncia. El artículo 12.1.2º de la misma Orden exige, como requisito de eficacia posterior a la resolución que otorga la nacionalidad pero anterior a su inscripción en el Registro Civil: “Que la misma persona declare que renuncia a su nacionalidad anterior”. El artículo 12.3 tiene la cautela de habilitar al Encargado del Registro para comprobar la autenticidad de la documentación aportada.

A la vista de todo lo anterior, se concluye que la prueba de la renuncia a la nacionalidad anterior se ¿prueba? mediante una mera declaración del solicitante ante el Encargado del Registro Civil, que tiene conferidos por el ordenamiento poderes de investigación para verificar su realidad, aunque el autor de estas líneas no ha encontrado datos sobre su uso. Es decir, se configura como una declaración de voluntad totalmente unilateral, y no recepticia, pues ningún precepto exige que se comunique al Estado de origen, ni mucho menos su acuse de recibo, tampoco su conformidad expresa con dicha renuncia (lo cual transmutaría el acto en bilateral si está sujeta a autorización). Tampoco se prevé nada sobre el traslado de esta diligencia (y, en su caso, de su resultado) al Estado español.

Son muy reveladores de esta actitud los términos de la resolución de la entonces DGRN de 17 de septiembre de 2007, que razonaba: “*La renuncia a la nacionalidad anterior que exige el artículo 23.b) del Código civil como requisito de validez de la adquisición de la nacionalidad española ha sido interpretada por la doctrina oficial de esta Dirección General como un mero requisito formal de ‘declaración de la renuncia’, con independencia*



Curiosa o extrañamente, a nadie parece preocuparle demasiado

El examen de la normativa sectorial revela un contraste entre este recelo teórico y el escaso interés en la práctica por impedir efectivamente la plurinacionalidad

los efectos que tal declaración pueda desplegar para el Ordenamiento jurídico extranjero respectivo, es decir, al margen de que dicha renuncia produzca o no de 'iure' la pérdida de nacionalidad a la que se declara renunciar, ya que lo contrario implicaría subordinar la adquisición de la nacionalidad española a la concepción propia sobre la nacionalidad del Derecho extranjero (vid. Resolución de 24 de septiembre de 1971). Esta consideración meramente formal de la 'declaración de renuncia' exigida por el artículo 23 del Código civil ha llevado a algunos autores a abogar por la derogación del requisito, derogación que el legislador español ha acogido, si bien limitadamente para los supuestos de recuperación de la nacionalidad española previamente perdida (cfr. art. 26 CC, en su redacción dada por Ley 36/2002, de 8 de octubre). A los efectos del presente expediente se ha de retener la idea de que el requisito del artículo 23 b) del Código civil tiene carácter formal y que depende tan sólo de la voluntad del interesado, como acto amparado en el principio de la autonomía de la voluntad que no está sujeta a más límites que su no contradic-

ción con el interés u orden público y la ausencia de perjuicios a terceros (cfr. art. 6 núm. 2 CC)".

Estando así las cosas, el régimen jurídico vigente es campo abonado para las renunciaciones cometidas en fraude de ley y para la tolerancia generalizada de las autoridades hacia las situaciones de plurinacionalidad *de facto*, en las que cada Estado sigue considerando al individuo exclusivamente como nacional propio.

Consideraciones finales desde el Derecho administrativo

1.º) Es necesaria la reforma de nuestra normativa en el punto de las renunciaciones, situada a caballo entre el Derecho civil y el administrativo. Es preciso dotar a los preceptos antes citados de una mayor densidad regulatoria, de modo que especifiquen el modo de acreditar dicha renuncia y de comunicarla al Registro Civil. Podría tratarse, entre otros, de un acta formalizada ante el Cónsul correspondiente a su Estado de origen, o de una renuncia en documento público remitida a su Embajada con acuse de recibo.

La prueba de la renuncia a la nacionalidad anterior se ¿prueba? mediante una mera declaración del solicitante ante el Encargado del Registro Civil

Más compleja es la situación de aquellos nacionales de países cuyos ordenamientos subordinan la renuncia a la autorización del Gobierno, como Marruecos. Desde luego, no parece razonable exigir al interesado que consiga dicha autorización para poder acceder a la nacionalidad española, pero sí al menos que lo intente. Si su Estado de origen la deniega sin justa causa, o no responde, parece razonable concluir que ha desplegado la diligencia del buen padre de familia, y que ha cumplido con la parte que le tocaba.

Desde luego, debería aprovecharse la siguiente reforma de este grupo normativo para afinar esta cuestión. Si el instrumento escogido es un reglamento ejecutivo como el propio Reglamento del Registro Civil, el Consejo de Estado habrá de ser consultado.

2.º) En el estado actual de la cuestión, y aunque no haya (o al menos el abajofirmante no ha logrado encontrar) dic-



támenes en ese sentido, es bastante probable que el Consejo de Estado considerase, si fuese consultado al efecto, que la renuncia en falso a la nacionalidad anterior constituye un vicio de nulidad de pleno Derecho que habilita la revisión de oficio del acto administrativo de otorgamiento de la nacionalidad española por residencia. Si tal cuestión no se ha planteado hasta ahora, probablemente sea porque el Registro Civil no dispone de los medios para comprobar la realidad o efectividad de dicha renuncia. Es decir, no tiene manera de saber en qué expedientes se ha cometido un fraude. Tal carencia se solventaría endureciendo los requisitos de prueba apuntados antes, y exhortando al Registro Civil a emplear con mayor frecuencia sus potestades de comprobación de oficio. ●

Bibliografía

BRANCÓS NÚÑEZ, ENRIQUE, “¿Fraude de ley en los expedientes de nacionalización?”, *EL NOTARIO DEL SIGLO XXI*, n.º 52, noviembre-diciembre 2013.

BLÁZQUEZ RODRÍGUEZ, IRENE, “Adquisición de la nacionalidad española por residencia y renuncia a la nacionalidad de origen por parte de ciudadanos de la Unión Europea. Hacia un

cambio de paradigma”, en la obra colectiva *Movilidad internacional de personas y nacionalidad* (VV.AA., coord. por Moya Escudero, Mercedes), Ed. Tirant Lo Blanc, 2021, págs. 189-224.

ABSTRACT

Legal practice suggests that renunciations of prior citizenships incompatible with Spanish nationality are in some cases fraudulent when the Spanish nationality is acquired due to residence. This problem stands in contrast to the scant interest shown by the legal community in addressing it and proposing solutions, while an analysis of this and related regulations shows that it is rooted in the obsolescent legislation in this area, which is anchored in sociological assumptions and preconceptions that are now obsolete. This legal regime must be updated to adapt to contemporary conditions, taking into account both the civil and administrative aspects of the issue.

Keywords

Renunciation of Spanish nationality, Fraud, *Ex officio* review.

¿ES LA PROTECCIÓN JURÍDICA DE LA APARIENCIA UN PRINCIPIO GENERAL DEL DERECHO?



Carlos Pérez Ramos
Notario de Madrid

■ Qué tienen en común el que el artículo 34 LH proteja a quien de buena fe adquirió a título oneroso de quien en el registro aparecía como titular, o tratándose de bienes muebles al poseedor (art. 464 CC), o que deba ser amparado quien de buena fe contrata con un apoderado o administrador, aunque el poder se haya extinguido o el administrador actúe más allá del objeto social¹. Pues que regulan casos en los que se presenta un conflicto entre apariencia y realidad, y en esa controversia, en lugar de dar preferencia al interés del *titular legítimo*, la ley la otorga al tercero que de buena fe confió en la apariencia.

En el fondo es una decisión del legislador, o proteger al que legítimamente tiene o al que legítimamente ha creído adquirir. O lo que es lo mismo, dar preferencia a la *seguridad jurídica estática*

(que refuerza el derecho de propiedad) o a la *seguridad jurídica dinámica* (que refuerza la protección del tercero y favorece el intercambio de bienes).

En principio puede parecer un simple juego doctrinal, un entretenimiento de jurista aburrido necesitado de ampliar su horizonte de aficiones, o de persona dada a la excesiva abstracción con demasiado tiempo libre, pero tiene su importancia práctica ya que nos permite resolver dos interesantes cuestiones: de un lado, si los casos legalmente recogidos en los que se protege la apariencia deben interpretarse amplia o estrictamente (así, si es un principio general, se podría proteger al tercero que confía en el poder aparente no tiene que exigirse para proteger en el art. 1738 CC al tercero de buena fe que el mandatario sea también de buena fe); y del otro, si se pueden aceptar otros casos de protección además de los previstos legalmente, es decir, si puede operar la analogía.

En la doctrina todos admiten que, en nuestro Derecho, hay una serie de supuestos en que el legislador va a dar preferencia a la apariencia frente a ➡



RESUMEN

En opinión del autor, si en un caso concreto que carece de expresa solución legal pugnan los intereses del titular legítimo y los del tercero de buena fe, no podrá aplicarse sin más un principio de autonomía privada o el de protección de la apariencia, porque al enfrentarse, ambos principios se desactivan, con lo que habrá que acudir, si concurre identidad de razón, a la aplicación analógica de una norma concreta de protección de la apariencia, siendo posible acudir a la analogía precisamente porque la protección de la apariencia es un principio general.

Palabras clave

Protección de la apariencia,
Principio general, Analogía.

¹ Y otros casos como los arts. 196, 197, 464, 975, 976, 1295.2, 1473, 1510, 1710, 1737 y 1738 CC, 34 LH, 85 y 545 CCom, 234 LSC, 19.2 LCCH y 11.3 TRLMV. O, aunque muchas veces es olvidado, el tercero quede protegido si de buena fe confía en la apariencia que resulta de la copia autorizada de una escritura pública, por mor de los arts. 1218 y 1229 CC.

la realidad, el problema es si son meros casos aislados y heterogéneos, o bien son manifestaciones de un principio general del Derecho.

Para algunos (FERRARA y una parte importante de la doctrina española como JORDANO BAREA o BUSTOS PUECHE), no estamos ante un principio general, tal y como se deriva, fundamentalmente, de dos argumentos:

– Que admitir que la protección jurídica de la apariencia implica un principio general conllevaría contradecir el principio de autonomía privada que consiste en que *nadie puede ser privado de un derecho sin contar con su voluntad* (o de irrelevancia de los negocios respecto al patrimonio ajeno), que resulta de los artículos 1 y 10 CE, y en el respeto al derecho de propiedad del artículo 33 CE.

– Que, como matiza JORDANO BAREA, no es posible la existencia de dos principios generales contrarios (o que se repelen), por lo que no nos queda más remedio que reconocer que existe el principio general del respeto a la autonomía privada y puntuales excepciones previstas legalmente al mismo que como tales se interpretarán estrictamente.

Sin embargo, a mí me parece más convincente la tesis que concluye que estamos ante un principio general del Derecho, y que es defendida, en su magnífica tesis doctoral, por GORDILLO CAÑAS (adhiriéndose a la postura mayoritaria en la doctrina francesa e italiana), puesto que es indudable que hay una multitud de normas (más de veinte) que protegen, en perjuicio del verdadero dueño, a quien de buena fe confía en la apariencia jurídica.

Pero es que, además, no solo es una cuestión de cantidad, sino de calidad; si

Hay una multitud de normas (más de veinte) que protegen, en perjuicio del verdadero dueño, a quien de buena fe confía en la apariencia jurídica

tenemos en cuenta, como recuerda GORDILLO, que el tráfico mobiliario por los artículos 464 CC, 85 y 545 CCom, y el tráfico inmobiliario por el artículo 34 LH, funcionan presididos por la protección del tercero de buena fe y que los pactos entre las partes serán oponibles a los terceros desde que se documentan en instrumento público (arts. 1218, 1219 y 1280 CC).

Además, considero que los argumentos de la tesis contraria pueden ser contestados: no frustra su carácter de principio general el que la apariencia jurídica se proteja en algunos casos pero no en otros similares, porque este mismo argumento puede emplearse a *sensu contrario*; es decir, lo mismo podría predicarse respecto del principio que ampara al titular legítimo (*del nemo dat quod not habet*), ya que el derecho de propiedad del legítimo titular se va a proteger cuando el *verus dominus* de la cosa mueble es privado de ella ilegalmente, y no en otros casos, o cuando se trata de un inmueble y no se ha inscrito la adquisición del tercero que pretendía ser amparado.

En fin, aunque las distintas normas que se dirigen a proteger la apariencia puedan tener diferencias entre sí (por ejemplo que tratándose de un inmueble inscrito el tercero no solo de buena fe confíe en la apariencia que publica el Registro sino que además inscriba su

derecho), lo verdaderamente importante es que comparten un fundamento² y sobre todo, que en ellas late la misma problemática y la misma solución: colisionan dos intereses legítimos, el del *verus dominus* y el del tercero de buena fe, y el legislador ha decidido inclinarse por preferir al tercero.

¿Y cómo responder al argumento de que el principio de protección de la apariencia colisiona con el principio de autonomía? Pues reconociendo que es *verdad*. Lo que pasa es que siendo esto cierto, no lo es el que no pueden *coexistir* dos principios generales contradictorios, y es que ¿acaso no se dice que existen los principios de quien ejercita un derecho no daña a nadie y el principio que prohíbe el abuso del derecho? El problema no es que coexistan dos principios contradictorios sino *cuál debe prevalecer*.

En mi opinión la clave es que al colisionar el principio de la apariencia y el de amparo del titular legítimo *ambos se desactivan*, y al final corresponde al legislador decidir cuál debe ser primado sin que deba entenderse que el que prefiera uno u otro supone atacar un principio general. Ello no significa que no sea posible proteger a ambos, pero necesariamente la titularidad del derecho se deberá atribuir a uno, aunque el que pierda en la pugna no quedará totalmente desprotegido porque tendrá derecho al resarcimiento económico o indemnizatorio (en especie).

Y, además –y aquí está el verdadero nervio de la protección jurídica de la apariencia–, *tan ético es proteger a uno u a otro*. Al final es una decisión del legislador.

Por tanto, si en un caso concreto que carece de expresa solución legal pugnan los intereses del titular legítimo y los del tercero de buena fe, no podrá aplicarse sin más un principio de auto-

² Ha sido muy debatido cuál es el fundamento de la protección jurídica de la apariencia: para la doctrina francesa, es una especie de responsabilidad civil en la que incurre el titular legítimo por crear voluntariamente una apariencia que puede no coincidir con la realidad. Para otros, el fundamento estaría en la mera buena fe del tercero, y se protege al mismo *porque es más justo* (GORDILLO). Finalmente, algunos sostienen que el legislador prefiere al tercero porque de esta manera se da seguridad jurídica al tráfico, e incluso GORDILLO y LARENZ combinan ambas tesis, la seguridad negocial y la protección de la buena fe. Por mi parte, creo que si se analizan los distintos casos que en nuestro Ordenamiento se protege jurídicamente a la apariencia nos damos cuenta de que no todos tendrán el mismo fundamento, aunque todos ellos al menos siempre se apoyarán en la buena fe del tercero, y en interés público de *fomentar el tráfico y la circulación de los bienes*. Por tanto, creo que debemos distinguir entre fundamentos comunes a todos los casos de protección de la apariencia (buena fe y fomentar el tráfico), y los distintos a los comunes, como puede ser la sanción al titular legítimo cuando el mismo es el creador de la apariencia o al menos del área de riesgo a la que se refiere la apariencia.



Aunque las distintas normas que se dirigen a proteger la apariencia puedan tener diferencias entre sí, en ellas late la misma problemática y la misma solución: colisionan dos intereses legítimos, el del *versus dominus* y el del tercero de buena fe, y el legislador ha decidido inclinarse por preferir al tercero

nomía privada o el de protección de la apariencia, porque al enfrentarse, ambos principios se desactivan, con lo que habrá que acudir, si concurre identidad de razón, a la aplicación analógica de una norma concreta de protección de la apariencia (como sucede con el tercero que de buena fe adquiere de un administrador un bien que éste declaró que era activo esencial cuando en realidad no lo era, en el que se aplicará por analogía, como sostiene la DGSJFP, el art. 234.2 LSC), siendo posible acudir a la analogía precisamente porque la protección de la apariencia es un principio general.

Finalmente, la jurisprudencia en este debate ha adoptado en los últimos tiempos una postura prudente, o mejor dicho *realista y práctica*. No profundiza

en si la protección jurídica de la apariencia es o no un principio general, sino que se limita –buscando la justicia del caso concreto y siendo consciente que la protección del tercero supone el sacrificio del derecho del titular legítimo– a exigir para su aplicación que el tercero haya tenido una *buena fe diligente atendiendo a las circunstancias del caso*.

De esta forma está limitando mucho el campo de actuación de la protección jurídica de la apariencia. Es como si de uno de los requisitos³ para poder aplicar la protección jurídica de la apariencia (precisamente el requisito más importante –la buena fe del tercero–), naciera *un anticuerpo, una medida de autocontrol* para evitar la aplicación abusiva e injusta de la protección jurídica de la apariencia. ●

ABSTRACT

In the author's opinion, if in a specific case lacking an express legal solution the interests of the legitimate owner and those of the third party acting in good faith are in conflict, the principle of private autonomy or the principle of protection of appearance cannot be applied without further ado, because the two principles cancel each other out when faced with each other. This means that if there are identical grounds, it will be necessary to resort to the analogical application of a specific rule for the protection of appearance, and it is possible to resort to analogy precisely because the protection of appearance is a general principle.

Keywords

Protection of appearance, General principle, Analogy.

³ La existencia de una apariencia objetiva, la buena fe del tercero y la concurrencia de negocio válido por el que el tercero pretende adquirir su derecho.



LA PROTECCIÓN PATRIMONIAL EN EL ÁMBITO DEL INGRESO INVOLUNTARIO RESIDENCIAL

El ingreso residencial contra el expolio patrimonial. Salvaguardias



Gonzalo A. López Ebri

Ex Teniente Fiscal de la Comunidad Valenciana.
Patrono de la Fundación Aequitas

Planteamiento inicial

El artículo 763 LEC regulador de los ingresos involuntarios está cuestionado, en el ámbito nacional e internacional, por no adaptarse a la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (CDPCD), al ser contrario a sus artículos 14 y 19 que proclaman “*que la existencia de una discapacidad no justifique en ningún caso una privación de la libertad*”, y determinan como derecho humano “*el Derecho a vivir de forma independiente*”.

Tampoco se adapta a la CDPCD por ignorar la obligación de proteger la integridad patrimonial de las personas con discapacidad y de adoptar las salvaguar-

das adecuadas y efectivas para impedir los abusos a éstas (art. 12.4 CDPCD) y obviar las obligaciones establecidas para los Estados (art. 12.5 CDPCD). Tales obligaciones son: establecer medidas para garantizar el derecho de las personas con discapacidad a ser propietarias y heredar bienes; controlar sus propios asuntos económicos y tener acceso a toda modalidad de crédito financiero; y velar porque aquéllas no sean privadas arbitrariamente de sus bienes.

Este trabajo se centra en el ámbito patrimonial, que también afecta a la esfera personal y a los derechos humanos de las personas ingresadas involuntariamente en residencias.

La capacidad jurídica según la Observación General Primera del Comité Personas con Discapacidad (en adelante el Comité) engloba la titularidad de derechos de todas las personas, con o sin discapacidad y la capacidad de ejercerlos, independientemente del grado de disca-

pacidad o la intensidad del apoyo que la persona precise.

El ámbito patrimonial forma parte de la titularidad de los derechos económicos de las personas con discapacidad y supone su pleno reconocimiento como sujeto de derechos en igualdad de condiciones con los demás.

La institucionalización como regla general

La desinstitucionalización, en el ámbito que nos ocupa, comporta priorizar sobre el modelo residencial tradicional otras alternativas basadas en la comunidad como viviendas de apoyo y de asistencia personal, teniendo en cuenta que la desinstitucionalización como proceso se vincula intrínsecamente con la vida independiente y la inclusión en la comunidad como objetivos, aumentando los niveles de autonomía, inclusión e igualdad en línea con el modelo de la Convención.

En 2024, el Consejo de Ministros aprobó la estrategia de “desinstitucionalización” impulsada por el Ministerio de Derechos Sociales¹, cuyo objetivo es que todas las personas, con mayores o menores necesidades de apoyo, puedan elegir dónde, cómo y con quién vivir, integradas en su barrio y no aisladas en una institución, posibilitando así su inclusión en la comunidad.

La deseada desinstitucionalización plasma el derecho a la vida independiente en los términos de los artículos 12, 19 y 28 CDPCD, las Estrategias Europea y Españolas de Discapacidad y Desinstitucionalización y los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030. Actualmente, la institucionalización es la regla general y desinstitucionalización el *desiderátum*. En España² hay 407.947 plazas en 5.991 residencias de mayores; 49.435 plazas en 1.455 residencias para personas con discapacidad; 188 centros dirigidos a ambos colectivos. Entre 4,2 y 6,5 millones de personas en España necesitan que las cuiden³.

La estadística resulta alarmante por el ingente número de personas en situación de potencial desprotección patrimonial y, como sujeto de derechos, en desigualdad con los demás en los términos que exige la CDPCD.

El ingreso de una persona de avanzada edad con una enfermedad neurodegenerativa (Alzheimer, demencia senil) que le impida tomar decisiones libremente sobre su voluntad de ingresar en una residencia, está sometido al control judicial y le es aplicable el artículo 763 LEC⁴. Estos ingresos, por ser privaciones de libertad impuestas contra la voluntad de la persona a ingresar, requieren autorización judicial.

Régimen jurídico

La determinación del régimen jurídico del ingreso involuntario es de especial transcendencia para delimitar la competencia objetiva y concretar qué pretensiones se pueden formular y resolver en este procedimiento.

1. El proceso de autorización del ingreso involuntario como medida de apoyo

Por la ubicación del artículo 763 LEC⁵ pudiera parecer *–a priori–* que el ingreso involuntario es una medida de apoyo. Ahora bien, si la finalidad de las medidas de apoyo es proporcionar a las personas con discapacidad acceso a los apoyos que necesiten para ejercitar su capacidad jurí-

El ingreso de una persona de avanzada edad con una enfermedad neurodegenerativa que le impida tomar decisiones libremente sobre su voluntad de ingresar en una residencia está sometido al control judicial y le es aplicable el artículo 763 LEC

dica para desarrollar su vida en igualdad de condiciones que los demás, difícilmente se entenderá que la involuntaria privación de libertad en el ámbito residencial cumple esa función.

El Título XI del Libro I del Código Civil, “*De las medidas de apoyo a las personas con discapacidad para el ejercicio de su capacidad jurídica*”, no incluye el ingreso involuntario entre las medidas de apoyo. Consecuencia de esto será

que el objeto del procedimiento es la autorización o denegación del ingreso, con la salvedad de las averiguaciones que se puedan realizar en el trámite de audiencia para la protección patrimonial ulterior y a través de otro procedimiento.

2. El proceso de autorización del ingreso involuntario como procedimiento cautelar

El proceso cautelar es un *tertium genus*. No es solo un incidente en procesos declarativos o ejecutivos; tiene entidad propia. Por tanto, no puede haber medida cautelar sobre un proceso principal pendiente o a iniciarse inme-

RESUMEN

La reforma de la Ley 8/2021 adecuando nuestra legislación a la CDPCD no ha afectado de *lege data* al artículo 763 LEC que regula –de modo inamovible y durante 43 años– el procedimiento de ingreso involuntario en centros residenciales omitiendo parámetros sobre extremos esenciales para garantizar la integridad patrimonial de la persona ingresada y poder establecer las salvaguardias ordenadas por la Convención. La CDPCD no impide, sino exige, que la interpretación del procedimiento de ingreso involuntario residencial del artículo 763 LEC deba ser interpretado a la luz de la CDPCD, lo que comporta que desde el inicio del procedimiento deban realizarse diligencias de averiguación patrimonial para, en su consecuencia, poder adoptar las salvaguardias necesarias encaminadas a evitar el expolio patrimonial de las personas ingresadas en centros residenciales.

Palabras clave

Ingreso residencial involuntario, Protección patrimonial, Requerimiento al guardador de hecho, Expolio.

¹ Con un presupuesto inicial de 1.300 millones de euros hasta 2030.

² Según la última estadística del año 2024.

³ Son alrededor de un 10% de la población y, de ellas, 350.258 viven en residencias (288.765 son mayores de 65, 32.934 son personas con discapacidad).

⁴ La STC 13/2016, de 1 de febrero, resolvió en este sentido. Añadió que nada impide que un centro geriátrico quede dentro del supuesto de hecho del artículo 763 LEC, siempre que, *además de cumplir con los requerimientos legales y administrativos para su funcionamiento, se halle en condiciones de cumplir con las condiciones necesarias para ofrecer tratamiento psiquiátrico.*

⁵ En el capítulo titulado *De los procesos sobre la adopción de medidas judiciales de apoyo a las personas con discapacidad*, tras la reforma de la Ley 8/2021.

diatamente. La medida cautelar no debe extenderse más allá del tiempo necesario para garantizar la efectividad de la resolución principal⁶. CALAMANDREI lo denomina “instrumentalidad elevada al cuadrado”: el instrumento del instrumento, siendo este último el proceso principal⁷.

La medida cautelar busca asegurar los efectos de un proceso futuro del que depende; pero si se autoriza el ingreso involuntario, ya no hay otro proceso posterior. El procedimiento principal para el ingreso involuntario es único y se tramita en el mismo proceso. En definitiva, solo puede concederse autorización judicial para el ingreso involuntario mediante el procedimiento especial del artículo 763 LEC; otra vía vulneraría el derecho a la libertad (art. 17 CE). En consecuencia, dentro del procedimiento de ingreso involuntario no pueden adoptarse medidas cautelares sobre el mismo, aunque sí respecto a otras medidas de apoyo conforme al artículo 762 LEC y STC 34/2016, de 29 de febrero.

3. El proceso de ingreso involuntario como proceso especial para obtener la autorización o denegación del ingreso involuntario

De las anteriores consideraciones se desprende que el procedimiento de autorización de ingreso involuntario no es ni una medida de apoyo, ni un proceso cautelar, sino un proceso especial, contencioso, y el único cauce procesal a través del que se puede obtener esa autorización.

El ingreso involuntario residencial y el ingreso urgente

Según el artículo 763 LEC existen dos modalidades de ingreso involuntario: el ordinario y el urgente. La regla general es que la autorización judicial es previa al ingreso. La excepción que, tratándose de ingresos urgentes en los que la medida se adopta previamente, con

posterioridad se procederá a su ratificación por la autoridad judicial.

Los ingresos residenciales asistenciales, salvo contadas excepciones, siempre serán ordinarios y nunca podrán practicarse antes de la obtención de la autorización judicial. Tampoco podrán ser calificados como urgentes aquellos en los que la persona afecta por la ratificación del ingreso ya se encontraba viviendo en un centro socio-residencial⁸.

Examen personal, audiencia y otras diligencias

Según el artículo 763.3 LEC, con carácter previo a la concesión de autorización judicial o ratificación del internamiento, el tribunal deberá oír a la persona afectada, al Ministerio Fiscal y a cualquier otra persona cuya comparecencia estime conveniente o le sea solicitada por el afectado por la medida. Además, sin perjuicio de que pueda practicar cualquier otra prueba que estime relevante, el tribunal examinará por sí mismo a la persona cuyo ingreso se pretende y oírá el dictamen de un facultativo por él designado. Tales actuaciones son de obligado cumplimiento al constituir una garantía de orden público con trascendencia constitucional. Todas las diligencias impuestas al tribunal van encaminadas a fundamentar la autorización o ratificación del ingreso, si así procede.

Aunque el precepto nada dice respecto al ámbito patrimonial, nada impide con base en los principios de la Convención y de la Ley 8/2021, que el Tribunal practique las diligencias que estime adecuadas para la protección patrimonial *ad cautelam* de la persona a ingresar. El fundamento de estas actuaciones tendría cobertura bajo el paraguas de que puede practicar “cualquier otra prueba que estime relevante para el caso”, o que así se lo solicite la persona cuyo ingreso se pretende, o de cualquier otra cuya comparecencia se estimase conveniente. Las averiguaciones alcan-

zadas de tales diligencias serán de extrema importancia para determinar el establecimiento de medidas de apoyo patrimonial encaminadas a evitar el expolio tras el ingreso.

Estas diligencias son la esencia del artículo 763 LEC interpretado a la luz de la Convención. Es el momento procesal adecuado para averiguar la voluntad, deseos y preferencias de la persona a ingresar; comprobar la existencia de poderes o mandatos preventivos, de voluntades anticipadas y de medidas de apoyo; no solo respecto al ingreso involuntario, sino también, respecto a las consecuencias personales y patrimoniales que para él se derivan tanto en el centro o residencia en la que ingresa como en el entorno que deja en el exterior, tras su ingreso.

En conclusión, articular el derecho de defensa de manera opcional sin los ajustes y adaptaciones necesarios en un proceso relativo a una persona con discapacidad de cuyo resultado dependen su libertad y su integridad patrimonial es rotundamente contrario a la CDPD. Su omisión impide el ejercicio del derecho a la tutela judicial efectiva y su obligatoriedad evitaría la indefensión y la desprotección personal y patrimonial.

Contenido de la resolución judicial que autoriza el internamiento

La parte dispositiva de la resolución judicial solo dispone que autoriza el ingreso de la persona concernida, ordena a los facultativos que la atienden que informen al tribunal sobre la necesidad de mantener la medida y establece la periodicidad de estos informes, semestral como máximo (art. 763-4 LEC).

El tribunal autoriza –no ordena– el internamiento involuntario, establece las salvaguardas legales del control exclusivo sobre la persistencia de las causas que lo motivaron y **absolutamente nada dice sobre la situación patrimonial de la persona ingresada.**

⁶ MONTERO AROCA, J. (1988): “Las medidas cautelares” en *Trabajos de derecho procesal*, Barcelona, Bosch, págs. 433-434.

⁷ CALAMANDREI, P. (2017): *Introducción al estudio sistemático de las providencias cautelares*, Biblioteca de Derecho procesal, Canopus Editorial Digital SA.

⁸ STC 34/2016, FJ 6.



Parámetros ignorados por el artículo 763 LEC y las resoluciones judiciales que lo aplican

Si pensamos en un ingreso de una persona de avanzada edad lo normal será que éste sea de por vida. Refiriéndonos solo a aspectos básicos patrimoniales, probablemente dejaría tras su internamiento, al menos, una vivienda en propiedad o en arrendamiento; un patrimonio mayor o menor; una fuente de ingresos, una pensión; y unos saldos bancarios.

El procedimiento del artículo 763 LEC y las resoluciones judiciales que lo aplican omiten parámetros sobre extremos esenciales para garantizar la integridad patrimonial de la persona ingresada y establecer las salvaguardas ordenadas por la Convención. Por ello, deben realizarse las indagaciones encaminadas a conocer quién presta la guarda de hecho u otra medida de apoyo a esa persona; quién tiene las llaves de su vivienda habitual; dónde están los enseres y objetos que han constituido hasta entonces su esfera patrimonial más íntima y privada; qué destino se está dando a esa vivienda; quién custodia y administra el patrimonio que aquélla deja tras su ingreso; quién cobra sus

El procedimiento de autorización de ingreso involuntario no es ni una medida de apoyo, ni un proceso cautelar, sino un proceso especial, contencioso, y el único cauce procesal a través del que se puede obtener esa autorización

pensiones y dispone de los saldos de sus cuentas u otros rendimientos mobiliarios; si existen poderes otorgados por ella y qué uso se les estará dando.

Tras el fallecimiento de dicha persona, es fácil imaginar las dificultades que comportará averiguar quién rinde, y cómo, una mínima cuenta general justificada de su actuación.

En conclusión, el artículo 763 LEC y el auto que autoriza el internamiento ignora aspectos esenciales para garantizar el derecho a la integridad patrimonial, en igualdad de condiciones con las demás con las salvaguardas adecuadas como ordena el artículo 14.4 y 5 CDPCD. Estas omisiones han favorecido que durante los 43 años de vigencia del artículo 763 LEC numerosas resoluciones judiciales hayan recogido demasiados expolios patrimoniales sufridos por personas ingresadas en centros residenciales.

La Exposición de Motivos de la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad, expresa que uno de los elementos que más repercuten en el bienestar de las personas con discapacidad es la existencia de medios económicos a su disposición suficientes para atender sus específicas necesidades vitales, lo que evidencia la importancia de las averiguaciones propuesta.

Protección patrimonial en el ámbito residencial. Situación actual

El procedimiento de ingreso involuntario no tiene en cuenta la esfera patrimonial de la persona ingresada. Todas las intervenciones judiciales para protegerla se desarrollan al margen del procedimiento de internamiento, bien cuando

la lesión patrimonial ya se ha producido, al comunicar al juez o al Fiscal la posible comisión de hechos delictivos contra el patrimonio; bien mediante requerimientos o inspecciones a las residencias realizadas por el Ministerio Fiscal (MF) cumpliendo las directrices de la Fiscalía General del Estado (FGE) a través de la Unidad de Apoyo a las Personas con Discapacidad y Mayores.

La vigilancia así desarrollada manifiesta la implicación del Fiscal y una actuación proactiva en favor de las personas con discapacidad, pero dista de las exigencias previstas en la CDPCD y en la Ley 8/2021. Se hace depender el control patrimonial de las notificaciones de los directores de las residencias y de las Inspecciones de los fiscales, que carecen de regulación propia. Así, el control depende de factores difíciles de concretar como su frecuencia o la dispar intervención inspectora en cada territorio.

Protección patrimonial de la persona ingresada involuntariamente a la luz de la CDPCD y la Ley 8/2021

1. Actuaciones en el trámite de examen personal, audiencia y otras diligencias

El artículo 763.3 LEC permite al juez citar a *cualquier otra persona que estime conveniente o sea solicitada por el afectado* y le faculta para practicar *cualquier otra prueba que estime relevante*. Por ello, deberá averiguar, de oficio o a instancia del MF, quién ejerce la guarda de hecho o si existe alguna medida de apoyo. Conocidos los guardadores serán oídos sobre la situación patrimonial de la persona a ingresar. Esta información será extraordinariamente relevante para adoptar las medidas cautelares *necesarias para la adecuada protección de aqué-*

lla y de su patrimonio, comunicándolo al MF para que eventualmente inicie un expediente de jurisdicción voluntaria⁹. Fruto de esas actuaciones, la Fiscalía tendrá datos suficientes para solicitar la incoación del oportuno expediente de jurisdicción voluntaria de requerimiento al guardador de hecho para que rinda cuentas y establecer salvaguardias necesarias¹⁰, según lo dispuesto en los artículos 762.1 LEC, 265 CC y 52 LJV.

2. Actuaciones en el ámbito de la jurisdicción voluntaria

Solicitada por el MF la incoación del expediente de jurisdicción voluntaria deberá averiguarse: la relación del guardador de hecho con la persona ingresada; quién custodia las llaves de su vivienda habitual; quién la usa y para qué; dónde están los enseres y objetos de su esfera patrimonial más íntima y privada; quién y cómo paga mensualmente la residencia; quién gestiona el patrimonio resultante de todo el esfuerzo durante su vida activa dejado tras su internamiento; cuál es su destino actual; quién cobra sus pensiones; quién tiene autorización o dispone de los saldos de sus libretas de ahorro y cuentas corrientes, alquileres, retribuciones, dividendos, intereses, acciones, fondos de inversión, planes de pensiones, seguros y otras participaciones en sociedades; si existen poderes otorgados por la persona ingresada; y quiénes son los apoderados, y el uso que hacen de ellos.

Estas diligencias conllevarán el establecimiento de salvaguardas de control y vigilancia oportunas e individualizadas, que respetarán necesariamente los derechos, voluntad y preferencias de la ingresada, garantizando que no haya conflicto de intereses ni influencia indebida y que sean proporcionadas. **Conseguiremos así, de manera general y sin excepción, la protección integral personal y patrimonial de toda persona ingresada involuntariamente desde el mismo momento del ingreso.**

Conclusiones

– En 43 años de vigencia del artículo 763 LEC muchas personas ingresadas han sufrido cuantiosos expolios patrimoniales de manos de personas de su entorno que gestionaban su patrimonio debido a su nulo sometimiento a control judicial.

– El ingreso autorizado en centros residenciales asistenciales debe ir acompañado de medidas y salvaguardias de protección integral de la persona ingresada en el ámbito personal como patrimonial.

– La omisión de diligencias de averiguación patrimonial favorece actuaciones arbitrarias y poco garantistas de los derechos de las personas ingresadas.

– El auto que autoriza el ingreso debe evitar consecuencias patrimoniales negativas para la persona ingresada.

– La autoridad judicial y el MF en el trámite de audiencia y diligencias del artículo 763.3 LEC deben intervenir proactivamente para determinar quién ejerce de guardador de hecho y cuál es la situación patrimonial de la persona a ingresar.

– Si las diligencias practicadas y la situación patrimonial y personal lo exigen, de oficio o a instancia del MF deberán acordarse judicialmente salvaguardias para evitar la despatrimonialización de la persona ingresada con autorización.

– El MF, si se precisa tras las diligencias practicadas en el procedimiento del artículo 763 LEC, solicitará la incoación del expediente de jurisdicción voluntaria del artículo 265 CC para el control y seguimiento del guardador de hecho y establecimiento de las oportunas salvaguardias.

– Ante el posible ingreso residencial debe fomentarse el otorgamiento de documentos notariales en la esfera patrimonial que fehacientemente acrediten *el respeto a la voluntad y las preferencias de la persona quien, como regla general, será la encargada de tomar sus propias decisiones.* ●



ABSTRACT

The reform of Law 8/2021, bringing Spanish legislation into line with the Convention on the Rights of Persons with Disabilities, has not affected article 763 of the Civil Procedure Law in its current form, which in the same form for the last 43 years has governed the procedure for involuntary admission to residential care centres, omitting parameters related to essential consideration to safeguard the integrity of the assets of the person admitted, and to be able to establish the safeguards ordered by the Convention. The Convention does not prevent, but instead requires, that the interpretation of the involuntary placement procedure for residential care centres set out in article 763 of the Civil Procedure Law must be interpreted in the light of the Convention, which means that from the beginning of the procedure, measures to determine the individual's assets must be carried out in order to adopt the necessary safeguards for preventing the theft of assets belonging to people placed in care homes.

Keywords

Involuntary placement in residential care centres, Asset protection, Injunction to the de facto guardian, Theft.

⁹ Art. 762.1 LEC.

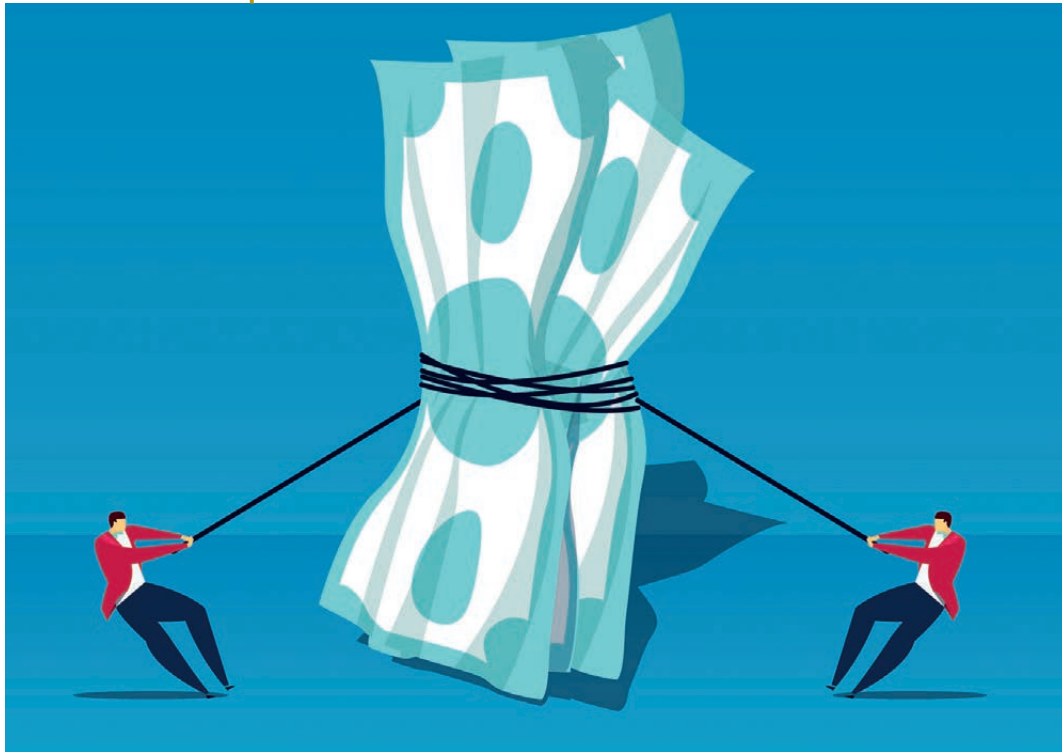
¹⁰ Obsérvese que el art. 762 LEC es un proceso instrumental anteriormente del de incapacitación (STC 34/2016, de 29 de febrero) y actualmente del proceso de adopción de medidas de apoyo.

MUJERES QUE CONSTRUYEN FUTURO



 **entreculturas**
ONG · JESUITA

entra en entreculturas.org



SESGOS TRIBUTARIOS Y SEGUNDO TIRO



Salvador Ruiz Gallud

Abogado y economista
Miembro de AEDAF

La Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) asume la tarea esencial de aplicación del sistema tributario contando con la importante cualificación técnica y dedicación de sus funcionarios, pero no por ello deja de estar expuesta a errores, inercias y excesos.

Dos psicólogos, Daniel Kahneman y Amos Tversky –el primero de ellos galardonado con el premio Nobel de Economía–, fueron pioneros en el estudio sistemático de los llamados “sesgos cognitivos”, que son atajos mentales o

patrones automáticos de pensamiento en los que incurrimos de manera inconsciente. Uno de los más conocidos, el sesgo de “disponibilidad”, nos induce a sobrevalorar la información que cuenta con mayor presencia en nuestro cerebro, es decir, la recibida de manera más frecuente o más próxima en el tiempo. Así ocurre, por ejemplo, cuando después de leer la noticia de una catástrofe aérea pensamos que el avión en el que viajaremos al día siguiente tendrá mayor probabilidad de accidentarse.

Los funcionarios de la Administración tributaria cohabitan en el ejercicio de su profesión con situaciones de fraude fiscal, que deben detectar y regu-

larizar. Esa exposición permanente a la revisión del fraude puede generar una imagen alterada de la realidad, que contrasta con el hecho de que la gran mayoría de los ciudadanos y las empresas cumple correctamente con sus obligaciones fiscales y no busca ahorros ilícitos. Más bien al contrario, en España los contribuyentes se enfrentan a un sistema tributario extenso, complejo y cambiante, permanentemente reinterpretado desde la Administración y los Tribunales. En ese escenario hostil se les exige ocuparse de sus autoliquidaciones, y al mismo tiempo, de manera paradójica, se les sanciona frecuentemente por sus posibles incumplimien-

“Todos los hombres tienen defectos; el sabio los conoce y el necio los ignora”

Jean de la Bruyère

tos, no solo los dolosos, sino también los culposos con negligencia de cualquier grado¹.

El sesgo del funcionario es una de las causas que conduce a la práctica de regularizaciones tributarias excesivas, sustentadas en criterios fuera de lo razonable, que sin embargo cuentan con todo el respaldo de la ley². Las cuotas tributarias indebidas arrastran consigo mayores intereses de demora y sanciones, multiplicándose así el perjuicio para el ciudadano. Los ejemplos de esas situaciones son numerosos. Uno de ellos ha sido la puesta en cuestión por la AEAT durante años de la deducibilidad en el Impuesto sobre Sociedades de la retribución de los administradores y consejeros ejecutivos –como la remuneración del director general de la compañía si se incorpora al consejo– cuando los estatutos de la sociedad no la prevén expresamente, aun encontrándose perfectamente registrada en la contabilidad, justificada económicamente y declarada. De manera absurda, la AEAT venía calificando tales retribuciones como liberalidades o donativos. Ese criterio fue abandonado por el Tribunal Supremo a partir de 2023³ tras su

En España los contribuyentes se enfrentan a un sistema tributario extenso, complejo y cambiante

respaldo inicial –basado en meros argumentos formales–, pasando desde entonces a admitirse la deducción.


Sesgos que se elevan a la categoría de ley

En ocasiones los sesgos se hacen fuertes en la ley y se potencia su efecto pernicioso. Ocurre que la Administración tributaria identifica correctamente situaciones fraudulentas, pero encuentra graves obstáculos a su regularización. A partir de esas experiencias, impregnadas del correspondiente sesgo, los funcionarios buscan rearmarse frente al fraude proponiendo cambios normativos que se acaban convirtiendo en ley. De manera que soluciones muy agresivas, ideadas correctamente para circunstancias patológicas de fraude fiscal, pasan a aplicarse indiscriminadamente a la generalidad de los contribuyentes.

Por ejemplo, desde 2015 la AEAT dispone de un agresivo instrumento de lucha contra el fraude consistente en dar publicidad cada año al “listado de deudores a la Hacienda Pública”, que contiene los datos identificativos de los contribuyentes que acumulan deudas y sanciones tributarias no satisfechas en plazo que en conjunto superan los 600.000 euros (incluidos los importes asumidos por responsabilidad solidaria)⁴, para así desacreditarlos. El coste reputacional de la publicación es enorme. Del listado sólo se excluyen las deudas y sanciones “aplazadas o suspendidas”. Por tanto, una deuda tributaria impugnada, que por ello no es firme, no evita la publicidad del deudor si no se encuentra abonada, aplazada o suspendida. Si finalmente un órgano administrativo o judicial anula la deuda, en

nada se resarce al perjudicado, porque no existe un listado de deudores “merecedores de desagravio por indebida publicación”, ni se prevé una compensación económica. Probablemente los funcionarios que idearon el listado partieron sesgadamente de la premisa de que todo el que no paga, aplaza o suspende sus deudas tributarias, siendo éstas de importe elevado, es un defraudador y merece la deshonra.

Frente a los sesgos, la impugnación de los actos administrativos defectuosos

Como corresponde a un Estado de Derecho, el ciudadano dispone de un sistema de reclamaciones y recursos frente a los excesos administrativos, que sin embargo resulta muy costoso. Primero, porque la impugnación de una liquidación administrativa no evita la obligación de abonar la deuda tributaria o de garantizarla. Segundo, porque si se alcanza el ámbito judicial se ha de costear abogado y procurador. Pero también, en tercer lugar, porque los procedimientos de revisión se prolongan durante años. Cada instancia administrativa –los Tribunales Económico-Administrativos Regionales o el Tribunal Económico- 

RESUMEN

En un sistema de autoliquidación que exige mucho de los contribuyentes, resulta esencial implementar un exhaustivo control de calidad de los actos administrativos, proscribiendo, entre otros, los excesivos y sesgados. Además, en presencia de criterios alternativos discutibles, la solución administrativa debe ser la más favorable al contribuyente. Finalmente, la imposición de sanciones debe restringirse a los supuestos de evidente mala fe.

Palabras clave

Autoliquidación, Actos administrativos, Control de calidad.

¹ Art. 183.1 Ley 58/2003, de 17 de diciembre, *General Tributaria*. Se trata de una previsión normativa que facilita mucho a la Administración la posibilidad de sancionar, algo incongruente con el sistema de autoliquidación.

² Art. 39.1 Ley 39/2015, de 1 de octubre, *del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*: “Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa”.

³ El cambio de criterio se operó a partir de la sentencia del Tribunal Supremo 875/2023, de 27 de junio.

⁴ En su primera regulación de 2015 (Ley 34/2015) el importe que activaba la publicación en el listado era de un millón de euros, y no se incluían las deudas y sanciones asumidas por responsabilidad solidaria. Por tanto, la regulación actual (Ley 11/2021) ha empeorado la situación de los contribuyentes, al hacer más fácil su publicación.

Administrativo Central— tiene una duración de en torno a dos años. En el ámbito judicial los plazos son similares en los Tribunales Superiores de Justicia, mientras que en la Audiencia Nacional, encargada de los asuntos de mayor cuantía, las sentencias se hacen esperar más de tres años. **Y no es infrecuente que el órgano de revisión decida la retroacción de actuaciones, y entonces, vuelta a empezar.**

El sesgo del funcionario es una de las causas que conduce a la práctica de regularizaciones tributarias excesivas

Es posible aproximarse a la dimensión del problema, si bien por referencia a la generalidad de las regularizaciones administrativas, no solo las sesgadas. Según la última memoria de los Tribunales Económico-Administrativos —referida al año 2024—, un 41,20% de las reclamaciones resueltas ese año fueron parcial o totalmente estimatorias, y por tanto se decidieron en sentido favorable al contribuyente. El dato es significativo, aunque se trata de una cifra referida al número de reclamaciones resueltas, y no a su cuantía (que no consta en las memorias). Una idea de la relevancia que los importes de los asuntos pueden tener en la cifra de estimaciones nos la ofrece el dato correspondiente al Tribunal Económico-Administrativo Central, competente para los expedientes que rebasan ciertos límites⁵. En dicho órgano solo un 24,05% de las reclamaciones se fallaron de manera estimatoria.

Por tanto, los casos de importes más elevados se resuelven en general de modo favorable a la Administración. Puede pensarse que, lógicamente, la Administración tributaria se preocupa de que los casos de cuantía alta dispongan de un respaldo técnico más sólido. Pero cabe otra lectura, y es que quizá de manera inconsciente y de nuevo sesgada, a los funcionarios de los Tribunales administrativos les cuesta más llevar la contraria a sus colegas de los órganos de aplicación de los tributos cuando los importes en juego son mayores.

Las cifras mencionadas pueden completarse señalando que, solo para la AEAT, el porcentaje de los recursos de reposición (previos a la reclamación económico-administrativa) que se estimaron en 2022 fue del 35,7%⁶. Y a todo ello han de sumarse las estimaciones obtenidas en vía judicial por los contribuyentes que siguen recurriendo tras agotar sin éxito la vía administrativa; para los actos administrativos dictados por la AEAT esa cifra fue del 39,7% en 2022. El porcentaje de estimaciones es alto y pone de manifiesto una elevada tasa de error en los actos administrativos impugnados.

En los años 2020 a 2024 el número medio anual de reclamaciones presentadas fue de 213.563. La AEAT señala que, en lo que a ella toca, los recursos y reclamaciones interpuestos afectan a menos del 2% del total de actos dictados⁷. Por tanto, hay un número mucho mayor de actos administrativos que no son objeto de impugnación, al ser aceptados sin más por el contribuyente. Ello ocurre cuando el obligado tributario entiende que la razón está de parte de la Administración, lo que incluiría los casos de existencia de una doctrina judicial consolidada a favor de aquella. En muchas

otras ocasiones se trata de actos administrativos de importe reducido, cuya defensa supone elevados costes relativos de asesoría fiscal o de abogado y procurador. También puede influir el incentivo que suponen las reducciones en las sanciones que se obtienen por conformidad con la regularización y su pago. Y algunos contribuyentes quieren evitar la atención de la Administración tributaria, temiendo controles añadidos si recurren.

Las consecuencias de la constatación de los errores

Debemos ahora plantearnos “el día después” de la anulación de un acto administrativo por un Tribunal Económico-Administrativo o un órgano judicial. Puede ocurrir que, sencillamente, el contribuyente recupere su dinero (o se le devuelvan sus garantías) y ahí acabe todo. Pero en otras ocasiones la Administración vuelve a liquidar, corrigiendo las irregularidades advertidas como consecuencia de la reclamación o recurso. El Tribunal Supremo dictó en 2024 dos alarmantes sentencias sobre el llamado “doble tiro” administrativo⁸, de manera que, tras el habitualmente largo camino recorrido por el contribuyente hasta la estimación, abrían la puerta a la Administración para que, en caso de estimación total de las pretensiones del contribuyente por razones sustantivas (como por vulneración de lo expresado en una ley tributaria), pudiera iniciar todo un nuevo procedimiento de comprobación tributaria con sus íntegros plazos (que en un procedimiento inspector pueden alcanzar los 18 meses o 27 meses, según los casos).

Esa jurisprudencia ha quedado matizada a finales de 2025⁹, habiendo dicho el Supremo, primero, que nunca la

⁵ Entre otras especialidades, el Tribunal Económico-Administrativo Central conoce de asuntos de cuantía superior a 150.000 euros. Cuando se trata de comprobaciones de valor de bienes y derechos, o de actos de fijación de valores o bases imponibles, el importe se eleva a 1.800.000 euros.

⁶ Plan Estratégico de la Agencia Tributaria 2024-2027, pág. 74.

⁷ Plan Estratégico de la Agencia Tributaria 2024-2027, pág. 73. Se trata de un dato correspondiente a 2022.

⁸ Se trata de las sentencias del Tribunal Supremo de 3 de abril de 2024 (RCA 8287/2022) y de 5 de abril de 2024 (RCA 96/2023).

⁹ Véanse las sentencias del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 2025 (RCA 4123/2023), 17 de noviembre de 2025 (RCA 4015/2023) y 11 de diciembre de 2025 (RCA 432/2024).



Soluciones muy agresivas, ideadas correctamente para circunstancias patológicas de fraude fiscal, pasan a aplicarse indiscriminadamente a la generalidad de los contribuyentes

Administración dispone de más de un segundo “tiro”, es decir, de más allá de una segunda oportunidad para enmendar un acto administrativo defectuoso; porque, aunque resulte del todo anómalo, en ocasiones alguna Administración tributaria sigue “disparando” tras haber errado dos veces. El Tribunal Supremo permite conservar lo actuado en el primer procedimiento, pero no admite que se complete la instrucción desarrollada en su día. Además, ubica el segundo procedimiento bajo control del órgano de revisión que anuló el acto previo (Tribunal Económico-Administrativo u órgano judicial), en ejecución de su resolución anulatoria.

De manera manifiestamente asimétrica y pese a nuestro sistema de autoliquidación, esas segundas oportunidades para rectificar no se conceden al ciudadano, para el que sigue pendiente el reconocimiento del llamado “derecho al error” o más bien del “derecho a la rectificación del error”. En virtud de esa figura no merecería sanción la primera inobservancia, de cuantía reducida, en que pueda incurrir un contribuyente con historial de buen cumplimiento,

siempre que la subsanara convenientemente, incluso después de ser advertido por la Administración, pasando a ésta la carga de la prueba de la posible mala fe¹⁰.

La corrección estructural de los sesgos

Los seres humanos no somos responsables de nuestros sesgos cognitivos, porque los llevamos incorporados en nuestra genética y nos han ayudado para la supervivencia y en nuestro desempeño diario. Pero, una vez identificados, sí debemos hacer los esfuerzos que procedan para evitarlos cuando se muestran inadecuados, como ocurre en las situaciones planteadas en este texto.

Un importante primer paso es que los afectados asuman la presencia de los sesgos en sus decisiones. Dicen los expertos que es sorprendente que pasen inadvertidos, cuando una vez puestos de manifiesto parecen evidentes. Esa realidad habría de explicarse en el proceso de formación de los funcionarios, lo que paliaría en alguna medida el problema. Se insiste mucho en la necesidad de facilitar a los ciudadanos educación cívico-tributaria¹¹, algo en lo que coincidimos plenamente, pero nada se prevé

El ciudadano dispone de un sistema de reclamaciones y recursos que sin embargo resulta muy costoso, los procedimientos de revisión se prolongan durante años y no es infrecuente que el órgano de revisión decida la retroacción de actuaciones

¹⁰ Puede verse al respecto la **Propuesta 3/2022**, sobre la incorporación del derecho al error al ordenamiento tributario español, formulada por el Consejo para la Defensa del Contribuyente.

¹¹ Desde 2003, la AEAT tiene habilitado en su *web* un **portal de educación cívico-tributaria**, con material de trabajo para alumnos y profesores de centros escolares. La Unión Europea ha desarrollado el programa TAXEDU, con la misma finalidad.



de la corrección de la cultura funcional en el sentido comentado.

En segundo lugar, las Administraciones tributarias, y en particular la AEAT, han de disponer de **unidades específicas de control de la calidad de la actuación administrativa**, encargadas de analizar sistemáticamente las causas del éxito o fracaso de los actos impugnados ante los órganos de revisión. Ese control debería realizarse idealmente en sede de la Inspección de los Servicios de las correspondientes Administraciones, y diferenciarse por áreas funcionales (gestión, inspección, aduanas, recaudación).

Finalmente, sería deseable reforzar los mecanismos internos de revisión previa de los actos administrativos, encomendándola a funcionarios diferentes. En los procedimientos de inspección, generadores de las regularizaciones

tributarias de mayor cuantía, las propuestas de los actuarios que realizan las comprobaciones son objeto de verificación por su superior jerárquico, que cuenta para ello con el auxilio de las llamadas “oficinas técnicas”. Pero ese control añadido puede estar de nuevo impregnado de sesgos que lo hagan inútil. Además, también cabe que los funcionarios obedezcan instrucciones generales impartidas desde la dirección, que adolezcan de una visión distorsionada de la realidad, y en tal caso ninguna doble revisión evitará el problema.

Podría plantearse la utilización de la **inteligencia artificial** en auxilio de los controles de calidad, pero no debe olvidarse que su eficacia depende del correcto entrenamiento del sistema, y si la **información con la que se le alimenta está sesgada, también lo estarán los resultados que se obtengan.**

En definitiva, en un sistema de **autoliquidación que exige mucho de los contribuyentes, resulta esencial implementar un exhaustivo control de calidad de los actos administrativos, proscribiendo, entre otros, los excesivos y sesgados.** Además, en presencia de criterios alternativos discutibles, la solución administrativa debe ser la más favorable al contribuyente. Finalmente, la imposición de sanciones debe restringirse a los supuestos de evidente mala fe. ●

El porcentaje de estimaciones es alto y pone de manifiesto una elevada tasa de error en los actos administrativos impugnados

ABSTRACT

In a self-assessment system that requires a great deal from taxpayers, it is essential to implement a thorough quality control of administrative acts, including the abolition of those which are excessive and biased. Furthermore, in the presence of alternative criteria which are debatable, the administrative solution must be the one which is most favourable to the taxpayer. Finally, the imposition of penalties must be restricted to cases of obvious bad faith.

Keywords

Self-assessment, Administrative acts, Quality control.

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, 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.

LEGISLACIÓN ESTATAL

Se establece para 2026 una revalorización general del 2,7% de las pensiones contributivas del sistema de Seguridad Social y de clases pasivas [pág. 77](#)

DGSJYFP

COMPRAVENTA

La anotación preventiva de prohibición de disponer de carácter penal cierra el Registro de manera absoluta [pág. 93](#)

CONTRATOS

Es válida la donación *inter vivos* con reserva a favor del donante del usufructo y de la facultad de disponer [pág. 94](#)

DERECHOS REALES

No cabe el cambio de uso por prescripción sino únicamente aportando certificación del ayuntamiento reconociendo la misma, confirmado así el cambio de criterio de la Dirección General en esta materia [pág. 95](#)

SUCESIONES

No cabe la desheredación genérica de descendientes sin identificación, máxime si son inimputables [pág. 98](#)



ÍNDICE:

- 76 | Legislación de la UE
- 77 | Legislación Estatal
- 79 | Legislación Autonómica
- 81 | Tribunal de Justicia de la UE
- 82 | Tribunal Constitucional
- 86 | Tribunal Supremo
- 88 | Jurisprudencia Fiscal
- 91 | DGSJyFP

Procesiones. Fotografías por Pepe Brey.

LEGISLACIÓN DE LA UNIÓN EUROPEA



Leer más

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

ESTADOS UNIDOS

REEQUILIBRIO COMERCIAL

Reglamento de Ejecución (UE) 2026/295 de la Comisión, de 4 de febrero de 2026, por el que se suspenden determinadas medidas de reequilibrio comercial relativas a determinados productos originarios de los Estados Unidos de América y determinados productos exportados de la Unión a los Estados Unidos de América impuestas por el Reglamento de Ejecución (UE) 2025/1564. DO L 2026/295, de 5 de febrero de 2026

Se ha publicado en el DOUE el Reglamento de Ejecución (UE) 2026/295 de la Comisión, de 4 de febrero de 2026, por el que se suspenden determinadas medidas de reequilibrio comercial relativas a ciertos productos originarios de los Estados Unidos y a determinados productos exportados desde la Unión a ese país, previamente impuestas por el Reglamento de Ejecución (UE) 2025/1564. De conformidad con este nuevo Reglamento, se prorroga hasta el 6 de agosto de 2026 la suspensión de la aplicación de las medidas comerciales previstas en los artículos 1, 2 y 3 del Reglamento de Ejecución (UE) 2025/1564, cuya entrada en vigor estaba inicialmente fijada para el 7 de febrero de 2026. Estas medidas consistían en la imposición de derechos de aduana adicionales a determinadas importaciones de productos originarios de los Estados Unidos en la Unión, así

como en restricciones a la exportación hacia los Estados Unidos de determinados productos originarios de la Unión. La Comisión revisará esta suspensión en función de la evolución de las relaciones comerciales entre ambas partes, pudiendo adoptar nuevas medidas si resultara necesario.

PROTECCIÓN DE DATOS

DERECHOS DE LOS INTERESADOS

Decisión n.º 2/2026 de la Secretaría General del Consejo de la Unión Europea, de 30 de enero de 2026, por la que se establecen normas de aplicación relativas a la aplicación del Reglamento (UE) 2018/1725 del Parlamento Europeo y del Consejo y a la limitación de los derechos de los interesados a efectos de las medidas restrictivas. DO C 2026/866, de 9 de febrero de 2026

El Consejo de la UE ha aprobado la Decisión n.º 2/2026, que permite a su Secretaría General restringir temporalmente derechos de privacidad de datos, como el acceso o supresión, para proteger información confidencial durante procesos de sanciones. Esta medida busca blindar investigaciones y proteger fuentes frente a amenazas globales, equilibrando la transparencia con la seguridad, al tiempo que mantiene el derecho de los afectados a recurrir ante el Supervisor Europeo de Protección de Datos.

MAR ROJO

SEGURIDAD MARÍTIMA

Decisión (PESC) 2026/439 del Consejo, de 23 de febrero de 2026, por la que se modifica la Decisión (PESC) 2024/583 relativa a una operación de seguridad marítima de la Unión Europea para salvaguardar la libertad de navegación en el contexto de la crisis del mar Rojo (EUNAVFOR Aspides) DO L 2026/439, de 24 de febrero de 2026

El Consejo Europeo ha decidido prorrogar hasta el 28 de febrero de 2027 la operación marítima de la UE Eunavfor Aspides, creada para proteger la libertad de navegación en el Mar Rojo y zonas adyacentes ante los ataques contra buques mercantes. Como parte de esta ampliación, se ha fijado un presupuesto de referencia de casi 15 millones de euros para cubrir los costes comunes entre marzo de 2026 y febrero de 2027 y se prevé una nueva revisión estratégica en 2026/27. La operación, de carácter defensivo y basada en el derecho internacional, protege a los buques y refuerza la seguridad en rutas clave alrededor del estrecho de Bab al-Mandab y supervisa también la situación en el estrecho de Ormuz y en aguas internacionales del Mar Rojo, Golfo de Adén, Mar Árabe, Golfo de Omán y el Golfo, tras los ataques hutíes al transporte marítimo internacional iniciados en octubre de 2023.

LEGISLACIÓN ESTATAL



Leer más

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

REVALORIZACIÓN DE LAS PENSIONES Y OTRAS MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE SEGURIDAD SOCIAL

Real Decreto-ley 3/2026, de 3 de febrero,
para la revalorización de las pensiones
públicas y otras medidas urgentes en
materia de seguridad social. BOE 4-2-2026

El Real Decreto-ley 3/2026 entró en vigor el 4 de febrero de 2026, con efectos desde el 1 de enero de 2026, salvo disposiciones específicas con fechas anteriores.

Consta de:

- Tres artículos que contemplan la fijación de cuantías iniciales, la revalorización de pensiones y la actualización de las bases de cotización.
- Tres disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y cuatro disposiciones finales.

- Y tres anexos que detallan los cálculos y las tablas de cotización.

El presente Real Decreto-ley se aprueba con la finalidad de garantizar la revalorización de las pensiones y otras prestaciones públicas, para mantener el poder adquisitivo de los pensionistas y asegurar la continuidad de los derechos sociales urgentes.

Entre las medidas que adopta se encuentran las siguientes:

1. **Revalorización de las pensiones.** La norma establece para el 2026 una revalorización general del **2,7%** de las pensiones contributivas del sistema de Seguridad Social y de clases pasivas, calculada conforme al IPC medio de los 12 meses previos a diciembre de 2025.
2. **Límite máximo de pensión pública.** Se fija el importe máximo de las pensio-

nes públicas para el 2026 en la cantidad de 3.359,60 euros mensuales y 47.034,40 euros anuales, incluyendo pagas extraordinarias.

3. **Se actualiza el complemento para la reducción de la brecha de género**, fijado aproximadamente en 36,90 euros mensuales por hijo en el 2026.

4. Se actualizan las pensiones no contributivas, prestaciones de orfandad por violencia de género, prestaciones de gran invalidez, subsidios para personas con discapacidad y ayudas sociales a afectos por VIH.

5. **Actualización de bases máximas de cotización.** Se actualizan los topes mínimos y máximos de las bases de cotización de Seguridad Social, con un tope máximo de 5.101,20 euros mensuales.

También se actualiza la cotización del Mecanismo de Equidad Intergeneracional (que será de 0,90 puntos porcentuales) y la cuota adicional de solidaridad sobre salarios altos (que oscilará entre el 1,15% y el 1,46% dependiendo de la retribución).

6. En cuanto al **régimen de autónomos** se establece que, durante el año 2026, la tabla general y la tabla reducida serán las previstas en la disposición transitoria primera del Real Decreto-ley 13/2022, de 26 de julio, para el 2025. No obstante, conforme al artículo 3.4 se actualiza la base máxima de los tramos 11 y 12, de acuerdo con el tope máximo de cotización previsto para el Régimen General de la Seguridad Social para el año 2026.



SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL 2026

Real Decreto 126/2026, de 18 de febrero, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2026. BOE 19-2-2026

Las nuevas cuantías representan un incremento del 3,1% respecto de las previstas en el Real Decreto 87/2025, de 11 de febrero, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2025, y son el resultado de tomar en consideración de forma conjunta todos los factores contemplados en el citado artículo 27.1 del Estatuto de los Trabajadores.

Dichas nuevas cuantías se aplican retroactivamente desde el 1 de enero de 2026, tanto para las personas trabajadoras que son fijas como para aquellas con contratos de trabajo de duración determinada cuyos servicios a una misma empresa no excedan de 120 días, así como para las personas empleadas de hogar.

En virtud del **artículo 1** el salario mínimo, para cualesquiera actividades en la agricultura, en la industria y en los servicios, sin distinción de sexo ni edad de las personas trabajadoras, queda fijado en 40,70 euros/día o 1.221 euros/mes, según el salario esté fijado por días o por meses.

En el salario mínimo se computa únicamente la retribución en dinero, sin que el salario en especie pueda, en ningún caso, dar lugar a la minoración de la cuantía íntegra en dinero de aquel.

Este salario se entiende referido a la jornada legal de trabajo en cada actividad, sin incluir en el caso del salario diario la parte proporcional de los domingos y festivos. Si se realizase jornada inferior se percibirá a prorrata.

Para la aplicación en cómputo anual del salario mínimo se tendrán en cuenta las reglas sobre compensación que se establecen en los artículos siguientes.

Según el **artículo 2** al salario mínimo consignado en el artículo 1 se adicionarán, sirviendo el mismo como módulo, en su caso, y según lo establecido en los convenios colectivos y contratos de trabajo, los complementos salariales a que se refiere



el artículo 26.3 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, así como el importe correspondiente al incremento garantizado sobre el salario a tiempo en la remuneración a prima o con incentivo a la producción.

El **artículo 3** regula la compensación y absorción en cómputo anual por los salarios profesionales del incremento del SMI. No afectaría a los salarios profesionales cuando estos, en su conjunto y cómputo anual, fueran superiores a aquel: 17.094 euros.

El **artículo 4** se dedica a las personas con contratos de trabajo de duración determinada cuyos servicios a una misma empresa no excedan de 120 días y empleadas y empleados de hogar con una retribución mínima si es por horas en régimen externo de 9,55 euros/hora.

Finalmente, el Real Decreto incorpora reglas de excepción en una disposición transitoria única con la finalidad de evitar que el incremento del salario mínimo interprofesional provoque distorsiones económicas o consecuencias no queridas en los ámbitos no laborales que utilizan el SMI a sus propios efectos.

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

ANDALUCÍA

TRIBUTOS

Decreto-ley 1/2026, de 25 de febrero, por el que se adoptan con carácter urgente medidas de apoyo fiscal por los daños producidos por el impacto de borrascas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y por el que se aprueban medidas extraordinarias para paliar sus efectos sobre el potencial productivo agrario y ganadero, en infraestructuras hidráulicas y del dominio público hidráulico. BOJA 25-2-2026

Incorpora un conjunto de medidas fiscales excepcionales articuladas en determinados tributos cedidos a la Comunidad Autónoma de Andalucía, todas ellas directamente vinculadas a la reparación de los daños sufridos y a la recuperación de las condiciones de vida y actividad económica previas.

En el ámbito del **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas** se establecen tres deducciones autonómicas.

En primer lugar, se establece una deducción por los gastos de reparación de la vivienda habitual dañada, que permite deducir el 100% de las cantidades efectivamente satisfechas para hacer frente a dichos gastos.

En segundo lugar, se establece una deducción autonómica por las cantidades invertidas en la adquisición de una nueva vivienda habitual en sustitución de otra dañada, aplicable durante el período impositivo 2026, dirigida a aquellos contribuyentes que se hayan visto obligados a cambiar de

residencia como consecuencia de los daños sufridos en su vivienda habitual.

En tercer lugar, se establece una deducción autonómica por las cantidades satisfechas en concepto de alquiler de vivienda habitual, dirigida a aquellos contribuyentes que, como consecuencia directa de los daños sufridos, se hayan visto obligados a abandonar dicha vivienda y a alquilar otra que la sustituya.

En el ámbito del **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, el Capítulo I del Decreto-ley establece tipos de gravamen reducidos.

En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, se fija un tipo de gravamen del 0% para la adquisición de inmuebles destinados a constituir la vivienda habitual del adquirente cuando sustituyan a otra que haya resultado inhabitable por derrumbe, ruina o demolición, incluyendo los anexos adquiridos conjuntamente. Asimismo, se establece un tipo de gravamen reducido del 3,5% para la adquisición de otros inmuebles destinados a sustituir otros dañados.

En esta misma modalidad se prevé igualmente un tipo del 0% para la adquisición de vehículos destinados a sustituir a aquellos que hayan sido dados de baja definitiva en el Registro General de Vehículos como consecuencia de las lluvias intensas, los episodios de viento fuerte y las inundaciones, siempre que se cumplan los requisitos de identificación y coincidencia de titularidad previstos en el articulado.

De otro lado, en la modalidad de actos

jurídicos documentados se establecen tipos de gravamen reducidos aplicables a las primeras copias de escrituras públicas que documenten la adquisición de inmuebles destinados a la reposición de otros dañados.

En particular, se fija un tipo de gravamen del 0% cuando la escritura documente la adquisición de la vivienda habitual del contribuyente en sustitución de otra que haya resultado inhabitable por derrumbe total o parcial, declaración de ruina o necesidad de demolición.

Asimismo, cuando la adquisición documentada no tenga por objeto la vivienda habitual, se establece un tipo de gravamen reducido del 0,3% para aquellos inmuebles que sustituyan a otros igualmente dañados en el ámbito territorial de aplicación del Capítulo I del presente Decreto-ley.

ASTURIAS

TURISMO

Decreto 4/2026, de 2 febrero, de primera modificación del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico. BOPA 11-2-2026

Tiene por fin establecer una norma que regule los requisitos, régimen de funcionamiento, criterios para la clasificación y distintivos de las viviendas de uso turístico, adaptando el Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y de uso turístico, a los recientes cambios operados en la Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

Destaca la reforma introducida en el artículo 5, sobre instalaciones y equipamientos mínimos de dichas viviendas y en el artículo 13, sobre requisitos, servicios turísticos y capacidad máxima.

Así, conforme al artículo 13 son viviendas de uso turístico aquellas viviendas independientes ubicadas en un edificio de varias plantas sometido a régimen de propiedad horizontal, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, que son cedidas temporalmente por la persona física o jurídica propietaria o con título habilitante, directa o indirectamente, a terceras personas con una finalidad turística y en las que se presta el servicio de alojamiento turístico de forma habitual y mediante precio y los servicios turísticos establecidos en el presente decreto.

Han de contar con la licencia municipal de uso o de las cédulas para las segunda y posteriores ocupaciones, y además será obligación de las empresas explotadoras de disponer de certificación de la Junta de la Comunidad de Propietarios que acredite la posibilidad de comercialización turística de las viviendas, de conformidad con los requisitos que establece al respecto la legislación de propiedad horizontal para los estatutos y acuerdos de la comunidad (art. 27), que se adjuntará a la declaración responsable (art. 30.2 que antes de la reforma se refería a autorización expresa por escrito de la comunidad de propietarios).

CANARIAS

MEJORAS URBANÍSTICAS Y FOMENTO DE ENERGÍAS RENOVABLES

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

Tiene por objeto fomentar el uso de ener-

gías renovables y dotar de mayor seguridad y claridad a la normativa. Además se admiten las obras de ampliación -con incremento de volumen y edificabilidad- cuando lo permita el nuevo planeamiento, sin que sea exigible la previa adaptación a los parámetros del nuevo plan, así como los cambios de usos, con la única excepción de que el nuevo sea manifiestamente incompatible con el destino asignado al inmueble (como un nuevo uso industrial en un ámbito residencial). Con estos cambios se refuerza la separación de la situación legal de consolidación respecto de la situación de fuera de ordenación, acercando la primera, en tanto la construcción fue erigida con los títulos habilitantes pertinentes, a la situación legal de conformidad con el planeamiento, y no a la de fuera de ordenación, con la que mantiene la diferencia cualitativa de que aquella tiene un origen legal y lo sigue teniendo.

De este modo, se modifica el artículo 32.1 y 4, de modo tal que podrán autorizarse los usos y obras de carácter provisional no previstos en el planeamiento, en cualquier clase de suelo, cuando se cumpla, entre otros, el requisito de que se trate de un uso o de una obra provisional, debiendo deducirse tal condición bien de las propias características de la construcción o bien de la facilidad, en coste y en tiempo, del desmantelamiento de la obra.

La eficacia de la licencia vendrá condicionada con carácter suspensivo a la constitución de garantía suficiente, a juicio de la Administración, para cubrir los costes de demolición y erradicación de la actuación a la finalización de la vigencia de la licencia, en caso de no realizarse por la persona obligada. Y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, cuando la finca estuviere inscrita, de las condiciones especiales inherentes a la libre revocabilidad y carencia de derecho de indemnización. Se exceptúa este deber cuando la obra o uso autorizados no tengan una duración superior a tres meses sin que sea posible su prórroga.

ÁMBITO OBJETIVO DEL AIREM

Orden de 21 de enero de 2026, por la que se establece el ámbito objetivo de aplicación del régimen simplificado del Arbitrio sobre Importaciones y Entregas de Mercancías en las Islas Canarias y se fijan los módulos para el año 2026. BOC 2-2-2026

Norma de indudable repercusión práctica que supone un arancel real a las importaciones al territorio canario.

GALICIA

CORRECCIÓN DE ERRORES MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS

Ley 5/2025, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. DOG 30-1-2026

Se rectifica un error en la deducción en el IRPF por material escolar en la referencia a una disposición adicional de la Ley de tributos cedidos.

LEY DEL CLIMA

Ley 1/2026, de 5 de febrero, del clima de Galicia. DOG 11-2-2026

Se estructura en un título preliminar y cinco títulos, cuatro disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales. El título preliminar contempla las disposiciones generales, referidas a los objetivos, principios, ámbito de aplicación y definiciones. Los objetivos generales de la ley contribuyen a cumplir con los compromisos internacionales sobre reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, facilitar la descarbonización de todos los sectores de la economía gallega y promover la adaptación a los impactos del cambio climático.

CONTROL DEL GASTO EN LA DEDUCCIÓN POR MATERIAL ESCOLAR

Ley 2/2026, de 27 de febrero, de medida excepcional de carácter fiscal. DOG 2-3-2026

Se establece un control para aplicar la deducción en el IRPF por material escolar.

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA



Leer más

Henar Alonso Pascual y María José Ferrer Lucas, notarios

Créditos inmobiliarios: la obligación de información que incumbe a un banco no supone que deban comunicarse al consumidor los detalles de la metodología de un índice de referencia para calcular un interés variable

STJUE (Sala Tercera) de 12 de febrero de 2026. Asunto C-471/24

En 2019, un consumidor polaco celebró con un banco un contrato de crédito inmobiliario de una duración de 20 años, por un importe de 100.000 euros. El préstamo era de tipo variable, calculado sobre la base del índice de referencia *WIBOR 6M*, incrementado con un margen fijo. En la fecha de celebración del contrato, la práctica totalidad de los créditos hipotecarios en Polonia se concedían a tipo variable y con el tipo de referencia *WIBOR 6M*.

El *WIBOR 6M* se inscribe en un marco regulatorio de la Unión destinado a garantizar la exactitud y la fiabilidad de los índices de referencia, garantizando la protección de los consumidores y de los inversores. A su vez, la Comisión Europea lo ha clasificado entre los índices de referencia decisivos y utilizados en los mercados financieros, sujetos, no obstante a requisitos más estrictos para garantizar su integridad y solidez.

El consumidor polaco alegó ante un órgano jurisdiccional polaco que la cláusula contractual relativa al tipo de interés variable y el tipo de referencia aplicable *WIBOR 6M*, era abusiva y, por lo tanto, no le vinculaba. Reprocha al banco no haberle explicado de manera fiable, completa y comprensible cómo se calcula el *WIBOR 6M*, qué factores influyen en su valor y qué papel desempeñan los propios bancos en la fijación de este índice. Cita a su vez que, al no disponer de esta información, no estaba en condiciones de valorar las consecuencias económicas del contrato.

El juez polaco se dirigió al Tribunal de Justicia para determinar si la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores se aplica a este caso y la cláusula impugnada. En particular, pregunta si, a **falta de informa-**



ción sobre las características específicas del WIBOR, la cláusula en cuestión debe considerarse abusiva.

El Tribunal de Justicia constata que **la Directiva** sobre cláusulas abusivas **es aplicable a este caso**. En efecto, la cláusula contractual que fija el tipo de interés variable basado en un índice de referencia como el *WIBOR* puede examinarse a la luz de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

El Tribunal determinó que **la exigencia de transparencia prevista en la Directiva no obliga al banco a facilitar al consumidor información específica sobre la metodología del índice de referencia**, en este caso *WIBOR 6M*; Igualmente destacó que el *WIBOR 6M* es objeto de un marco legal exhaustivo a escala de la Unión, cuyo respeto garantizan las autoridades nacionales competentes. Así pues, concluyó el Tribunal que, dado que el índice de referencia como el *WIBOR 6M* **puede considerarse acorde a este marco legal**, la cláusula que lo incorpora no crea, en principio y por sí sola, un desequilibrio significativo entre las partes en detrimento del consumidor.

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



Leer más

Miguel Llorente Gonzalvo, notario

Consecuencias de la fiesta de un policía en prácticas durante el COVID 19: el Tribunal Constitucional anula parte del reglamento provisional de la escuela superior de policía

Sentencia 184/2025, de 2 de diciembre de 2025. Recurso de amparo 7976-2023. Promovido respecto de las sentencias de las salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y del Tribunal Supremo que desestimaron impugnación de resolución sancionadora dictada por el director de la Escuela Nacional de Policía y del jefe de la división de Formación y Perfeccionamiento de la Dirección General de la Policía. Pleno. Ponente el magistrado señor don Ramón Sáez Valcárcel. Estimatoria. Votos particulares

El recurrente de amparo, estando vigente el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y, en concreto, las normas de confinamiento y las limitaciones a la reunión de personas por la pandemia COVID 19, se hallaba, junto con otras diecisiete personas, celebrando un cumpleaños en un local cerrado. La Policía Nacional se personó en el lugar, les identificó a todos, y el recurrente acreditó con carné su condición de policía alumno de la Escuela Nacional de Policía. Por haber manifestado ser funcionario en prácticas del Cuerpo Nacional de Policía (CNP), se le incoó procedimiento sancionador y el director de la Escuela Nacional de Policía resuelve calificando su conducta como infracción grave, conforme al artículo 69 a) del Reglamento provisional de la Escuela Superior de Policía, aprobado por Orden de 19 de octubre de 1981 (Reglamento provisional de 1981); precepto que tipifica como tal el “concurrir a espectáculos públicos u otros lugares anticipando la calidad de funcionario del Cuerpo Superior de Policía o alegar la condición de funcionario en prácticas del citado Cuerpo en circunstancias que no lo precisaren”. La resolución impuso al recurrente una sanción de pérdida de

quince puntos de la suma total de las calificaciones obtenidas al final del curso selectivo, a deducir proporcionalmente en cada asignatura, conforme al artículo 73.1 del citado Reglamento provisional, según el cual las infracciones graves se sancionarán con pérdida de diez a quince puntos. El acuerdo sancionador fue confirmado en alzada por la resolución del jefe de la División de Formación y Perfeccionamiento de la Dirección General de la Policía. Como consecuencia de la sanción impuesta el recurrente suspendió dos asignaturas del curso selectivo de la Escuela de Policía, de las que tuvo que volver a examinarse, siendo nuevamente suspendido, lo que determinó su exclusión y baja definitiva en el proceso selectivo, con la pérdida de todos los derechos adquiridos en la fase de oposición. El interesado interpuso contra las anteriores resoluciones administrativas recurso contencioso-administrativo, por el procedimiento especial para la protección de derechos fundamentales, alegando vulneración de los derechos: (i) el artículo 25.1 CE, por falta de cobertura legal de la norma reglamentaria aplicada (reserva de ley) y por falta de identificación de dicha cobertura legal en el acto sancionador (tipicidad); (ii) el artículo 14 CE, porque, según la normativa vigente, la infracción se califica como grave cuando es realizada por un policía en prácticas y como leve cuando se comete por funcionarios de carrera (que se rigen por la Ley Orgánica 4/2010, de 20 de mayo, del régimen disciplinario del CNP); y (iii) el artículo 23.2 CE, por haber sido removido del puesto sin causa justificada. Por último, alegaba que la sanción también era nula porque, según la STC 148/2021, de 14 de julio, el confinamiento decretado bajo el estado de alarma era inconstitucional. El recurso fue desestimado por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid. La Sala descartó la vulneración de la reserva de ley por considerar que, en las relaciones de sujeción especial, dicha reserva queda “reducida a su mínima expresión”, y que la sanción se basaba en la Ley Orgánica 4/2010, y que la inconstitucionalidad parcial del estado de alarma no afectaba al caso. El recurrente elevó recurso de casación y el Tribunal Supremo lo volvió a rechazar. El recurrente elevó al Tribunal Constitucional recurso de amparo, por los motivos indicados. El abogado del Estado solicitó la desestimación del recurso y el Fiscal

su estimación. El Tribunal Constitucional estima el recurso. Las dos quejas que plantea la demanda sobre el derecho fundamental a la legalidad sancionadora están conectadas, porque se vinculan a la ausencia de cobertura legal y a la falta de mención de tal cobertura en el acto sancionador (garantía formal y material, en su mandato de tipicidad, respectivamente). Para resolver la posible vulneración de la garantía formal, derivada de la alegada falta de cobertura legal del Reglamento provisional de 1981, debemos partir del preámbulo de esta disposición que resulta bien elocuente cuando afirma que diversos cambios normativos “han venido a desbordar el marco jurídico establecido por el Reglamento orgánico de la Escuela Superior de Policía, de 7 de marzo de 1967, por lo que se hace preciso adecuar sus preceptos a las necesidades actuales”; y apunta que el nuevo reglamento se aprueba “hasta tanto se proceda a dictar la norma correspondiente con el rango adecuado” (énfasis añadido). Lo anterior pone de manifiesto que el ministro del Interior aprobó el Reglamento de 1981 a título “provisional” (como reza su propio título), siendo consciente de la insuficiencia de su rango y quedando a la espera de que se aprobara una norma con rango de ley. Pese a ello, ha estado vigente hasta fecha reciente, en que ha sido derogado por el Real Decreto 49/2024, de 16 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los centros docentes de la Policía Nacional (disposición derogatoria única). Además, según su disposición transitoria única, los cursos académicos y módulos de formación ya iniciados “se regirán por la normativa vigente en el momento en que se inició el concreto curso o módulo de que se trate”, por lo que el Reglamento provisional de 1981 es aplicable aun después de su derogación (ultraactividad). De este modo, el Reglamento provisional de 1981 se enmarca en una actualización global que sustituye en bloque a la anterior regulación preconstitucional de la materia (Reglamento orgánico de 1967), la cual no se limita a reproducir -lo que, debemos subrayar, tampoco sería acorde con la garantía formal del artículo 25.1 CE, según la doctrina citada-, sino que se modifica en diversos aspectos, entre ellos, en lo referente a la sanción aplicada al recurrente en amparo, según se expone a continuación. Así, para una falta grave como la apreciada en el supuesto que se enjuicia (calificación sobre la que la demanda de amparo no formula ninguna objeción), el Reglamento orgánico de 1967 establecía como sanciones alternativas las tres siguientes: “repreñión pública, con anotación en el expediente docente del alumno”; “pérdida de puntos en la suma total de los que obtenga al fin de curso”; o “pérdida del derecho a ser examinado” (art. 68). En cambio, el artículo 73.1 del Reglamento provisional de 1981, aquí aplicado, prevé como única sanción la de “pérdida de diez a quince puntos de la suma total de las calificaciones obtenidas al final de curso”, a detracer proporcionalmente en cada asignatura del curso selectivo para adquirir la condición de funcionario de carrera del CNP. Por tanto, como subrayan el demandante de amparo y el Ministerio Fiscal, se ha modificado el cuadro de sanciones aplicable mediante una norma sin rango suficiente. Con todo, lo ver-



daderamente relevante desde el punto de vista de la doctrina constitucional aplicable es que, dado que el precepto aplicado es postconstitucional, resulta exigible que cumpla con la garantía formal del artículo 25.1 CE, de modo que debemos examinar si tenía cobertura en alguna de las normas con rango de ley invocadas en las resoluciones impugnadas. Al respecto, el Tribunal Constitucional observa lo siguiente: (i) la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, se invoca solo a efectos del procedimiento seguido para imponer la sanción, pues dicha ley no contiene ninguna previsión punitiva específica sobre la conducta sancionada; (ii) la Ley 55/1978, de 4 de diciembre, de la Policía, y la Ley Orgánica 2/1986, de 13 de marzo, de fuerzas y cuerpos de seguridad -cuyos artículos 27 y 28 fueron derogados por la Ley Orgánica 4/2010, de 20 de mayo-, no estaban en vigor en el momento de realizarse la conducta sancionada, por lo que no pueden ofrecer cobertura al precepto sancionador aplicado; y por último, (iii) la Ley Orgánica 4/2010, de 20 de mayo, del régimen disciplinario del CNP, que sí estaba en vigor al tiempo de los hechos, tipifica como falta leve “[l]a exhibición de los distintivos de identificación sin causa justificada” [art. 9 f)], sancionable con “[l]a suspensión de funciones de uno a cuatro días, que no supondrá la pérdida de antigüedad ni implicará la inmovilización en el escalafón” o “[e]l apercibimiento” (art. 10.3). Por tanto, esta ley, que establece un cuadro sancionador completamente distinto para la conducta del recurrente -y que, de hecho, no contempla la sanción prevista en el artículo 73.1 del Reglamento provisional para ningún otro supuesto-, tampoco puede servir de cobertura a la sanción impuesta.

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

El artículo 73.1 del Reglamento provisional ya nació sin rango suficiente -como se admitía en su preámbulo-, pese a lo cual se ha mantenido en vigor, sin la imprescindible cobertura legal y vigente la Constitución, durante más de cuarenta años, hasta su reciente derogación por el citado Real Decreto 49/2024, de 16 de enero, derogación pese a la cual -valga insistir- sigue siendo aplicable a los cursos académicos y módulos de formación ya iniciados. El que el precepto sancionador aplicado carece de la necesaria cobertura legal no se enerva por el hecho de hallarnos ante una relación que pudiera calificarse como de “sujeción especial” pues no puede esgrimirse de manera genérica para el incumplimiento “de los requisitos constitucionales de legalidad formal y tipicidad como garantía de la seguridad jurídica del ciudadano”. La resolución del director de la Escuela Nacional de Policía vulneró el derecho fundamental a la legalidad sancionadora del artículo 25.1 CE en su vertiente formal, infracción que es directamente imputable a la falta de cobertura legal del artículo 73.1 del Reglamento provisional aplicado en dicha resolución. Dice el Tribunal Constitucional que debe declararse la nulidad del acto sancionador y de las resoluciones que lo confirmaron en vía administrativa y judicial así como la inconstitucionalidad y nulidad del referido precepto reglamentario, interpretado sistemáticamente con la disposición transitoria única del Real Decreto 49/2024, de 16 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los centros docentes de la Policía Nacional. Y dicha nulidad por dos motivos: por un lado, porque en su dimensión subjetiva, como mecanismo subsidiario de protección de los derechos fundamentales, el recurso de amparo pide la remoción de las “disposiciones” de los poderes públicos lesivas de tales derechos (arts. 41.2 y 43.1 LOTC) para garantizar su preservación (art. 55.1 LOTC); y, de otro lado, porque en tanto que proceso constitucional dotado de una dimensión objetiva y, por ende, trascendente del caso concreto, el recurso de amparo está dirigido a impulsar la mejora de la protección de los derechos fundamentales por parte de los poderes públicos a través, por lo que ahora importa, del enjuiciamiento de supuestos en los que la posible lesión del derecho fundamental que se denuncia pudiera provenir de una disposición de carácter general. El Tribunal Constitucional admite el recurso, declara vulnerado su derecho a la legalidad sancionadora (art. 25.1 CE); anula la resolución sancionadora del director de la Escuela; la resolución del jefe de la División de Formación y Perfeccionamiento de la Dirección General de la Policía y las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y del Tribunal Supremo; y también declara que el artículo 73.1 del Reglamento provisional de la Escuela Superior de Policía, aprobado por Orden de 19 de octubre de 1981, interpretado sistemáticamente con la disposición transitoria única del Real Decreto 49/2024, de 16 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los centros docentes de la Policía Nacional, es inconstitucional y nulo. Estimatoria. **Voto particular del magistrado don Enrique Arnaldo Alcubilla.** Creo que debió otorgarse el amparo por un motivo diferente al apreciado por la

mayoría. La tradicional doctrina del Tribunal Constitucional viene considerando que el proceso de amparo no es una vía adecuada para la anulación de reglamentos inconstitucionales, tal como tempranamente había declarado ya la STC 40/1982, de 30 de junio. Esta conclusión es plenamente coherente con la caracterización del recurso de amparo como vía de reparación de los derechos fundamentales lesionados por actuaciones procedentes de los poderes públicos y no como mecanismo de depuración abstracta de disposiciones normativas. Pero, en consonancia con el petitum de la demanda y con la naturaleza del proceso de amparo, la sentencia debió limitarse exclusivamente a declarar la nulidad del acto administrativo sancionador y las resoluciones que lo confirmaron en vía administrativa y judicial, sin cambiar una doctrina constitucional que estimo correcta y establecida con claridad. **Voto particular de la magistrada doña Concepción Espejel Jorquera.** El Tribunal Constitucional debería haber analizado si era precisa la declaración de nulidad para el restablecimiento del derecho aun cuando el recurrente no la solicitaba y además la norma había sido derogada, sin que se haya procedido a analizar su ultraactividad. Sin embargo, el Tribunal Constitucional ha establecido como regla general la procedencia de declarar la inconstitucionalidad y nulidad del precepto reglamentario que se constata como mediatamente vulnerador de los derechos fundamentales, y sin matización alguna.

El simple impago de la responsabilidad civil derivada de delito no conlleva automáticamente la reactivación de la pena suspendida

Sentencia 2/2026, de 12 de enero de 2026. Recurso de amparo 20-2024. Promovido respecto de los autos dictados por la Audiencia Provincial de Málaga y un juzgado de lo penal de Málaga en ejecución de sentencia. Sala Segunda. Ponente la magistrada doña Laura Díez Bueso. Estimatoria

El ahora recurrente de amparo fue condenado por sentencia del Juzgado de lo Penal de Málaga, a la pena de prisión de dos años, con inhabilitación especial para sufragio pasivo, debiendo pagar las costas del procedimiento y abonar la responsabilidad civil. En la misma sentencia se concedió al recurrente el beneficio de la suspensión de la ejecución de la pena privativa de libertad durante el plazo de tres años, condicionada a que no volviera a delinquir, continuara con el tratamiento de deshabituación con revisiones semestrales y abonara la responsabilidad civil. Tras revisiones, para el pago de esta última, al constar ya consignados 15.000 €, el resto (40.942,02 €), quedaba fraccionado en treinta y dos mensualidades por importe de 1.279,44 € cada una, quedando por determinar los efectos sustraídos, apercibiendo ex-

presamente al condenado que en caso de incumplir las condiciones se procedería a la revocación y al cumplimiento de la pena inicialmente suspendida. En ejecución de sentencia. Ya en ejecución de sentencia no puede localizarse al demandante de amparo, pese a constar en la causa informes del centro donde estaba realizando el tratamiento acordado en la sentencia y constar igualmente que acudía a las consultas y controles toxicológicos. Por diligencia de ordenación se hace constar que el reo está cumpliendo puntualmente con el pago acordado. Por auto se acuerda no haber lugar a sustituir la pena por la expulsión, ni a la revocación de la suspensión de la ejecución, por entender el órgano judicial que el demandante de amparo está cumpliendo con las condiciones impuestas y, concretamente respecto de la responsabilidad civil, haber abonado en total la suma de 20.117,76 €.

Por diligencia de ordenación se informa que, verificado el estado de la cuenta, se comprueba que el reo ha incumplido el fraccionamiento en su día acordado y que por los datos que obran en las actuaciones “no es posible la averiguación patrimonial en el punto neutro judicial a fin de resolver sobre su insolvencia”, por lo que, dándose traslado al fiscal, este informa de la procedencia de la revocación de la suspensión y la ejecución de la condena. Advertida la imposibilidad de realizar la averiguación patrimonial por auto y según los artículos 86 y ss. CP, se resuelve revocar los beneficios concedidos al penado y acordar el cumplimiento de la pena impuesta, su busca, captura e ingreso en prisión, “toda vez que no ha abonado la indemnización en los términos fijados por el juzgado, teniendo pendiente de pago la cantidad de 32.285,94 €”. El demandante de amparo presentó escrito solicitando el man-

tenimiento de la suspensión de la ejecución, aduciendo su situación de insolvencia y su carencia de permiso de residencia que le permitiera trabajar. Por lo demás, niega que la falta de pago se deba a un incumplimiento deliberado acompañado de una ocultación de bienes como exige el artículo 86.1 d) CP; que el incumplimiento de las condiciones pudiera ser considerado grave o reiterado, puesto que se trataba de una incapacidad sobrevinida y temporal de su familia para hacer frente al pago de la responsabilidad civil, así como que continúa con su tratamiento de deshabitación. Solicitó su declaración de insolvencia previa averiguación de su patrimonio. El juzgado desestima todo y prosigue, inexorable. El demandante de amparo interpuso recurso de apelación insistiendo en la ausencia de una mínima labor investigadora de sus circunstancias económicas y personales y alegando que la revocación vulnera el derecho fundamental a la igualdad ante la ley (art. 14 CE), así como la doctrina consti-

tucional recogida en la STC 32/2022, de 7 de marzo, que estima el amparo en un supuesto esencialmente igual a este. La Audiencia Provincial de Málaga denegó alegando que habiendo dejado transcurrir muchos meses sin efectuar ingreso alguno, siquiera mínimo, para hacer frente a la obligación contraída, por lo que no existe razón que permita cambiar el correcto criterio adoptado por la juez a quo, acorde con lo preceptuado en los artículos 84 y 86.1 c) CP al haber evidenciado el penado su escaso afán de superación y su escasa intención de resarcir a los perjudicados por sus delitos. El recurrente recurrió de amparo ante el Tribunal Constitucional alegando la vulneración del derecho a la libertad (art. 17.1 CE) y a la igualdad ante la ley (art. 14 CE), en relación con el derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), considerando que, en la revocación de la suspensión de la

pena basada en la falta de pago de la responsabilidad civil, debe primar y analizarse la capacidad económica del condenado. El Fiscal pide la estimación. El Tribunal Constitucional estima el recurso. Dice el Tribunal Constitucional que resulta evidente que las resoluciones judiciales impugnadas adolecen de una falta de motivación esencial y sustancial. Basan la revocación de la suspensión concedida únicamente en el impago de la responsabilidad civil según las cuotas fijadas, sin realizar ninguna valoración sobre las circunstancias personales del penado, ni sobre la capacidad económica real en el momento de la revocación, ni sobre los esfuerzos parciales de cumplimiento ya efectuados, que ascendían a 23.956,08 €, esto es, el 56,88% de la cantidad total de la indemnización, lo que evidencia una actitud positiva hacia el cumplimiento de la obligación civil. Se desconoce expresamente la capacidad económica real del pe-

nado y los esfuerzos ya realizados, así como la continuación del tratamiento de deshabitación, cumplimiento fundamental de la sentencia inicial. El Tribunal Constitucional dice que no basta la simple referencia al impago o al carácter discrecional de la decisión, sino que se requiere ponderación de los bienes y derechos en conflicto y de los fines constitucionales de la pena, especialmente la reeducación y reinserción social. La revocación debe diferenciar entre el incumplimiento voluntario y la imposibilidad material de pago y verificar de manera efectiva la capacidad económica del penado en el momento de adoptarse la decisión. Por ello aprecia vulneración directa de los derechos fundamentales del recurrente a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) y a la libertad personal (art. 17 CE). Se estima el recurso, se anulan las decisiones impugnadas y además deben retrotraerse las actuaciones al momento anterior al dictado de la primera de las resoluciones. Estimatoria.



SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO



Leer más

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

OBLIGACIONES Y CONTRATOS

SOBRE LA INTERPRETACIÓN DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE LOS ARTÍCULOS 25 Y 31 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: NO HAY DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE CARÁCTER CONVENCIONAL EN LAS TRANSMISIONES *MORTIS CAUSA*

STS 19 de enero de 2026. Ponente: Antonio García Martínez. Desestimatoria

En un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, se incluye una cláusula que reconocía, tras mencionar genéricamente al artículo 31 LAU, un derecho de adquisición preferente al arrendatario tanto *inter vivos*, como *mortis causa*. Con posterioridad, la finca arrendada es objeto de legado por parte del arrendador y el arrendatario ejercita la acción de retracto basándose en dicha cláusula. La Audiencia Provincial desestima la demanda por la inexistencia de un retracto legal ejercitable, pues la sucesión *mortis causa* no está prevista como causa de ejercicio del mismo. En segundo lugar, por la oscuridad de la cláusula contractual invocada.

La parte arrendataria interpone recurso de casación basándose en la infracción del artículo 1255 CC, en relación con el artículo 4.3 LAU, por desconocer la Audiencia el principio de autonomía de la voluntad. La Sala precisa que lo que se debe discutir es, en realidad, si al amparo de dicha libertad cabe considerar válida-

mente constituido un derecho de adquisición preferente, configurado como retracto, cuyo presupuesto de ejercicio sea una transmisión *mortis causa*.

Partiendo de que el artículo 4.3 LAU consagra un gran margen para la autonomía de la voluntad en los arrendamientos para uso distinto de vivienda, y que el artículo 25 LAU no se halla dentro de las partes de la LAU que el propio artículo 4.3 declara imperativos, la Sala recuerda que la autonomía de la voluntad no es ilimitada ni permite prescindir de los presupuestos estructurales de las instituciones jurídicas. El retracto contenido en la LAU, en cuanto retracto legal, es una figura dotada de sustantividad jurídica propia. En consecuencia, entiende el Alto tribunal, que el negocio que permite el ejercicio del retracto debe ser uno de los tipos señalados por el legislador, y en el presente caso, el legislador ha excluido aquellos que son a título gratuito.

Ciertamente, la autonomía de la voluntad permite a las partes crear derechos de adquisición preferente convencionales, e incluso atípicos; pero en el presente caso la cláusula contractual se limita a mencionar genéricamente el tanteo o retracto, remitiéndose al artículo 31 LAU. No fija precio ni criterios de determinación, no establece reglas claras de ejercicio ni previsión alguna sobre su formalización. En esas condiciones, no puede entenderse que se ha constituido un derecho de adquisición preferente de carácter convencional.

PROPIEDAD HORIZONTAL

EL TRIBUNAL SUPREMO FIJA LA JURISPRUDENCIA INTERPRETATIVA DEL ARTÍCULO 10.3 B) DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

STS 15 de enero de 2026. Ponente: Raquel Blázquez Martín. Estimatoria

En un edificio que consta de cinco bloques, con distintos usos, pues algunos se destinaban a viviendas y otros a oficinas, los propietarios de una oficina y un local, con acceso por distintos portales del edificio, los unen abriendo huecos en el muro medianero que los separaba sin consentimiento de la Comunidad. La Audiencia entendió que la apertura de los huecos no alteraba la independencia de los departamentos, pues mantenían los accesos independientes y no debía considerarse agregación en los términos del artículo 10.3 LPH, sino un acto propio del artículo 7.1 de la misma norma, pues no se alteraban las cuotas de participación al no crear un nuevo inmueble. Por otra parte, entiende que, atendida la pericial practicada, los huecos abiertos en el muro divisorio no afectan a la estructura, seguridad ni configuración del edificio. Finalmente, interpretó como aplicable por analogía el artículo 28 de los estatutos de las comunidades, que permitían unir locales comerciales con acceso independiente, no exigiendo que ambos se ha-

llaran en el mismo portal.

La Sala comienza haciendo un análisis del título constitutivo de la comunidad, del que se deriva que existen cinco subcomunidades y una comunidad general. Del mismo resulta que los estatutos no permiten agregar o dividir diferentes departamentos, con la salvedad del artículo 28, anteriormente mencionado. A diferencia de lo que considera la Audiencia, el Tribunal Supremo considera que sí se ha producido una agregación de los dos elementos privativos, pues posibilita a ambos departamentos disfrutar de los elementos comunes de una u otra subcomunidad de manera indistinta. Aunque podría sostenerse que, al pagar ambas cuotas de comunidad, la situación fáctica no cambia, no es así si partimos de la premisa de que se han convertido en uno solo dos elementos de carácter privativo.

La interpretación que realiza la Audiencia del artículo 28 de los Estatutos es, a juicio del Supremo, desacertada, pues se limita a locales de negocio con accesos independientes, no cabiendo la aplicación extensiva a los pisos en altura.

Tampoco comparte la interpretación de la Audiencia de que abrir huecos en la pared medianera debe entenderse como una modificación arquitectónica en las condiciones establecidas en el artículo 7.1 LPH, pues en el caso concreto que nos ocupa la finalidad clara es la unión de dos elementos privativos.

Finalmente, descarta la interpretación de la Audiencia que entiende que los muros medianeros no son elementos comunes, aunque no sean estructurales, pues así lo declara el artículo 3 de los estatutos.

La consecuencia de los razonamientos anteriores es la **necesidad de obtener autorización de tres quintas partes de los comuneros, que representen a su vez, tres quintas partes de las cuotas de participación de ambas subcomunidades, en los términos exigidos por el artículo 10.3 b) LPH.**



SUCESIONES

LA PARTICIÓN EFECTUADA POR EL CONTADOR PARTIDOR NO ESTÁ VINCULADA POR LAS PROPUESTAS DE LAS PARTES

STS 22 de enero de 2026. Ponente: Manuel Almenar Belenguer. Desestimatoria

En la liquidación de una comunidad postganancial, se designa contador partidor que efectúe ex artículo 810 LEC, ante la falta de acuerdo de los otrora cónyuges. La cónyuge se opone a la liquidación practicada por el contador por sendos motivos, de los que nos interesa el segundo de ellos. En síntesis, la recurrente sostiene que el contador partidor, ex artículo 216 LEC, se halla concernido por las propuestas de liquidación de las partes. Por el contrario, las hijuelas adjudicadas prescinden de las pretensiones de ambas partes.

El Tribunal Supremo recuerda que la regulación del contador partidor es parca en nuestro ordenamiento jurídico, pues se limita a ser tratado en los artículos 1056, 1057, 1061 y 784 y ss. LEC. De lo anterior se deduce que el legislador se ha limitado a fijar el contenido de las opera-

ciones divisorias (inventario, avalúo y liquidación, división y adjudicación) y los criterios a tener en cuenta (igualdad y homogeneidad de los lotes, evitando indivisiones o excesivas divisiones de las fincas). Esto no quiere decir que no puedan tenerse en consideración otras reglas o criterios distintos, siempre que no vayan en contra de los criterios anteriores. En el presente caso, las propuestas de liquidación no es que fueran coincidentes, sino antagónicas. En caso de acuerdo entre las partes, aunque fuera parcial, parece evidente que el contador partidor debe respetarlo; pero en el segundo caso, es inviable.

En efecto, la RAE define propuesta como idea que se manifiesta y ofrece a alguien para un fin. De ahí que el contador disponga de un generoso margen de discrecionalidad para cumplir la función encomendada, siempre que respete los criterios marcados por la Ley. En el presente caso, la liquidación del régimen económico matrimonial ha sido acorde a la Ley, pues ha tenido como fundamento la homogeneidad de los lotes y evitar la división de las fincas, por lo que no infringe el principio dispositivo y de justicia rogada del artículo 216 LEC.

RESOLUCIONES DEL TEAC



Leer más

Vocalía Coordinadora. TEAC

PROCEDIMIENTO INSPECTOR

LA INFORMACIÓN OBTENIDA EN EL CURSO DE UN PROCEDIMIENTO INSPECTOR ¿PUEDE SER UTILIZADA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS EJERCICIOS A LOS QUE POSTERIORMENTE SE AMPLÍE EL ALCANCE O EXTENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO? SÍ, DADO QUE EL PROCEDIMIENTO INSPECTOR ES ÚNICO
Resolución del TEAC de fecha 20 de octubre de 2025 dictada en unificación de criterio (Sala 1ª RG 00/263/2025)

El procedimiento inspector regulado en la Ley General Tributaria (LGT) tiene por objeto comprobar e investigar el adecuado cumplimiento de las obligaciones tributarias, procediéndose, en su caso, a la regularización de la situación tributaria del obligado mediante la práctica de una o varias liquidaciones. El alcance y extensión del procedimiento son determinados al inicio del mismo con la debida comunicación al obligado tributario, si bien pueden ser posteriormente modificados a iniciativa del órgano de inspección. En particular, según el artículo 178.5 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos (RGAT), se puede modificar la extensión de las actuaciones para incluir obligaciones tributarias o periodos no comprendidos en la comunica-



ción de inicio cuando en el curso del procedimiento se pongan de manifiesto razones que así lo aconsejen. El objeto de la discusión en el recurso de referencia se centra en determinar si una información o documentación obtenida legítimamente por la inspección en el curso de un procedimiento inspector, puede ser utilizada para la regularización de unos ejercicios a los que posteriormente se extiende el alcance de la comprobación, debate jurídico que entronca con los límites al uso de la información recabada por la Administración Tributaria y, en última instancia, exige cuestionarse si los mismos existen en el seno de un procedimiento inspector que se extiende a distintas obligaciones tributarias. Pues bien,

el TEAC considera que siendo el procedimiento inspector único, no parece jurídicamente razonable establecer limitaciones al uso por el mismo órgano de aplicación de los tributos de determinadas pruebas únicamente en atención a si se obtuvieron con carácter previo a la modificación de la extensión del procedimiento. En primer lugar, porque ello supondría incentivar a la Administración a iniciar distintos procedimientos inspectores en relación con cada obligación tributaria; extremo que lejos de redundar en un mayor beneficio para el obligado tributario, le generaría mayores costes indirectos al tener que dar cumplimiento a los distintos requerimientos y trámites de tantos procedimientos tramitados si-

multáneamente como obligaciones tributarias fueran objeto de comprobación. En segundo lugar, porque supondría establecer límites a la validez y eficacia de pruebas obtenidas lícitamente que, sin embargo, no encontrarían acomodo en la regulación tributaria que expresamente legitima a la Administración Tributaria a utilizar los resultados de sus actuaciones en relación con el mismo o con otros obligados tributarios para el “adecuado desempeño de sus funciones”; funciones que, lógicamente, comprenden la comprobación del adecuado cumplimiento de las obligaciones tributarias y, en su caso, la práctica de las regularizaciones pertinentes. Y, en tercer lugar, porque en la actualidad es una cuestión no controvertida que la Administración Tributaria está legitimada para utilizar en un procedimiento la información que obtuvo en un procedimiento previo seguido contra el mismo obligado tributario, así como utilizar la información recabada con ocasión de la inspección de una determinada operación para regularizar a la contraparte de dicha operación, e incluso la utilización de la información obtenida como “hallazgo casual” para regularizar a terceros. Por último, el TEAC señala que en la práctica tampoco sería tan simple abogar por una solución en la que se exigiera al órgano de aplicación de los tributos reiterar el requerimiento ya cursado con el fin de obtener la misma información ya obtenida. La razón es que la duplicidad de requerimientos contravendría, como afirma el Director recurrente, los principios de proporcionalidad, eficiencia y limitación de costes indirectos a los obligados tributarios (art. 3.2 LGT) y el derecho de los obligados tributarios de no aportar aquellos documentos ya presentados por ellos y que se encuentren en poder de la Administración tributaria (art. 34.1.h LGT) y que, en cualquier caso, de reiterarse el requerimiento, el contribuyente podría no contestar al requerimiento y difícilmente se podría sancionar al requerido por la falta de atención de la solicitud, habida cuenta de que ya aportó la documen-



tación solicitada. A la vista de todo lo anterior, el TEAC fija el siguiente criterio: **“Los datos, informes, documentos y antecedentes con trascendencia tributaria obtenidos lícitamente por la Administración tributaria en el curso de un procedimiento inspector pueden ser utilizados por el órgano que haya realizado las actuaciones para la regularización, en su caso, de los ejercicios a los que posteriormente se amplíe el alcance o extensión del procedimiento”**.

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

RESERVA DE NIVELACIÓN DE BASES IMPONIBLES PREVISTA EN EL ARTÍCULO 105 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES ¿DERECHO U OPCIÓN TRIBUTARIA? ES UN DERECHO Y NADA IMPIDE SU EJERCICIO CON POSTERIORIDAD AL VENCIMIENTO DEL PERÍODO DE DECLARACIÓN

Resolución del TEAC de fecha 18 de diciembre de 2025 dictada en unificación de criterio (Sala 1ª, RG 00/6913/2025)

La reserva de nivelación, recogida en el artículo 105 de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, es un incentivo para las empresas de reducida dimensión que permite en el período impositivo que tengan una base imponible positiva, reducirla de forma que no se somete a gravamen el importe objeto de reducción en dicho período impositivo, sirviendo tal reducción para minorar las bases imponibles negativas que se generen por estas entidades en el plazo de los cinco años siguientes y, en caso de no generarse bases imponibles negativas en los siguientes períodos, el importe de la base imponible que restaría sin tributar, sería objeto de integración en la base imponible del período impositivo en que finaliza dicho plazo. Es, en definitiva, un incentivo fiscal que permite un diferimiento en la tributación del 10% de la base imponible positiva generada en un determinado período hasta, como máximo, cinco años después y sin que se exija abono de intereses de demora. En relación con las opciones tributarias, el artículo 119.3 LGT prevé que las opciones que según la normativa tributaria se deban ejercitar, solicitar o renunciar con la presentación de una declaración no podrán rectificarse con posterioridad a ese momento, salvo que la rectificación se presente en el período reglamentario de declaración. Es por ello que la relevancia jurídico-tributaria de esta limitación temporal al ejercicio de las opciones tributarias, unido a la ausencia de definición en la normativa tributaria

del concepto de “opción”, ha motivado la existencia de un grado notable de litigiosidad en relación con la determinación de si un incentivo fiscal u otras figuras generadas por el legislador son susceptibles de ser calificadas como opción tributaria o como derecho autónomo. La controversia jurídica que se plantea al TEAC en este recurso radica en determinar si la reserva de nivelación es una opción tributaria o un derecho autónomo del contribuyente, pudiéndose en este último caso aplicar la reserva de nivelación aun cuando la autoliquidación se presente extemporáneamente. Para resolver la cuestión, el Tribunal Central hace un repaso de la normativa tributaria aplicable a la luz de los criterios interpretativos que, en relación con el concepto de opción, ha delimitado el Tribunal Supremo. A saber, que en las opciones tributarias concurren dos elementos o requisitos que permiten delimitarlas: 1) requisito objetivo: la existencia en la normativa tributaria de una alternativa entre regímenes tributarios distintos y excluyentes;

y 2) requisito volitivo: la elección de la alternativa concreta por la que se opta debe ser declarada expresamente en la correspondiente declaración o autoliquidación. Por ello, el TEAC dice que al aproximarse al análisis de una determinada figura impositiva hay que dilucidar si el legislador ha atribuido al contribuyente un margen de opción tal que le permita decidir entre si aplica en su declaración tributaria un determinado régimen tributario u otro, margen de elección que, dicho sea, ha de exteriorizar en la propia declaración o autoliquidación. Suerte de elección en relación con la aplicación de la reserva de nivelación que no encuentra acomodo en la noción de opción tributaria del artículo 199.3 LGT, pues el legislador fiscal no ha atribuido al contribuyente del Impuesto sobre Sociedades “entidad de reducida dimensión” una alternativa distinta, esto es, un régimen tributario diferenciado que sea excluyente con la aplicación de la reserva de nivelación. En definitiva, el sujeto pasivo que pueda acogerse a la reserva de

nivelación en un determinado período impositivo por cumplir los requisitos normativamente exigibles, sólo tiene como disyuntiva aplicarla o no aplicarla, pero sin que esa alternativa consistente en su no aplicación suponga optar por un régimen alternativo y excluyente entre sí puesto que, en puridad, sólo habría un régimen el cual se aplica o no se aplica. A la vista de todo lo anterior, el TEAC fija el siguiente criterio: *“La reducción en la base imponible derivada de la dotación de la reserva de nivelación recogida en la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades configurada en el artículo 105 del citado texto legal es un derecho y no una opción tributaria de las reguladas en el artículo 119.3 de la Ley 58/2003, General Tributaria, pues la norma tributaria no concede una alternativa de elección entre regímenes jurídicos tributarios diferentes y excluyentes. En consecuencia, tratándose de un derecho, nada impide su ejercicio y, en su caso, rectificación con posterioridad al vencimiento del período reglamentario de declaración”.*

INFORME DE CONSULTAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS



Leer más

Eduardo Ávila, notario

Persona física adquiere por donación en 2024 la vivienda donde vivía habitualmente: ahora la vende pero el plazo de los tres años para la bonificación por reinversión exige que el plazo sea en pleno dominio y no si anteriormente fue arrendatario o poseedor por cualquier otro título (VC 1795/25 de 13-10).

Venta de finca rústica al arrendatario que plantó un olivar: el arrendatario al comprar tributa por el precio que pagó o por el valor de referencia si es superior, ya que ese valor no suele tener en cuenta la plantación (VC 1890/25 de 14-10).

Cambio de vivienda habitual antes de los tres años comprando otra en otro lugar: cuando es por cambio de trabajo u otra causa no voluntaria para el sujeto pasivo, para poder aplicar las exenciones o bonificaciones debe quedar claro y ser apreciable por la AEAT (VC 1821/25 de 13-10).

Tributación de acta de notoriedad para inmatriculación: dependerá del título previo al documento que de lugar a la inscripción, si tributó correctamente, el acta tributa por AJD y si no por TPO. En caso de herencia (VC 2041/25 de 29-10) y en caso de compraventa (VC 2180/25 de 13-11).

Donación de padre español residente en España de dinero sito en España a hijo residente en el extranjero: tributa en España por encontrarse el dinero en España y tributa en la Administración central al encontrarse el sujeto pasivo no residente (VC 2129/25 de 11-11).

Disolución de condominio e IRPF del que recibe el dinero: si el que sale del condominio tiene una ganancia en el valor de su cuota se genera ganancia patrimonial que da lugar a tributación (VC 2577/25 de 18-12).

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

PARTE GENERAL

CESIÓN DE DERECHO DE USUFRUCTO: CAUSAS DE EXTINCIÓN

Resolución de 20 de octubre de 2025 (BOE 18 de febrero de 2026)

Es objeto de recurso la negativa del registrador a cancelar un derecho de usufructo vitalicio solicitada mediante instancia privada acompañada de certificado de defunción del cesionario del usufructo, al entender que, conforme al título constitutivo, **el usufructo tiene carácter vitalicio y se**

extingue al fallecimiento del usufructuario cedente, no del cesionario.

La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación, recordando que **el cesionario de un usufructo adquiere el derecho en los términos y con las limitaciones del título constitutivo, quedando sujeto a sus causas de extinción. Si el usufructo es vitalicio y se pactó expresamente que se extinguiría al fallecimiento del usufructuario originario, la muerte del cesionario solo afecta a la cesión en su esfera jurídica, pero no extingue el derecho real frente al nudo propietario.**

JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL: ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001. AVANCES TECNOLÓGICOS Y COPIAS ELECTRÓNICAS

Resolución de 22 de octubre de 2025 (BOE 23 de febrero 2026)

SUPUESTO DE HECHO: Se decide en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que las facultades del apoderado de la parte vendedora resultan de una primera escritura de poder de Coral Homes, S.L., a Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L. Unipersonal; un segundo poder en la que ésta confirió, por vía de subapoderamiento, poder a favor de la entidad Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.; y una tercera en que ésta última confiere poder al apoderado. El notario manifiesta que ha tenido a la vista: copia autorizada de este último poder y testimonio notarial del subpoder.

DOCTRINA: Recuerda la Dirección General su reiterada doctrina sobre este tema:

- 1.º El juicio de suficiencia corresponde al notario, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo.
- 2.º El registrador debe calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado.
- 3.º El notario tiene encomendada la función sustantiva y formal en la legitimación representativa, mientras el registrador se limita a revisar el juicio que el notario hace en exclusiva, un aspecto formal, pues no puede entrar a enjuiciar el juicio de suficiencia notarial, más allá de su congruencia, así como no puede juicio notarial de validez y vigencia del poder.
- 4.º Respecto a la admisión del juicio de suficiencia con base en un testimonio de una escritura de poder, el Centro Directivo reitera lo dicho en Resolución de 16 de noviembre de 2021 y otra idéntica de fecha 17 de noviembre de 2021, no es adecuado pues al notario debe exhibirse documento auténtico, como elemento justificador de su vigencia en el tráfico. No vale testimonio, copia simple, etc.
- 5.º Con relación a la forma de proceder en el juicio de suficiencia notarial en la sustitución de poder, es suficiente que junto a la reseña de la inicial escritura de apoderamiento y de la de sustitución

de poder, con indicación de los datos antes referidos, **se exhiba únicamente copia autorizada de esta última** y se exprese por el notario autorizante de la escritura calificada el juicio de suficiencia congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste. No es necesario que se exhiba a este notario la copia autorizada de esa escritura inicial de apoderamiento ni que este exprese el juicio de suficiencia de facultades representativas referido a dicha escritura, **por tratarse de extremos que quedan bajo la fe pública del notario autorizante de la escritura de sustitución del poder.**

6.º Sin embargo, en el supuesto contemplado el último poder no es de subapoderamiento, de lo que resulta que no le puede ser de aplicación la doctrina de este Centro Directivo en relación con los subapoderamientos. En este caso concreto es necesario que sí se exhiba la copia autorizada del subpoder anterior.

JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA Y LÍMITES DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

Resolución de 29 de octubre de 2025 (BOE 27 de febrero de 2026)

SUPUESTO DE HECHO: Es objeto de recurso la negativa del registrador a inscribir una escritura de liquidación de sociedad de ganancias otorgada por la ex-esposa en su propio nombre y por la hija de ambos en representación del ex-marido, en virtud de poder especial que el notario autorizante juzga suficiente para formalizar la liquidación y adjudicar la vivienda común a favor de la esposa, con asunción íntegra de la deuda hipotecaria.

En una primera calificación se señalaron defectos formales que fueron subsanados. Posteriormente, el registrador emitió nueva nota de calificación suspendiendo la inscripción por entender que, dada la compensación del exceso de adjudicación mediante cantidades supuestamente adeudadas por el poderdante, era necesaria la ratificación

expresa de éste.

DOCTRINA: La Dirección General recuerda la doctrina del artículo 98 de la Ley 24/2001 y la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el alcance del juicio notarial de suficiencia: **corresponde al notario valorar la existencia, validez y alcance del poder, y al registrador limitar su calificación a comprobar la reseña del documento representativo, la existencia del juicio de suficiencia y su congruencia con el acto documentado, sin poder revisar el fondo de dicha valoración salvo incongruencia evidente.** En el presente expediente, el notario emitió juicio expreso de suficiencia para la liquidación de la sociedad conyugal y el registrador no cuestionó su congruencia con el negocio formalizado, sino que, en realidad, revisó la suficiencia del poder al exigir ratificación del representado y dicha actuación comporta una revisión notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas que no compete al registrador de la propiedad. Asimismo, el convenio regulador aprobado judicialmente ya preveía la adjudicación íntegra de la vivienda a la esposa y la asunción de la hipoteca, siendo coherente la escritura con esa finalidad. Por todo ello, la Dirección General estima el recurso y revoca la nota de calificación, recordando que la calificación debe ser unitaria y global, a fin de evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su función, incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad.

COMPRAVENTA

ES NECESARIO MANIFESTAR LA SITUACIÓN ARRENDATICIA DE LOS TRASTEROS INDEPENDIENTEMENTE DE LA VIVIENDA TRANSMITIDA

Resolución de 27 de octubre de 2025 (BOE 23 de febrero de 2026)

Se presenta una escritura de compraventa en la que se transmite una vivienda y un

trastero. Respecto a la situación arrendaticia de la vivienda se manifiesta que el arrendatario había renunciado al derecho de adquisición preferente pero no se decía nada respecto al trastero. La registradora suspende la inscripción.

La Dirección General desestima el recurso, señalando que el hecho de que la vivienda esté arrendada en los términos relacionados no puede implicar que lo esté en los mismos términos el trastero, ya que éste es un departamento jurídicamente independiente y, por tanto, podrá venderse o alquilarse de forma independiente.

REVERSIÓN EN CESIÓN GRATUITA MUNICIPAL Resolución de 11 de noviembre de 2025 (BOE 28 de febrero de 2026)

Se discute la inscripción de una compraventa de una finca previamente cedida gratuitamente por un Ayuntamiento, sujeta a la obligación de destinar el inmueble a un fin determinado durante treinta años, con posible derecho de reversión en caso de incumplimiento. La recurrente sostiene que, transcurrido dicho plazo, la carga modal y el derecho de reversión han caducado, por lo que no sería necesario el consentimiento del Ayuntamiento ni cancelar previamente la condición de destino.

La Dirección General rechaza esta tesis y señala que el transcurso del plazo **no permite cancelar automáticamente la carga, pues podría haberse producido un incumplimiento del destino, lo que habilitaría al Ayuntamiento para ejercitar la acción de reversión**, cuyo plazo es de cuatro años desde el conocimiento del incumplimiento. No obstante, puntualiza que la compraventa podría inscribirse manteniendo la carga modal inscrita, al tratarse de una causa de revocación o reversión que consta en el Registro y es oponible a terceros, si bien para ello sería necesario que la interesada prestase su consentimiento para la inscripción de esta manera. En consecuencia, la Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación del registrador.

PRESUNTA PARCELACIÓN EN ANDALUCÍA EN UNA COMPRAVENTA POR MITADES INDIVISAS

Resolución de 13 de noviembre de 2025 (BOE 2 de marzo de 2026)

SUPUESTO DE HECHO: Se discute en este expediente si es o no inscribible una escritura por la que el titular venden a dos personas el pleno dominio de una finca rústica, que la compran con carácter privativo, en la proporción de una mitad indivisa cada uno de ellos. La registradora suspende la inscripción por dos defectos: no consta el nombre del cónyuge de una de las compradoras casada bajo el régimen de separación de bienes legal de Cataluña, y no se ha acreditado la obtención de licencia municipal de parcelación, que se entiende necesaria por implicar o poder implicar el negocio realizado -venta de participaciones indivisas- un acto de parcelación urbanística e infringir la normativa relativa a la unidad mínima de cultivo por tratarse de una finca rústica. El recurrente se opone al señalar que basta la indicación del régimen económico, sin necesidad de identificar al cónyuge, al no ser relevante para el acto, y que la mera venta de cuotas indivisas sin asignación de uso exclusivo no exige licencia, salvo concurrencia de otros elementos objetivos que evidencien la parcelación, siendo en el presente caso los adquirentes madre e hija y estar exceptuados por el artículo 91.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y el artículo 137.b) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. En el presente caso, la calificación se basa en una presunción genérica derivada de la superficie y la existencia de edificaciones en la zona.

DOCTRINA: La Dirección General confirma la calificación, señalando que se observa que, en el presente caso, **el resultado de dividir idealmente la superficie total de cada finca entre los distintos compradores en su respectiva proporción determina superficies teóricas inferiores a la unidad**

La anotación preventiva de prohibición de disponer de carácter penal cierra el Registro de manera absoluta

Impide, incluso, que pueda acceder al Registro una compraventa otorgada en ejercicio de un derecho de opción de compra inscrito con anterioridad al acceso al Registro de la Propiedad de la anotación preventiva

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER DE CARÁCTER PENAL: NO CABE NI SIQUERA INSCRIBIR UN EJERCICIO UNILATERAL DE OPCIÓN DE COMPRA ANTERIOR

Resolución de 31 de octubre de 2025 (BOE 27 de febrero de 2026)

SUPUESTO DE HECHO: Se deniega la inscripción de una escritura de compraventa otorgada en ejercicio unilateral de una opción de compra previamente inscrita, al constar posteriormente anotada sobre una de las fincas una prohibición de disponer acordada en procedimiento penal por el Juzgado de Instrucción.

El registrador suspende la inscripción por entender que **la anotación penal de prohibición de disponer produce el cierre registral respecto de actos posteriores, incluso cuando traen causa de asientos anteriores.** El recurrente sostiene que la opción inscrita es anterior y preferente, y que la compraventa deriva directamente de ella, por lo que no debería verse afectada por la prohibición posterior.

DOCTRINA: La Dirección General recuerda la distinción entre prohibiciones de disponer voluntarias o civiles y las de origen penal o administrativo. En

estas últimas concurre un componente de orden público, al dirigirse a garantizar el resultado del proceso penal o la efectividad de responsabilidades públicas. Por ello, **prevalece el principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria y el cierre registral es absoluto, incluso respecto de actos basados en asientos anteriores, como el ejercicio de una opción de compra previamente inscrita.** En tales casos, corresponde al juez penal que acordó la medida cautelar autorizar, en su caso, la inscripción del acto dispositivo y determinar sus efectos, sin que el registrador pueda practicar la inscripción mientras la prohibición esté vigente. En consecuencia, constando anotada una prohibición de disponer de origen penal, no procede la inscripción de la compraventa en ejercicio de la opción sin autorización judicial expresa, por lo que se desestima el recurso y se confirma la nota de calificación del registrador. ●

mínima de cultivo vigente. Por tanto, puede sostenerse que concurre el supuesto objetivo definido en la ley sustantiva aplicable para justificar la exigencia de previa intervención administrativa. El apartado 5 del artículo 91 de la Ley 7/2021 exceptúa expresamente el supuesto de la “asignación de cuotas en proindiviso resultantes de

transmisiones *mortis causa* o entre cónyuges o pareja de hecho” que “no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de ley”, supuesto que no se da en el presente expediente. Y, las eventuales alegaciones del recurrente al respecto deberán ventilarse ante el órgano administrativo competente, en este caso, el Ayuntamiento.

Es válida la donación *inter vivos* con reserva a favor del donante del usufructo y de la facultad de disponer

Diferencia así la Dirección General la donación del artículo 639 del Código Civil frente a sus declaradas reticencias con la reversión del artículo 641 del Código Civil, señalando que no existe en este caso donación *mortis causa* pues el donante no se ha reservado la facultad de recobrar el dominio del bien donado sin más y a su voluntad, sino una facultad de disponer limitada a actos *inter vivos* y a título onerosos necesariamente con terceros

LA DONACIÓN *INTER VIVOS* CON RESERVA DE USUFRUCTO, DE LA FACULTAD DE DISPONER Y CON PROHIBICIÓN DE DISPONER A LOS DONATARIOS ES PERFECTAMENTE ADMISIBLE Y VÁLIDA

Resolución de 8 de octubre de 2025 (BOE 23 de enero de 2026)

SUPUESTO DE HECHO: Un padre dona a sus hijos la nuda propiedad de dos fincas, reservándose expresamente la facultad de disponer por cualquier título oneroso, *inter vivos*, y prohíbe a los donatarios disponer de los bienes donados por cualquier título sin su consentimiento expreso.

El registrador considera que se trata de una donación revocable, que depende de la única voluntad del donante y que no es inscribible. Entiende que los pactos contenidos en la escritura (prohibición de disponer y reserva de la facultad de disponer), si bien considerados aisladamente son admitidos en Derecho, contemplados en su conjunto constituyen donación *mortis causa* en sentido estricto, la cual se rige por las reglas de los legados y han de otorgarse en forma testamentaria, siendo esencialmente revocables.

DOCTRINA: La Dirección General admite el recurso del notario, tras desdeñar el tratamiento contractual de la calificación e incidiendo en la diferencia entre donaciones *mortis causa* e *inter vivos*, haciendo un repaso de la doctrina del Centro Directivo y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, del que podemos extraer diversas conclusiones:

- 1.º) Por un lado, en la donación *mortis causa* el donante no pierde su poder de disposición sobre el bien donado y la puede revocar, mientras que en la donación *inter vivos* con eficacia *post mortem* sí que lo pierde, pues hay transmisión de un derecho de presente, aunque esté condicionada suspensivamente a la muerte del donante y puede acceder al Registro, con esa situación de pendencia, en beneficio del favorecido.
- 2.º) Para que pueda hablarse propiamente de donación *mortis causa* se requiere que el donante no quede vinculado por la donación; que la misma no es definitivamente firme hasta la muerte de donante (pues la falta inicial de firmeza es de esencia a la donación *mortis causa*) y que es esencial su revocabilidad libremente por el donante.

La reserva a favor del donante de la facultad de disponer del bien donado por acto *inter vivos* y a título oneroso tampoco con-



lleva la libre revocabilidad de la donación ni impide que el bien se haya transmitido de presente al donatario formando parte de su patrimonio. Se trata de un derecho potestativo personalísimo (vitalicio e intransmisible) de carácter real (inscribible en el Registro), innominado, que no tiene valor económico (sólo lo tienen la contraprestación o la cantidad que haga propias el donante en caso de disposición onerosa pero no la facultad de disposición) y que genera un poder para disponer de bienes ajenos; legitimando al donante para realizar, en nombre propio, actos dispositivos con plenos efectos en un patrimonio ajeno, el del donatario o de los que de él traigan causa.

De todo ello resulta que en el caso contemplado en el recurso no se dan tales circunstancias, porque el bien sale del patrimonio del donante, y no existe en este caso previsión alguna de una reversión *ad nutum* en favor del donante cuyo ejercicio derivaría en la recuperación del bien por quien lo donó. Por tanto, no existe en este caso donación *mortis causa* pues el donante **no se ha reservado** la facultad de recobrar el dominio del bien donado con su **simple decisión de recuperarlo sin más** y a su voluntad: nada de eso implican ni conllevan la prohibición de disponer impuesta ni tampoco la reserva de una facultad de disponer limitada a actos *inter vivos* y a título onerosos necesariamente con terceros. ●

CONTRATOS

SE NECESITA JUSTIFICAR LOS MEDIOS DE PAGO EN DACIÓN EN PAGO DE DEUDA DERIVADA DE UN PRÉSTAMO

Resolución de 7 de octubre de 2025 (BOE 22 de enero de 2026)

Se presenta una escritura de adjudicación en pago de un reconocimiento de deuda basado en un préstamo entre particulares para pagar los gastos y costas derivados del divorcio del deudor. El registrador suspende la inscripción por no expresarse los concretos medios de pago que se emplearon en el préstamo entre los otorgantes y que da lugar a la dación en pago.

La Dirección General exige **constancia de los medios de pago origen de la deuda inicial**, para evitar **un reconocimiento ficticio que imposibilite el control de un posible blanqueo** (art. 254.3 LH).

OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL

CAMBIO DE USO POR ANTIGÜEDAD: NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA. CONFIRMA CAMBIO DE CRITERIO YA SEÑALADO EN RESOLUCIONES DE 2024

Resolución de 23 de septiembre de 2025 (BOE 13 de enero de 2026)

SUPUESTO DE HECHO: Por escritura de cambio de uso y declaración de obra se formalizó el cambio de uso de un elemento privativo de una propiedad horizontal, concretamente local comercial para destinarlo a vivienda, solicitando la inscripción del cambio de uso por antigüedad. Para acreditar el cambio de uso, y su prescripción a efectos urbanísticos, se incorpora informe y certificado técnico que describe la vivienda y sus linderos declarando que, a su juicio, tiene una antigüedad superior a diez años resultando cédula de habitabilidad. Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad, el registrador suspende la inscripción solicitada al no resultar acreditada la correspondiente autorización

administrativa para el cambio de uso, considerando que la legislación catalana no admite la prescripción de la alteración del uso. **DOCTRINA:** La Dirección General entiende que la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles se condiciona a que, tanto la normativa urbanística de aplicación como la jurisprudencia que la interpreta, posibiliten la prescripción o caducidad de la acción de restablecimiento de legalidad respecto al uso y que, caso de prevverse en la normativa un plazo de prescripción, **se acredite el transcurso de éste es necesario acreditar el oportuno certificado del órgano administrativo competente en materia de disciplina urbanística, sin que esta circunstancia pueda acreditarse por el técnico certificante** de la obra porque la atribución de esa potestad certificante, por aplicación del principio de legalidad, debe estar prevista en la norma jurídica, de modo expreso y específico, por incidir en un ámbito en el que es necesaria una licencia para realizar determinados actos. Y, en el presente caso no resulta norma con rango legal que atribuya una facultad certificante a los técnicos que, junto otros requisitos, permitan prescindir del título administrativo de la licencia para hacer constar en el Registro de la Propiedad un cambio de uso, a diferencia de la regulación expresa y determinada de esta misma potestad certificante en las obras nuevas.

ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD Y DIVISIÓN HORIZONTAL

Resolución de 3 de octubre de 2025 (BOE 14 de enero de 2026)

SUPUESTO DE HECHO: Se presenta a inscripción una escritura de actualización descriptiva de finca y constitución del régimen de propiedad horizontal, respecto de la cual la registradora formula cinco defectos: 1.º) denegación del inicio del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; 2.º) no concurrir los presupuestos para la declaración de obra por antigüedad; 3.º) desavenencias

entre la descripción del inmueble que informa las certificaciones técnicas del mismo y la contenida en los títulos presentados a calificación; 4.º) no proceder la inscripción de la división horizontal por ser necesario para su inscripción aportar la correspondiente licencia/autorización que permita este cambio de tipología de uso en una zona donde la norma zonal aplicable no lo permite y por tratarse de un edificio incluido en el Catálogo Municipal de Bienes Inmuebles con Valor Patrimonial y Catalogación Ambiental; y 5.º) por posible parcelación encubierta al constituir el régimen de propiedad horizontal.

DOCTRINA: Resuelve el Centro Directivo en los siguientes términos:

- 1.º) En cuanto al primer defecto, relativo a la denegación del inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por no haberse solicitado expresamente, la Dirección General lo revoca. Recuerda que la mera presentación del título implica la solicitud de todos los asientos que procedan, salvo exclusión expresa, que no concurre en el caso.
- 2.º) Respecto del segundo defecto, relativo a la declaración de obra por antigüedad en edificio incluido en el Catálogo Municipal de Protección, también se revoca. Se señala que, aunque los bienes catalogados pueden quedar sujetos a imprescriptibilidad urbanística, la certificación técnica acredita que las obras son anteriores a la normativa que estableció tal régimen, por lo que cabe la aplicación del artículo 28.4 de la Ley de Suelo y la inscripción como edificación en situación de fuera de ordenación, con la correspondiente notificación a la Administración.
- 3.º) El tercer defecto, basado en discrepancias entre la descripción contenida en el título y la del certificado técnico, se confirma, señalándose que el artículo 28.4 de la Ley de Suelo exige coincidencia descriptiva entre el título y la certificación aportada, requisito que no se cumple.
- 4.º) En cuanto al cuarto defecto, relativo a la inscripción de la división horizontal en dos viviendas sin licencia municipal, también se confirma. Se señala que, aun-

RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP

que cabe completar la descripción de la obra por antigüedad, la división horizontal proyectada no resulta de la declaración de obra inscrita ni se acredita el correspondiente título habilitante urbanístico o certificación municipal que justifique su consolidación, siendo además contradictoria con la calificación del inmueble como vivienda unifamiliar en el catálogo municipal.

- 5.º) Por último, el quinto defecto, relativo a una posible parcelación encubierta, se revoca, ya que la configuración jurídica responde a una propiedad horizontal con mantenimiento de la unidad del suelo como elemento común, sin alteración de superficie o linderos, no apreciándose indicios suficientes de parcelación.

ESCRITURA DE RECTIFICACIÓN DE OTRA DE DIVISIÓN HORIZONTAL Y TRIBUTACIÓN: CIERRE REGISTRAL

Resolución de 31 de octubre de 2025 (BOE 27 de febrero de 2026)

SUPUESTO DE HECHO: Autorizada en el año 2021 escritura pública de constitución de régimen de propiedad horizontal y extinción de condominio sobre las fincas resultantes, se presentan ahora dos escrituras públicas otorgadas en el año 2025, una por el adjudicatario de uno de los elementos independientes, y otra por los causahabientes de la adjudicataria del otro elemento de la propiedad horizontal, y por las que llevan a cabo determinados negocios jurídicos sobre las citadas fincas.

Dichas escrituras se acompañan tanto de la escritura pública del año 2021 de constitución de régimen de propiedad horizontal, que se refería a una edificación no inmatriculada en el Registro de la Propiedad, como de otra autorizada en el año 2025, con carácter previo a las que son objeto de calificación, y por la que se lleva a cabo la rectificación de la descripción del edificio y de los dos elementos independientes en que en su día se dividió aquél. El registrador exige la tributación de la mencionada escritura, lo que rechaza la recurrente sobre la base que se trata de un acto inscribible contenido en la escri-



tura es una mera rectificación del título previo de constitución del régimen de propiedad horizontal y disolución de condominio, por lo que no es necesaria su presentación ante la oficina liquidadora competente, conforme al artículo 54.2 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

DOCTRINA: Señala la Dirección General que el registrador, ante supuestos dudosos, puede exigir, para salvar su responsabilidad, que el documento sea presentado ante la oficina liquidadora competente. Y así ocurre en el supuesto de hecho en el que la modificación de la propiedad horizontal y de la propia descripción del edificio puede implicar un acto sujeto al Impuesto o una modificación de la base para el cálculo del mismo por lo que resulta correcta la actuación del registrador.

CONSTITUCIÓN DE SUBCOMUNIDAD

Resolución de 3 de noviembre de 2025 (BOE 27 de febrero de 2026)

Se plantea si para constituir una comunidad funcional en la planta baja de un edificio en propiedad horizontal se requiere el consentimiento de la comunidad de propietarios.

La Dirección General resuelve que no se requiere el consentimiento de la comu-

nidad de propietarios, puesto que no se modifica el título constitutivo de la propiedad horizontal, no se alteran los restantes elementos privativos ni los elementos comunes o estructurales del edificio, ni se produce ninguna alteración en el elemento privativo que exceda de las facultades que a su propietario atribuyen los artículos 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, 68 del Reglamento Hipotecario y 53 b) del Real Decreto 1093/1997.

SUBDIVISIÓN HORIZONTAL: DETERMINACIÓN DE CUOTAS Y LICENCIA DE DIVISIÓN EN ANDALUCÍA

Resolución de 11 de noviembre de 2025 (BOE 2 de marzo de 2026)

SUPUESTO DE HECHO: Se plantea en el presente expediente la procedencia de inscribir una escritura de subdivisión horizontal de un local comercial en cuarenta y nueve trasteros, dos locales destinados a cochera y seis estudios profesionales. A cada elemento resultante de la división se le asigna una cuota de participación en el local y otra “cuota en el edificio”.

La registradora califica negativamente la escritura por los defectos expresados en la nota de los que solo son objeto de recurso los siguientes:

- En primer lugar, la registradora considera que si lo que efectivamente se pretende es constituir una subdivisión horizontal de un elemento privativo este tiene que mantener su cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal y cada uno de los subelementos independientes resultantes de la subdivisión horizontal deben tener su cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal constituido sobre el elemento privativo. Por tanto, estos subelementos independientes no deben tener, además, una cuota de participación en el régimen de propiedad principal, conforme a los artículos 3 y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal.
- En segundo lugar, suspende la inscripción porque no se acompaña la precep-

tiva licencia para constituir la subdivisión horizontal.

DOCTRINA: El Centro Directivo señala, en cuanto al primero defecto, que la cuota fijada en relación con el edificio es una mera información, sin que ello signifique que cada propietario de la subcomunidad pueda participar en las juntas de la comunidad general; Y que sí se requiere licencia de división porque la subdivisión horizontal de una finca en diversos elementos independientes que no coinciden con los existentes en la declaración de obra nueva, porque supone un complejo inmobiliario de los recogidos en el artículo 26.6 de la Ley del Suelo.

SEGREGACIONES

SEGREGACIONES POR ANTIGÜEDAD: NECESIDAD DE TÍTULO ADMINISTRATIVO HABILITANTE

Resolución de 2 de octubre de 2025 (BOE 14 de enero de 2026)

Se deniega la inscripción de una escritura de segregación, donación y mejora, por carecer de título administrativo habilitante para la segregación. El recurrente invoca el transcurso del plazo de seis años y aporta certificación técnica que acredita la antigüedad de la división, así como informe municipal en el que consta la inexistencia de expediente de reposición urbanística.

La Dirección General recuerda su doctrina sobre la posibilidad de inscribir segregaciones antiguas por analogía con el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, **siempre que exista un título administrativo habilitante, consistente en la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar.** En el caso concreto, la certificación técnica no sustituye el necesario pronunciamiento administrativo, y el informe municipal aportado se refiere a una edificación, no al acto de división del terreno. En consecuencia, se desestima el recurso y se confirma la nota de calificación del registrador.

SEGREGACIÓN EN ESCRITURA DE 1978 Y UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO

Resolución de 27 de octubre de 2025 (BOE 23 de febrero de 2026)

Se presenta para su inscripción una escritura del año 1978 en la que se segregaba una parcela que se vendía. El registrador califica negativamente solicitando licencia o declaración municipal de innecesariedad, y que se acredite que no se incumplen las normas sobre unidades mínimas de cultivo.

En el recurso se hace constar que la segregación ilegal ya está prescrita, con derechos consolidados a favor de terceros con dos transmisiones de la parcela segregada y que la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 está derogada.

La Dirección General confirma a calificación recordando su doctrina sobre derecho intertemporal, que considera que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior, tomando como argumento la disposición transitoria cuarta del Código Civil. Si bien afea al registrador que exija el cumplimiento de las normas sobre unidades mínimas de cultivo, cuando tiene que ser él el que comunique a la administración competente el acto realizado a efectos de que la misma se pronuncie. **El Centro Directivo también se plantea la vigencia o no de la famosa Orden de 1958, concluyendo que está vigente en tanto no haya una derogación expresa de la misma, no pudiendo deducir una derogación tácita que hubiera hecho casi inviable la aplicación de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973,** y sin perjuicio de las disposiciones autonómicas que sí sustituyeran a la Orden de 1958, como en el caso que nos ocupa, en Andalucía, la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales.

DERECHO DE FAMILIA/SOCIEDAD DE GANANCIAS

RECTIFICACIÓN DEL CARÁCTER GANANCIAL DE UNA FINCA

Resolución de 30 de septiembre de 2025 (BOE 13 de enero de 2026)

En este expediente se debate acerca de si cabe rectificar el contenido del Registro, en concreto el carácter -privativo- de una finca, adquirida por escritura de compraventa en la cual la titular adquirente, hoy fallecida, manifestó estar divorciada, pero casada en segundas nupcias con el recurrente.

Señala la Dirección general que en el presente supuesto fáctico la testadora designó dos herederos, uno actual o fiduciario, y otro futuro, o fideicomisario de residuo, que adquiriría la finca al fallecimiento del fiduciario si éste no la hubiera enajenado. Y, dado que la titular registral ha fallecido, son sus sucesores, todos ellos, y por tanto también la fideicomisaria, los únicos que pueden desvirtuar la prueba que desde luego constituye la inscripción del matrimonio en el Registro Civil.

VIVIENDA FAMILIAR: CONSENTIMIENTO DEL ARTÍCULO 1320 DEL CÓDIGO CIVIL Y PROTECCIÓN DEL TERCERO REGISTRAL

Resolución de 21 de octubre de 2025 (BOE 18 de febrero de 2026)

SUPUESTO DE HECHO: Es objeto de recurso la negativa de la registradora a inscribir el derecho de uso atribuido en sentencia firme de divorcio a la hija menor, bajo la custodia de la madre, sobre la vivienda que había constituido el domicilio familiar, por constar la finca inscrita a nombre de un tercero distinto del demandado en el procedimiento.

Del historial registral resulta que la vivienda fue adquirida por el marido con carácter privativo, haciéndose constar su destino como vivienda habitual familiar. Con posterioridad concedió opción de compra y finalmente transmitió la finca a una sociedad mercantil, que inscribió su adquisición antes de dictarse la sentencia de divorcio,

DERECHO DE SUCESIONES

No cabe la desheredación genérica de descendientes sin identificación, máxime si son inimputables

La desheredación debe estar apoyada en una causa concreta que implique una conducta tipificada por el Código Civil y no se puede referir genéricamente a descendientes sobre los que no se puede justificar ningún motivo de desheredación que no sea el que ya recae sobre sus propios padres o ascendientes -que no les es imputable-, y habida cuenta de que, además, si son menores de catorce años serían directamente inimputables para incurrir en causa de desheredación

DESHEREDACIÓN DE DESCENDIENTES MENORES DE EDAD

Resolución de 7 de noviembre de 2025 (BOE 26 de febrero de 2026)

La desheredación no puede alcanzar a la totalidad de los descendientes de forma genérica y sin identificación; tampoco puede estar referida a personas que no sean manifiestamente existentes al tiempo del otorgamiento del testamento, o que sean inimputables, puesto que **la desheredación debe estar apoyada en una causa concreta que implique una conducta tipificada por el Código Civil**. Habiendo biznietos de la causante, hijos de los nietos desheredados, tal y como se desprende del propio testamento aunque no están identificados nominalmente, y respecto de los cuales

no se puede justificar ningún motivo de desheredación que no sea el que ya recae sobre sus propios padres -que no les es imputable-, y habida cuenta de que, además, son menores de catorce años y serían por tanto directamente inimputables para incurrir en causa de desheredación, su intervención en la partición, debidamente representados, se hace necesaria puesto que ocupan el lugar de sus padres desheredados respecto a la legítima. Todo ello sin perjuicio de la declaración judicial sobre el carácter justo o injusto de la desheredación. ●

manifestando el transmitente que la vivienda no constituía domicilio habitual.

DOCTRINA: La Dirección General recuerda que la vivienda familiar goza de especial protección, exigiéndose el consentimiento de ambos cónyuges para su disposición. Y, como ha declarado la jurisprudencia del Tribunal Supremo, **para proteger a uno de los cónyuges frente a iniciativas unilaterales del otro se impone la exigencia del consentimiento para los actos dispositivos sobre la vivienda familiar, que se configura como una declaración de**

voluntad de conformidad con el negocio jurídico ajeno, por la que un cónyuge tolera o aprueba un acto en el que no es parte, constituyendo un requisito de validez cuya ausencia determina la anulabilidad del negocio. Ahora bien, esa cautela debió exigirse en el momento de la inscripción de la opción de compra y de la posterior compraventa, lo que no ocurrió, de modo que la transmisión accedió al Registro y quedó amparada por los principios hipotecarios, en particular por la presunción de exactitud y legitimación registral. Aunque

el derecho de uso atribuido en sentencia es inscribible y tiene trascendencia real, no puede perjudicar a un tercero titular registral que no ha intervenido en el procedimiento, por lo que el Centro Directivo desestima el recurso y confirma la nota de calificación, añadiendo que **la controversia sobre la validez o ineficacia de la transmisión debe resolverse en sede judicial, no en el ámbito del recurso registral.**

CONVENIO REGULADOR Y CONTENIDO INSCRIBIBLE: NECESIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA

Resolución de 22 de octubre de 2025 (BOE 23 de febrero de 2026)

Reiterada doctrina del Centro Directivo que puede resumirse someramente en que: el contenido típico y directamente inscribe de los convenios reguladores es la liquidación de la sociedad conyugal y la extinción de condominio sobre la vivienda habitual. Todo lo que exceda de ahí, como proindivisos privativos requieren escritura pública. No importa, como alega la recurrente, la procedencia de los fondos de adquisición (arts. 1274, 1354 y 1357.2 CC), sino que debemos estar a la titularidad dominical en relación con la naturaleza, familiar o no, del bien en cuestión.

CURATELA REPRESENTATIVA FRENTE A ASISTENCIAL

Resolución de 14 de noviembre de 2025 (BOE 2 de marzo de 2026)

Otorgan dos hermanos una escritura de herencia. La hermana es curadora de su hermano, declarado incapaz parcialmente en sentencia de 2007. La registradora exige autorización judicial para la inscripción, considerando que es una curatela representativa, y, además, un defensor judicial porque hay un conflicto de intereses.

El notario recurrente consigue que la Dirección General estime que la curatela es realmente asistencial y que no necesita tal autorización judicial, si bien nada alegó respecto del conflicto de intereses, siendo confirmado este segundo defecto.

DERECHO MERCANTIL

SOCIEDADES/JUNTA GENERAL

DETERMINACIÓN DEL OBJETO SOCIAL Y LEY DEL MERCADO DE VALORES

Resolución de 7 de octubre de 2025 (BOE 21 de enero de 2026)

La actividad del objeto social consistente: “Otras actividades auxiliares a los servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones” queda reservado, a falta de cualquier otra precisión, a empresas de servicios de inversión por lo que debe someterse a la legislación sectorial correspondiente.

PREFERENCIA DEL AUDITOR NOMBRADO POR LA SOCIEDAD CUANDO EXISTE PENDIENTE OTRO SOLICITADO POR EL SOCIO MINORITARIO

Resolución de 7 de octubre de 2025 (BOE 21 de enero de 2026)

Se trata de resolver la negativa del registrador mercantil a inscribir el nombramiento de auditor voluntario, nombrado por la sociedad, estando pendiente de resolución por la Dirección General, a la fecha de la nota de calificación, el nombramiento de un auditor a solicitud de socio minoritario.

El Centro Directivo ha reconocido desde antiguo el hecho de que, dados los principios de objetividad, independencia e imparcialidad que presiden la actividad auditora, no frustra el derecho del socio el origen del nombramiento, ya sea éste judicial, registral o voluntario, puesto que el auditor, como profesional independiente, inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas, ha de realizar su actividad conforme a las normas legales, reglamentarias y técnicas que regulan la actividad auditora. Y siempre que se den dos requisitos: a) que se acredite el nombramiento voluntario de auditor a instancia de la sociedad y b) que se garantice el derecho del socio al informe de auditoría, lo que solo puede lograrse mediante la inscripción del nombramiento, mediante la entrega al socio del referido informe o bien



mediante su incorporación al expediente; **la inscripción del auditor nombrado por la sociedad procede sin que ello genere indefensión al socio minoritario.**

AUMENTO DE CAPITAL: INNECESARIEDAD DE LEGITIMACIÓN NOTARIAL DE LA FIRMA DEL AUDITOR

Resolución de 20 de octubre de 2025 (BOE 18 de febrero de 2026)

Se deniega la inscripción de una escritura en la que una sociedad aumenta su capital social y traslada su domicilio social, por falta de legitimación notarial de la firma del auditor que verifica el balance incorporado a la escritura.

La Dirección General comienza analizando cuestiones procedimentales. En primer lugar, aprecia que, existiendo acuerdos independientes, como son el aumento de capital y el traslado de domicilio social, y habiéndose solicitado expresamente la inscripción parcial, el registrador debió practicarla simultáneamente a la calificación negativa, sin demorarla. Asimismo, constata

el incumplimiento de los artículos 18.8 del Código de Comercio y 15 del Reglamento del Registro Mercantil, al no haberse comunicado oportunamente la calificación a los cotitulares del Registro ni la interposición del recurso, recordando la obligación de coordinación en registros pluripersonales.

Entrando en el fondo del asunto, el Centro Directivo concluye que ninguno de los preceptos citados por el registrador exige la legitimación notarial de la firma del auditor que verifica el balance para el aumento de capital con cargo a reservas. **La normativa solo requiere que el balance esté verificado por auditor, sin imponer formalidad adicional respecto a la firma.** En consecuencia, se estima el recurso y se revoca la calificación, recordando al registrador el deber de observar las normas procedimentales aplicables.

REQUISITOS DE LA INSCRIPCIÓN PARCIAL DE DOCUMENTOS EN EL REGISTRO MERCANTIL

Resolución de 23 de octubre de 2025 (BOE 23 de febrero de 2026)

Se trata de decidir si procede la inscripción parcial del documento y si la firma de la solicitud realizada por el presentante debe estar legitimada.

En cuanto a la inscripción parcial, regulada en el artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil, la Dirección General recuerda que no basta con que la inscripción parcial se solicite por la parte interesada, sino que es preciso que la inscripción así practicada no desvirtúe el negocio celebrado entre las partes. En el caso actual, se trata de una parte de los estatutos que afecta a actividades del objeto social y, siendo el defecto apreciado por el registrador fácilmente subsanable por los interesados, corresponde a estos decidir si optan por la inscripción sin esas actividades o por la subsanación, sin que pueda pretenderse la aplicación automática del citado artículo 63.2 del Reglamento del Registro Mercantil, ni aun estando previsto en la escritura; pero procede la inscripción parcial porque no solo consta el consentimiento anticipado en la escritura, sino también la solicitud del presentante.

RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP



CONCURSO DE ACREEDORES

LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD TRAS CONCLUSIÓN DEL CONCURSO POR INSUFICIENCIA DE MASA

Resolución de 6 de octubre de 2025 (BOE 21 de enero de 2026)

SUPUESTO DE HECHO: Se presenta una escritura de elevación a público de acuerdos sociales por los que se disuelve y liquida determinada sociedad tras haberse declarado judicialmente la conclusión del concurso por insuficiencia de masa y acordado el cierre provisional de la hoja registral conforme al artículo 485 del texto refundido de la Ley Concursal.

El registrador deniega la inscripción al entender que, existiendo deudas pendientes, no cabe liquidación sin previo pago o consignación de los acreedores, debiendo seguirse el procedimiento concursal tramitado ante el Juzgado de lo Mercantil competente.

DOCTRINA: La Dirección General analiza la evolución normativa del llamado “concurso sin masa” y destaca que el vigente artículo 485 del Texto refundido de la Ley Concursal ya no acuerda automáticamente la extinción de la sociedad, sino un cierre provisional de la hoja registral y su cancelación definitiva transcurrido un año si no se reabre el concurso por aparición de nuevos bienes. En este período la sociedad mantiene una persona-

lidad jurídica “latente” conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, para atender relaciones jurídicas pendientes. En consecuencia, el Centro Directivo estima el recurso y revoca la nota de calificación, señalando que, **aunque exista pasivo insatisfecho, la sociedad puede proceder a su disolución y al nombramiento de liquidador e inscripción en el Registro Mercantil. Si bien, con la finalidad de mantener la debida coordinación entre el Registro Mercantil y el Juzgado que conoce del concurso, por parte del registrador mercantil se debe notificar al Juzgado que conoce el concurso la inscripción practicada.**

INSCRIPCIÓN DEL ADMINISTRADOR CONCURSAL NOMBRADO

Resolución de 7 de octubre de 2025 (BOE 22 de enero de 2026)

Se presentan en el Registro Mercantil un auto de declaración de concurso de una sociedad limitada, con nombramiento de administrador concursal, y el auto que declara la conclusión del concurso por insuficiencia de masa, la disolución, con cancelación de la hoja registral y cese de la administradora concursal. La registradora suspende la inscripción por no resultar la aceptación de la administradora concursal designada con expresión de sus circunstancias personales y por no resultar acreditada la solicitud o práctica de la liquidación de los tributos correspondientes a los actos inscribibles.

En cuanto al primer defecto, la Dirección General **reconoce la necesidad de que el administrador concursal designado acepte el cargo, pero dado que simultáneamente va a constar su cese, ningún perjuicio puede ocasionarse para los terceros si simultáneamente se inscribe la disolución de la sociedad, la cancelación de la hoja por cierre definitivo y el cese de la administradora.** En cuanto al segundo defecto dice que puede entenderse no exigible el requisito, por cuanto del documento presentado no parece deducirse la existencia de ningún acto sujeto.

CUENTAS ANUALES

RECHAZO DEL DEPÓSITO POR INCORRECTA IDENTIFICACIÓN DE TITULARIDAD REAL SIN JUSTIFICAR EL MOTIVO

Resolución de 14 de octubre de 2025 (BOE 6 de febrero 2026)

La calificación no contiene una expresión del motivo o motivos concretos porque dicha situación se produce a juicio del registrador de modo que permita al interesado conocer con exactitud las causas por las que su rogación no es atendida. Esta situación no es controvertida y como resulta del expediente ha sido en un momento posterior, por medio de comunicaciones informales entre la sociedad interesada y el registro en que se ha justificado el rechazo al depósito.

DEPÓSITO DE CUENTAS Y CALIFICACIÓN INSUFICIENTEMENTE MOTIVADA

Dos Resoluciones de 21 de octubre de 2025 (BOE 18 de febrero de 2026)

SUPUESTO DE HECHO: Se deniega el depósito de las cuentas anuales de una sociedad limitada por entender el registrador que la declaración de identificación del titular real no está correctamente cumplimentada conforme a la normativa de prevención de blanqueo de capitales (Directiva (UE) 2015/849). La sociedad recurre, si bien no discute directamente el defecto señalado,

sino las actuaciones y comunicaciones posteriores mantenidas con el Registro en relación con la cumplimentación del modelo. **DOCTRINA:** La Dirección General estima el recurso por falta de motivación suficiente en la nota de calificación. Recuerda que toda calificación negativa debe expresar con claridad los defectos apreciados y los fundamentos jurídicos que los sustentan, de modo que el interesado pueda conocer la ratio decidendi y ejercer adecuadamente su derecho de defensa. En el presente expediente, la nota se limita a afirmar que la declaración no está correctamente cumplimentada en el modelo oficial, sin precisar en qué consiste el defecto. Solo posteriormente el registrador concreta el motivo del rechazo, lo que impide considerar suficientemente motivada la calificación inicial. En consecuencia, se estima el recurso y se revoca la nota, sin entrar a resolver sobre el fondo del defecto señalado.

CIERRE REGISTRAL POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS DE EJERCICIO ANTERIOR

Resolución de 31 de octubre de 2025 (BOE 27 de febrero de 2026)

Se deniega el depósito de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2024 por no constar previamente depositadas las del ejercicio 2023. El recurrente sostiene que las cuentas de 2023 sí fueron presentadas en el Registro Mercantil; sin embargo, del expediente resulta que dichas cuentas, aunque presentadas, fueron calificadas negativamente.

Conforme al artículo 282 de la Ley de Sociedades de Capital y al artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil, el incumplimiento de la obligación de depósito determina el cierre registral, impidiendo la inscripción o el depósito de documentos posteriores mientras persista dicha situación; siendo doctrina reiterada del Centro Directivo que no cabe el depósito de cuentas de un ejercicio si no constan previamente depositadas las de ejercicios anteriores. En consecuencia, la Dirección General desestima el recurso y se confirma la nota de calificación del registrador.

DERECHO HIPOTECARIO

PROCEDIMIENTO REGISTRAL

INSTANCIA PRIVADA RECHAZADA POR CARECER DE ACTO INSCRIBIBLE

Resolución de 30 de septiembre de 2025 (BOE 12 de enero de 2026)

No existe precepto alguno que atribuya específica relevancia registral a la pretensión consistente en condicionar la calificación del registrador respecto a otro título, lo que resulta inadmisibles, y dejar constancia de su oposición a la inscripción de un título inscribible a favor de un Ayuntamiento, lo que debe ventilarse en el procedimiento contradictorio que considere oportuno, judicial o administrativo, mas no en el registral que no tiene por objeto resolver contienda alguna entre partes ni erigirse en órgano revisor de la legalidad de la actuación administrativa -cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario sobre el alcance limitado de la calificación-.

NUEVA INDEFENSIÓN EN PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: LA PERJUDICADA

POR UNA OPOSICIÓN NO PUEDE CONOCER EL CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS POR EL OPOSITOR

Resolución de 8 de octubre de 2025 (BOE 23 de enero de 2026)

Ante una oposición aceptada en un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la perjudicada solicita copia de los documentos presentados por el opositor para recurrir en su caso.

La Dirección General, amparándose en la normativa de protección de datos, así como la legislación notarial y la catastral en relación a las copias de escrituras y certificaciones catastrales, confirma la calificación de la registradora, pero ello no obsta para comprobar, una vez más, la opacidad de un procedimiento en el que el instructor del mismo es el que juzga el mismo, y el que percibe los honorarios de toda la actuación,

provocando una indefensión ya sea del promotor como de los otros afectados, que en ningún caso se puede contradecir bajo el argumento de presentar un recurso gubernativo, o judicial, porque el procedimiento está contaminado en su propia esencia.

EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD DEBE RESPETARSE SALVO CASOS EXCEPCIONALES

Resolución de 10 de octubre de 2025 (BOE 24 de enero de 2026)

Se presenta escritura de compraventa y, durante la vigencia del asiento de presentación, se presenta resolución judicial de fecha posterior a la de la compraventa, en la que se ordena prohibición de disponer sobre la finca objeto de compraventa.

El registrador, apelando a la doctrina de la Dirección General en relación a tener en cuenta documentos pendientes de despacho posteriores a la presentación, niega la inscripción de la compraventa.

El Centro Directivo revoca la calificación, ya que en este caso no nos encontramos con títulos incompatibles entre sí y que pongan en duda la validez de los mismos, sino a una **medida judicial dictada con posterioridad a la venta, pudiendo, eso sí, la autoridad judicial ordenar al registrador que se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por el procesado.**

DENEGACIÓN INSCRIPCIÓN DE DOMINIO RECAÍDA EN PROCEDIMIENTO DECLARATIVO

Resolución de 16 de octubre de 2025 (BOE 6 de febrero de 2026)

Presentado en el Registro de la Propiedad título judicial de declaración de dominio en sentencia firme recaída en procedimiento ordinario, es objeto de calificación denegatoria por estar la finca inscrita a nombre de persona distinta a aquella contra la que se ejerció la demanda. Lo relevante a efectos registrales es el hecho de que al tiempo de solicitarse la inscripción la finca consta inscrita a nombre de tercero por lo que el título retrasado gana prioridad en el registro. No otra cosa resulta del artículo 17 de la Ley Hi-



potecaria (que dando expresión registral a la previsión del art. 1473 CC), determina lo siguiente: “Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real”. En consecuencia, inscrito un título en el Registro de la Propiedad, se cierra este a cualquier otro de carácter incompatible, aunque fuese de fecha anterior.

RECONOCIMIENTO DE DOMINIO SIN EXPRESIÓN DE LA CAUSA: CARECE DE VIRTUALIDAD TRASLATIVA

Resolución de 16 de octubre de 2025 (BOE 5 de febrero de 2026)

Tabularmente, sólo se puede dar luz verde al título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Sólo si el reconocimiento de dominio tiene la condición de título material transmisivo o declarativo del dominio puede acceder al Registro de la Pro-

piedad y por ello es necesaria la expresión de la causa (cfr. Resolución de 19 de enero de 1994).

NO HAY ROGACIÓN: LÓGICA DENEGACIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Resolución de 13 de octubre de 2025 (BOE 6 de febrero de 2026)

Se pretende presentar tabularmente una sentencia judicial. Sin embargo, en esta sentencia, ni de los fundamentos de Derecho, ni especialmente de su fallo, se contiene ningún mandato ordenando al Registro de la Propiedad en orden a practicar un asiento registral, ni contiene, tampoco, el objeto o naturaleza de lo que el Registro deba constatar en sus folios registrales.

REPRESENTACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA: OPOSICIÓN COLINDANTES

Resolución de 17 de octubre de 2025 (BOE 11 de febrero de 2026)

Se deniega la inscripción de una representación gráfica georreferenciada alternativa en base a las alegaciones formuladas por los colindantes en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria y por advertir dudas de identidad y delimitación geográfica de la finca, entendiéndose que existe controversia entre colindantes respecto de la titularidad y configuración del terreno.

La Dirección General recuerda que, en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe decidir motivadamente según su prudente criterio, y que la mera oposición no determina automáticamente la denegación; no obstante, cuando de las alegaciones resulte una controversia razonable y concreta sobre la delimitación de las fincas, procede rechazar la inscripción, pues el procedimiento no tiene carácter contencioso ni permite resolver conflictos de propiedad. En el caso concreto, queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controver-

sia, sino sólo la constatación de su existencia y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, el Centro Directivo desestima el recurso y confirma la nota de calificación de la registradora.

PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO E IDENTIFICACIÓN FISCAL DE LOS INTERVINIENTES

Resolución de 22 de octubre de 2025 (BOE 23 de febrero de 2026)

En el acta de ocupación y pago de una expropiación forzosa se requiere la expresa constancia de los números de Identificación fiscal de todos los intervinientes al tratarse de un negocio de trascendencia real e inmobiliaria, se requiere dicha constatación. No cabe confundir identificación civil y fiscal, y aunque la documentación en ocasiones coincida, no será siempre así.

CALIFICACIÓN ERRÓNEA E INMOTIVADA: PROVOCA INADMISIBLE INDEFENSIÓN

Resolución de 29 de octubre de 2025 (BOE 28 de febrero 2026)

No está bien justificado el reproche registral de que no cabe permutar las cuotas que corresponden a unas hermanas sobre la finca matriz, debiendo permutarse las cuotas sobre el elemento privativo, pues esto es precisamente lo que se ha realizado en la escritura. a falta de claridad de la calificación y a la errónea identificación de la finca registral supuestamente inventariada en la escritura y que sería objeto del defecto, se une una cita defectuosa de los artículos que serían de aplicación y una falta de motivación que han producido una evidente indefensión del recurrente. Así, el único artículo que se cita como fundamento de Derecho es el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, relativo a la inmatriculación por doble título público, que no resultaría de aplicación pues la finca ya está inscrita en el Registro de la Propiedad.

ACUERDO TRANSACCIONAL HOMOLOGADO Y TITULACIÓN PÚBLICA

Resolución de 3 de noviembre de 2025 (BOE 27 de febrero de 2026)

Al no ser el auto de homologación título traslativo ni gozar de los efectos de una sentencia declarativa firme, es patente la inhabilidad del título presentado para causar la pretendida inscripción registral.

LA RECTIFICACIÓN DE UNA ESCRITURA CON NUEVO OTORGAMIENTO PRECISA INTERVENCIÓN DE TODAS LAS PARTES

Resolución de 3 de noviembre de 2025 (BOE 27 de febrero de 2026)

La Dirección General reitera que, en un caso en que los titulares de una finca inscrita otorgan escritura en la que modifican unilateralmente la proporción en la que adquirieron (ahora usufructo y nuda propiedad, en lugar de mitades indivisas), sin la comparecencia de los vendedores, todo negocio bilateral, si adolece de algún error cuya evidencia no sea probada de manera absolutamente indubitada, requiere ser rectificado por todas las partes afectadas y, si quien propone la rectificación no obtiene todos los consentimientos precisos para ello, se encuentra legitimado para ejercitar las acciones que el ordenamiento jurídico le otorga.

NEGATIVA A INSCRIBIR REPRESENTACIÓN GRÁFICA POR OPOSICIÓN DE COLINDANTE (ART. 199 LH)

Resolución de 4 de noviembre de 2025 (BOE 28 de febrero de 2026)

El registrador basa su la oposición en la existencia de sentencia, como motivo de suspensión de la inscripción solicitada; aunque la calificación no expone las dudas de identidad con la fundamentación que sería deseable, la misma no se limita a poner de manifiesto la mera existencia de una oposición no fundamentada, sino que evidencia la existencia de un conflicto latente sobre la titularidad de una determinada franja de terreno.

Constatado que existe una controversia entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, el Centro Directivo reitera su doctrina, 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

RECURSO DEL COLINDANTE CONTRA INSCRIPCIÓN PRACTICADA CONFORME AL ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA

Resolución de 4 de noviembre de 2025 (BOE 28 de febrero de 2026)

El registrador resolvió practicar la inscripción, desestimando en consecuencia las alegaciones formuladas por el colindante, notificándose al mismo la certificación de despacho del título, librada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. A la vista del contenido de la certificación de despacho, el colindante formula escrito de recurso contra la inscripción ya practicada, sosteniéndose, que no se han tenido en cuenta sus alegaciones. En el caso del presente expediente, debe concluirse que el recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado, siendo preciso que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial, sin que quepa pronunciarse sobre si fue o no correcta la calificación del registrador.

FORMAS DE PEDIR LAS NOTAS SIMPLES

Resolución de 12 de noviembre de 2025 (BOE 28 de febrero de 2026)

La digitalización del procedimiento registral no permite eludir el uso de los cauces estrictamente reglados para cada trámite, y que solo cabe la petición y emisión de publicidad formal, como la nota simple informativa, por los canales institucionales ex-



presamente previstos: presencialmente en la oficina registral o a través del trámite específico en la sede electrónica corporativa del Colegio de registradores. El empleo de vías informales o procedimientos ajenos vicia el procedimiento y legitima la denegación solicitada, sin que ello suponga indefensión alguna para el interesado, que puede reiterar su petición por la vía correcta.

INMATRICULACIÓN/REANUDACIÓN DE TRACTO/EXCESOS DE CABIDA

INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO: PREVIA ADQUISICIÓN ANTES DE UN AÑO EN TÍTULO

Resolución de 22 de septiembre de 2025 (BOE 13 de enero de 2026)

Lo relevante, para la inmatriculación por doble título, no es la fecha de otorgamiento de los títulos de elevación a público de documento privado de compra liquidado fiscalmente, sino la fecha en la que tiene lugar el acto o negocio adquisitivo del ahora transmitente; por lo que la fecha inicial para el cómputo del plazo de un año ha de ser fecha de realización de la adquisición previa por parte del vendedor.

El Centro Directivo recuerda que el ar-



título 205 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, al exigir, en relación con el título previo al inmatriculador, que se trate de “títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público”, no admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes; y, además, **se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador.**

También ha señalado el Centro Directivo, que cuando se trata de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, si con posterioridad se otorga un título traslativo de ellos a un tercero, el plazo de un año al que se refiere el artículo 205 de la Ley Hipotecaria **se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se puede entender adquirida por el heredero la po-**

sesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios, conforme a los artículos 440, 657, 989 y 1068 del Código Civil.

AGRUPACIÓN QUE INVADE VÍA PECUARIA SEGÚN LA BASE GRÁFICA CATASTRAL APORTADA

Resolución de 25 de septiembre 2025 (BOE 10 de enero de 2026)

El recurrente, con buen criterio, basándose en disposición adicional 1.^a del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía aduce que, dada la calificación de suelo urbano de la finca objeto de agrupación y obra nueva, que la vía pecuaria no existe. Sin embargo, el Tribunal Constitucional en sentencia 25/2024, de 13 de febrero, declaró la inconstitucionalidad y nulidad de la disposición adicional 4.^a apartado 1 de dicho Reglamento que preveía la desafectación implícita de dichos bienes demaniales en suelo que deviene urbano, por entrar en colisión con el artículo 149.1.23.^a de la Constitución Española, al disminuir el nivel de protección establecido con carácter común para todas las vías pecuarias que discurren por el territorio estatal.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán delimitar el trazado de las vías pecuarias existente en el ámbito de suelo que se desarrolle, con independencia de la ubicación de las mismas en suelo rústico o urbano, pues tal previsión no altera la necesidad de un acto de desafectación expresa, el cual no es competencia de la Administración local, sino de la Consejería competente, como se ha expuesto y como señaló el Tribunal Supremo en Sentencia de 29 de marzo de 2012.

INFUNDADA OPOSICIÓN DE COLINDANTES: NO PARALIZA EL PROCEDIMIENTO EX ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA

Resoluciones de 13 de octubre de 2025 (BOE 6 de febrero 2026) y 4 de noviembre de 2025 (BOE 28 de febrero de 2026)

Señala el Centro Directivo que la nota de calificación no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca y, en consecuencia, la calificación no puede sostenerse. Ante la falta de precisión del contenido del escrito de oposición, registralmente debería haber actuado conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, conforme al cual, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

Esta justificación gráfica aportada deberá ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial “recortada” en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constanding inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

“TÍTULOS CIRCULARES” PARA NEGAR UNA INMATRICULACIÓN: LA EVIDENCIA DEBE SER CLARA

Resolución de 28 de octubre de 2025 (BOE 23 de febrero de 2026)

Se adjudicaron por herencia dos hermanos una finca que su padre había adquirido en documento privado. Posteriormente la hermana vende al hermano su mitad indivisa y éste inmatricula por el procedimiento del doble título público, ex artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Finalmente, transcurrido un año, la hermana vende toda la finca al hermano, que pretende la inmatriculación de la mitad indivisa restante.

La registradora, arbitrariamente, dice que se trata de una estructura artificial de títulos circulares y niega la inmatriculación, considerando que se podía haber adjudicado en la herencia el bien directamente al último propietario.

La Dirección General estima el recurso negando que tal afirmación tenga un sustento en los hechos, respetando la autonomía de la voluntad de las partes y recordando que el procedimiento del artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige la espera de un lapso temporal de un año entre los dos títulos públicos y la restricción de efectos en la protección del artículo 34 de la Ley Hipotecaria en el plazo de dos años.

INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO: HERENCIA PREVIA Y EXTINCIÓN DE CONDOMINIO

Resolución de 4 de noviembre de 2025 (BOE 28 de febrero de 2026)

Es objeto de recurso la negativa de la registradora a inmatricular una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria mediante escritura de extinción de condominio presentando como título previo una escritura de aceptación de herencia, extinción de usufructo y adjudicación, otorgada el mismo día, con el número anterior de protocolo. La registradora suspende la inscripción al apreciar, por un lado, una posible instrumentalidad de los títulos aportados y, por otro, la falta de co-

rrespondencia entre la superficie ocupada por la edificación según el título y la resultante de las coordenadas georreferenciadas.

La Dirección General recuerda que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige un título público traslativo otorgado por quien acredite haber adquirido la finca al menos un año antes mediante título público. **En el caso analizado, la extinción de condominio puede considerarse título inmatriculador y la adquisición previa resulta acreditada mediante la herencia, cuyo efecto adquisitivo se retrotrae al momento del fallecimiento del causante.** Y dado que el fallecimiento se produjo décadas antes del otorgamiento de los títulos, no puede apreciarse la creación artificiosa de la documentación para lograr la inmatriculación, por lo que se revoca este primer defecto.

Respecto al segundo defecto, se desestima el recurso y se confirma la nota de calificación, pues la existencia de una discordancia entre la superficie ocupada por la edificación según la descripción literaria del título y la que resulta de las coordenadas georreferenciadas aportadas, impide determinar con precisión la ubicación gráfica de la construcción.

REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: CITACIÓN NOMINAL AL TITULAR REGISTRAL

Resolución de 7 de noviembre de 2025 (BOE 26 de febrero de 2026)

En caso de que el registrador aprecie defectos que impidan la tramitación del expediente para la reanudación del tracto, el momento procedimental adecuado para calificar dichos defectos es precisamente, aquel en que le solicitan la expedición de certificación a efectos de tramitar dicho expediente. Lo contrario supondría la continuación de un expediente que ya se sabe que el registrador entiende que no se podrá inscribir.

Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe

ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también pueden ser citados por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad en la documentación aportada. Aunque proceda la notificación edictal a los ignorados herederos de los respectivos titulares de las participaciones indivisas inventariadas, la citación debe ir referida a quienes ostentan la cualidad de causahabientes de determinada persona, no pudiéndose admitir una notificación edictal genérica a cualquiera que se considere perjudicado o interesado en la práctica del asiento, tal como consta en el edicto remitido por la notaría recurrente y que ha sido publicado en el “Boletín Oficial del Estado”.

HIPOTECA/CONDICIÓN RESOLUTORIA

EJERCICIO JUDICIAL DE CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN DE CARGAS

Resolución de 15 de octubre de 2025 (BOE 6 de febrero de 2026)

El presente expediente tiene por objeto determinar si procede la cancelación de un derecho real de hipoteca como consecuencia del ejercicio judicial de una condición resolutoria inscrita con anterioridad.

Señala la Dirección General que el ejercicio de la facultad de purga de asientos posteriores procedente de la condición resolutoria exige, bien que se hubiera anotado con anterioridad la demanda de su ejecución en el Registro, bien la intervención de los titulares de los indicados asientos en el procedimiento de resolución correspondiente para evitar su indefensión.

CERTIFICACIÓN DE SALDO PENDIENTE Y LÍMITES DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

Resolución de 6 de octubre de 2025 (BOE 21 de enero de 2026)

Se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación en ejecución hipotecaria señalando el registrador como defecto

que la certificación de saldo pendiente, expedida conforme al artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, resulta ser incongruente e incompleta.

La Dirección General recuerda que, cuando el precio de adjudicación no cubre íntegramente el crédito reclamado, es requisito imprescindible para la inscripción que se acompañe la certificación del saldo pendiente, que asegure al deudor ejecutado que pierde el dominio de la finca hipotecada el importe exacto que le queda por pagar a su acreedor y que este solo podrá exigirle por otras vías distintas a la ejecución hipotecaria.

En el presente expediente, el registrador aprecia discrepancias en el cálculo del principal pendiente y entiende incompleta la certificación por no haberse practicado aún la liquidación definitiva de intereses y costas y gastos. No obstante, del decreto de adjudicación resulta expresamente determinada la deuda pendiente total y su desglose por conceptos y, mediante diligencia posterior, el letrado de la Administración de Justicia aclara que no procede practicar tasación de costas ni liquidación de intereses hasta el cobro íntegro del principal.

Por ello, la Dirección General estima el recurso y revoca la nota de calificación, concluyendo que la certificación incorporada al decreto expresa con claridad suficiente la deuda total pendiente de pago y los diferentes conceptos que la integran, sin que registrador no puede revisar el criterio del órgano judicial sobre la liquidación futura de intereses y costas, pues ello excedería los límites de la calificación registral de documentos judiciales.

PACTOS CONTRACTUALES EN HIPOTECA: APRECIACIÓN DE LA POSIBLE CLÁUSULAS ABUSIVAS

Resolución de 21 de octubre de 2025 (BOE 18 de febrero de 2026)

Se trata de dilucidar si las siguientes circunstancias en un préstamo hipotecario pueden o no ser abusivas:

ANOTACIONES PREVENTIVAS

OPCIÓN DE COMPRA Y PROHIBICIONES DE DISPONER: PRIORIDAD REGISTRAL Resolución de 23 de octubre de 2025 (BOE 23 de febrero de 2026)

La presente resolución tiene por objeto una escritura de compraventa en ejercicio de un derecho de opción, existiendo mandamientos y anotaciones de prohibiciones de disponer.

Después de un interesante repaso sobre la doctrinas sobre las prohibiciones de disponer por razón de su origen, voluntarias y civiles y administrativas y penales, y su distinta incidencia en cuanto al principio de prioridad registral, el Centro Directivo desestima el recurso porque **la compraventa se formaliza (con advertencia del notario) con posterioridad no solo a los mandamientos, sino también a las anotaciones, sin que**



pueda retrotraerse a la inscripción de la opción, que se hizo el mismo día que una de las prohibiciones. ●

- 1.º La retención, en concepto de comisión de apertura de 24.539,49 €. La Dirección revoca la nota porque en el presente expediente nos encontramos ante una línea de crédito concedido por entidades que no tienen la consideración de entidad de crédito, de tal modo que el registrador, en su nota de calificación, no ha fijado ningún criterio estadístico por el que se deba considerar objetivamente la comisión de crédito como abusiva, ni ha examinado los demás requisitos de los que pudiera deducirse, de acuerdo con la doctrina jurisprudencial expuesta, que la comisión de apertura fuera abusiva. Si resultaría abusivo si se tratara de una entidad de crédito porque en estos casos, según el Tribunal Supremo, suelen oscilar entre un 0,25 y un 1,50%.
- 2.º La retención de 51.600 € por concepto de intereses por anualidad, por lo tanto, una cantidad que no es entre-

gada al deudor. Sin embargo, como dice el notario autorizante y se ratifica por el Centro Directivo: el pago anticipado de los intereses es un sistema más de amortización de los préstamos, en el cual los intereses ordinarios se pagan al comienzo de cada período y, así, el efectivo inicial que recibe el prestatario será el importe del principal del préstamo menos los intereses correspondientes al primer período, y, de existir más períodos, la cuota que se sigue pagando al final de cada uno de ellos se compone de la amortización de capital de dicho período más los intereses del período siguiente, comprendiendo la cuota final únicamente el principal restante. Por tanto, no existiendo ninguna norma o interpretación jurisprudencial que proscriba de forma objetiva y automática el pago de los intereses por adelantado.

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^a 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

12 de febrero de 2026

D.^a María Reyes Sánchez Moreno

Notario de Alicante

El notario y la discapacidad: una visión internacional

26 de febrero de 2026

D. Pedro José Garrido Chamorro

Notario de Madrid

El protocolo digital como conjunto de datos: su incorporación y su valor jurídico

19 de marzo de 2026

D.^a M^a 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

23 de abril de 2026

D.^a Carmen Rodríguez Pérez

Decana del Colegio Notarial de Murcia

De la incorporación a la interoperabilidad: evolución de las relaciones entre Catastro y Notariado

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

11 de junio de 2026

D. Alfonso Cavallé Cruz

Notario de Santa Cruz de Tenerife

Función notarial e inteligencia artificial

25 de junio de 2026

D. Ignacio Solís Villa

Notario de Madrid

Clausura

2 de julio de 2026

Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Presidente-Magistrado del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil

Jurisprudencia sobre el alcance de la impugnación judicial de la calificación registral (art. 328 LH)



Propuestas de reforma legislativa en materia de okupas e impago de rentas

A fin de dar respuesta al problema actual de muchos ciudadanos que no pueden recuperar de inmediato sus inmuebles en casos de delitos de ocupación ilegal y de incumplimientos contractuales en contratos de arrendamiento, Vicente Magro Servet propuso en su conferencia una serie de reformas legislativas tendentes a agilizar la devolución posesoria en vía civil y penal

VICENTE MAGRO SERVET

Magistrado del Tribunal Supremo
Doctor en Derecho



Conferencia 15 de enero de 2026

1. Debe aprobarse una Ley integral en materia de “pérdida de la posesión de vivienda por incumplimiento contractual en arrendamientos y ocupación ilegal de inmuebles”, para dar respuesta al problema de las dificultades existentes en la actualidad de muchos ciudadanos que no pueden recuperar de inmediato sus inmuebles en casos de delitos de ocupación ilegal y de incumplimientos contractuales en contratos de arrendamiento, cuando

en ambos casos los responsables de estos ilícitos civiles y penales permanecen en los inmuebles sin pagar renta alguna ante la indefensión de sus propietarios.

2. Objetivo: agilizar la devolución posesoria en vía civil y penal.

3. Aprobación del artículo 544 sexies LECRIM para que la Sección de instrucción del Tribunal de instancia acuerde la expulsión inmediata de los okupas en 24 horas, tanto en casos de allana-



Debe aprobarse una Ley integral en materia de pérdida de la posesión de vivienda por incumplimiento contractual en arrendamientos y ocupación ilegal de inmuebles


En caso contrario, se procederá a la expulsión inmediata en el plazo máximo de 72 horas por orden judicial de la sección de Instrucción del tribunal de instancia competente del lugar del inmueble”.

10. Implantar el registro de impago de pensiones.

El registro de morosos del alquiler se aprobó en la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas en su artículo 3. No se ha puesto en marcha todavía.

Cuando se dicta sentencia de desahucio, el Letrado de la Administración de Justicia envía certificación de sentencia al registro con datos del condenado a los efectos de que cualquier persona que desee arrendar su casa puede acceder al registro para preguntar si está inscrito como moroso el posible arrendatario para evitar el abuso del arrendamiento para dejar de pagar por quienes tienen antecedentes de impago.

11. La aportación de contratos falsos en casos de ocupación ilegal es estafa procesal del artículo 250.1.7 CP. Añadirlo en la regulación de la estafa dentro de los subtipos agravados.

12. En caso de impago de rentas, si el demandado alega vulnerabilidad, ello deberá probarlo en la contestación a la demanda. En cualquier caso ello no suspenderá el procedimiento sin perjuicio de que el juez de traslado a la Administración pública a fin de que le pueda buscar una residencia al demandado, y notificándole la fecha señalada de 

miento de morada como en usurpación de bien inmuebles sin existir influencia alguna en el retraso de la devolución posesoria si se alega la vulnerabilidad de los ocupantes.

4. Si se alega vulnerabilidad por los okupas en allanamientos de morada no se suspende el lanzamiento y se debe ejecutar. Si se alega en usurpación de inmuebles se da traslado al Ayuntamiento para que busque una salida habitacional advirtiéndole que en 7 días se procederá al lanzamiento.

5. Si no se devuelve por la vía judicial la posesión a los propietarios ante ocupaciones ilegales existe una vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva a los propietarios de viviendas

6. La vulnerabilidad debe afectar a la Administración, no a los propietarios. En estos, existe una vulnerabilidad económica y moral: económica porque deben seguir afrontando los gastos de la vivienda hasta que se les devuelva y no pueden obtener rendimiento alguno, lo que supone un lucro cesante; y, además, moral porque supone un grave sufrimiento que es de tracto sucesivo por el largo tiempo que deben sufrir pensando en que no recuperarán su vivienda.

7. No se puede supeditar la recuperación posesoria al realojo de los okupas o morosos del alquiler.

8. Es delito de estafa recogido en el artículo 248 en relación con el artículo 250.1.1º CP, suscribir un contrato de arrendamiento para obtener la posesión de un inmueble y dejar de pagar la renta de inmediato a los pocos meses sin razón alguna para ello. Existe engaño bastante y dolo coetáneo a la firma del contrato.

Incorporación al Código Penal con reforma legislativa de este delito en la regulación de la estafa.

El inquilokupa no podrá apelar a la vulnerabilidad. Se trata de un delito de estafa y debe procederse al lanzamiento de inmediato como medida cautelar por el juez de instrucción.

Debe incluirse en el artículo 544 seixies la expulsión cautelar en los casos de inquilokupación.

9. Reforma del artículo 9 de la Ley de Vivienda. Deberes del ciudadano en relación con la vivienda.

“c) *En relación con la vivienda ajena, a disposición de otras personas, hogares, o entidades públicas y privadas, respetar la pacífica tenencia de la misma y abstenerse de la realización de cualquier tipo de actividad que la impida o dificulte.* (Nuevo)

En ambos casos los responsables de estos ilícitos civiles y penales permanecen en los inmuebles sin pagar renta alguna ante la indefensión de los propietarios de viviendas

lanzamiento sin que se pueda suspender el trámite ni supeditar el lanzamiento al realojo.

Así, en el caso de concurrencia de situación de vulnerabilidad del demandado, se dará traslado por el juez de primera instancia a la Administración competente para que adopte las medidas oportunas, advirtiéndole que no se suspenderá el trámite procesal por esta circunstancia, de tal manera que el lanzamiento se producirá igualmente, siendo la Administración la responsable para, en su caso, realojar a los demandados sin más dilaciones ni esperas en el trámite. La Administración habrá tenido tiempo suficiente para resolver el realojo de los demandados.

13. Supresión del concepto gran tenedor y tenedor para fijar diferencias en el trámite.

14. Expulsión urgente directamente por los agentes policiales en caso de flagrancia.

Regulación de la flagrancia. Se entenderá que hay flagrancia cuando el acceso al inmueble de los agentes se produzca en el “mismo día” en el que se ha producido la ocupación.

Podrá probarse por vecinos, sistemas de alarma, o cualquier otro medio que permita asegurar el momento del acceso ilegal al inmueble.

En el caso de que los agentes policiales detecten que en el momento de proceder a la expulsión existen personas dependientes mayores de edad o menores de edad, se dará traslado al órgano judicial para que adopte la decisión oportuna según el caso antes visto según sea 202 o 245.2 CP.



No se puede supeditar la recuperación posesoria al realojo de los okupas o morosos del alquiler

En el primer caso, se procede a la orden judicial de expulsión y en el segundo se actúa dando traslado a la Administración de posibles personas vulnerables advirtiéndole de que en 7 días se procede al lanzamiento.

15. Reforma LECRIM en materia de legitimación a las comunidades de propietarios para denunciar a okupas.

Reforma del artículo 7 LPH para añadir un apartado 4^a que señale: “En el caso de ocupantes ilegales de un inmueble de la comunidad el presidente de la comunidad podrá, sin acuerdo de junta, y sin necesidad de acudir a un procedimiento previo de solución extrajudicial de conflictos, acudir a la Sección civil del tribunal de instancia para instar una medida cautelarísima sin audiencia de la otra parte para instar del juez la inmediata expulsión del inmueble de los okupas”.

Se podrá pedir al juez en la Sección de civil en el tribunal de instancia para pedir la medida cautelar de expulsión sin audiencia del artículo 733 LEC. ●



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 / 91 364 64 02
www.mensajerosdelapaz.com



Derecho de reembolso y ganancialidad: la omisión del carácter privativo de la aportación no impide su reconocimiento



José Domingo Monforte

Abogado
www.domingomonforte.com

Preliminar: la controversia sobre el derecho de reembolso en la atribución de ganancialidad

En el ámbito del régimen económico de sociedad de gananciales, una cuestión recurrente en la doctrina y la jurisprudencia es el tratamiento de los bienes adquiridos durante el matrimonio, cuando estos se adquieren con dinero que, aunque utilizado para su adquisición, es privativo de uno de los cónyuges. Esta situación se complica cuando los cónyuges, sin hacer mención expresa a la naturaleza privativa de los fondos empleados, atribuyen al bien adquirido el carácter ganancial, lo que genera la incertidumbre sobre si el cónyuge que aportó el dinero privativo tiene derecho al reembolso de dicha aportación en el momento de la liquidación de la sociedad.

El artículo 1355 del Código Civil establece la posibilidad de que los cónyuges atribuyan de común acuerdo la naturaleza ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso durante el matrimonio, sin importar la procedencia del precio o

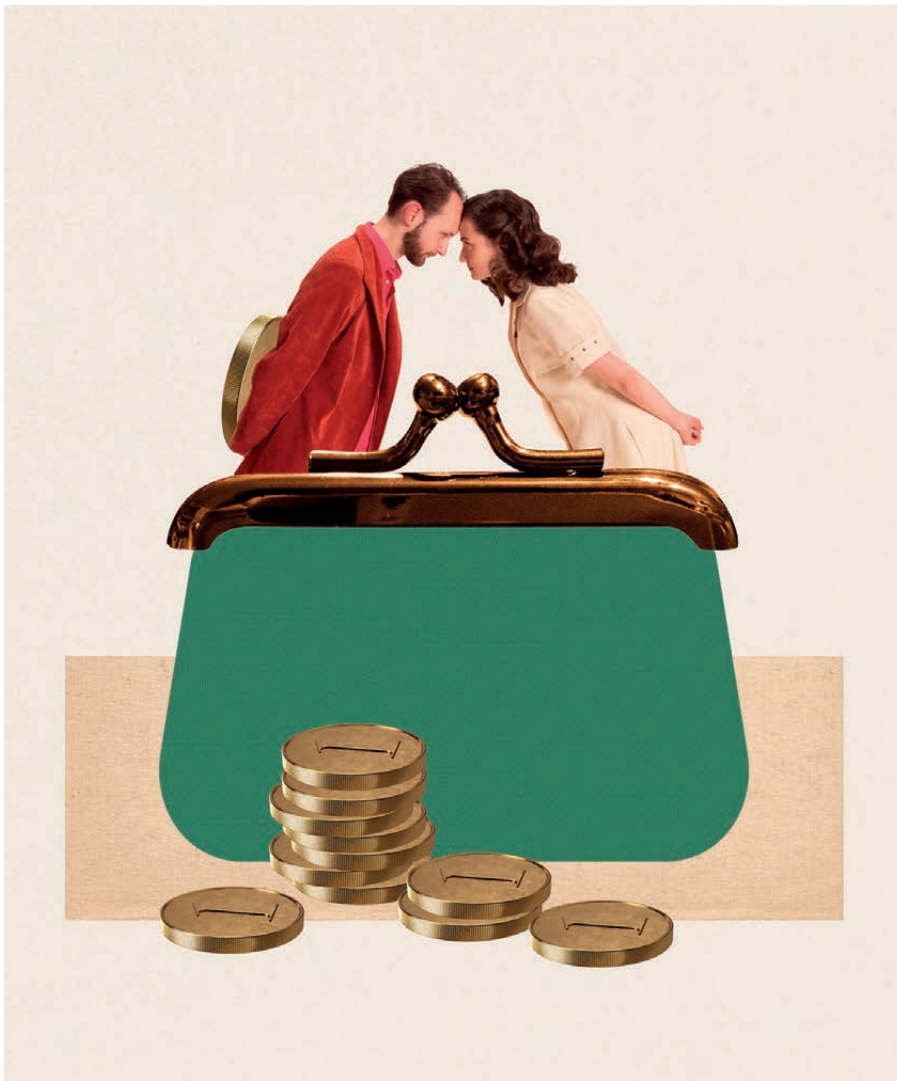
contraprestación. Sin embargo, el tratamiento jurídico de la aportación de dinero privativo en este contexto plantea un dilema importante: ¿debe considerarse un derecho de reembolso a favor del cónyuge que aportó el dinero privativo, a pesar de que no se haya hecho ninguna reserva explícita en cuanto a la naturaleza de dicho dinero?

Este debate se encuentra en el cruce de varias corrientes doctrinales y jurisprudenciales, que oscilan entre la interpretación de que, al no haber manifestación expresa, la aportación constituye una liberalidad no sujeta a reembolso, y la posición contraria que sostiene que, independientemente de la omisión de la reserva, el derecho al reintegro es inherente a la naturaleza de la aportación privativa. A continuación, se abordarán las dos posiciones más relevantes, sus fundamentos y el análisis jurisprudencial que las acompaña y la respuesta casacional solutiva de la controversia.

La doctrina y la jurisprudencia sobre el derecho de reembolso

En la interpretación del artículo 1355 del Código Civil se reconocen principalmente dos enfoques doctrinales que abordan la cuestión del derecho al reembolso:

1. **La corriente que sostiene la inexistencia de derecho al reembolso:** esta corriente defiende que, al atribuirse de manera expresa el carácter ganancial al bien adquirido, el cónyuge que aportó dinero privativo está realizando un desplazamiento patrimonial a favor de la sociedad de gananciales. En ausencia de una declaración expresa sobre la naturaleza privativa de los fondos empleados, se considera que la aportación se ha realizado a título de liberalidad. Es decir, no se puede sostener que se está ante una deuda del patrimonio ganancial hacia el cónyuge que aportó los fondos privativos.
2. **La corriente que defiende el derecho al reembolso:** esta postura argumenta que, aunque el bien se haya adquirido con fondos privativos, el hecho de que no se haga una manifestación expresa de la naturaleza de esos fondos, no puede interpretarse como una renuncia al derecho a su reembolso. En este sentido, el artículo 1358 del Código Civil, que regula el derecho de reintegro de lo aportado al régimen ganancial sería aplicable, independientemente de que no se haya especificado en la Escritura Pública la procedencia privativa del dinero.



La postura mayoritaria en la jurisprudencia se inclina a favor del reconocimiento del derecho de reembolso, incluso cuando no se haya hecho una declaración expresa sobre la naturaleza privativa del dinero

RESUMEN

Este artículo aborda la controversia jurídica sobre el derecho de reembolso en el régimen económico de gananciales cuando un cónyuge aporta dinero privativo a la adquisición de bienes gananciales sin hacer una declaración expresa sobre la naturaleza privativa de los fondos. Se analizan las distintas posturas doctrinales y jurisprudenciales, destacando las sentencias relevantes del Tribunal Supremo y de las Audiencias Provinciales. A pesar de los argumentos en contra del derecho de reembolso, la postura mayoritaria en la jurisprudencia, reforzada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de septiembre de 2022, se inclina a favor del reconocimiento del derecho de reembolso, incluso cuando no se haya hecho una declaración expresa sobre la naturaleza privativa del dinero.

Palabras clave

Régimen económico de gananciales, Dinero privativo, Derecho de reembolso.

Análisis jurisprudencial y doctrinal

1. Sentencias que rechazan el derecho de reembolso

El rechazo al derecho de reembolso, en algunos sectores de la jurisprudencia, se ha basado en la idea de que la omisión de una manifestación expresa sobre el origen privativo de los fondos equivale a una liberalidad. Este enfoque ha sido sostenido por algunas sentencias de las Audiencias Provinciales, como la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz, Sección 5ª, n.º 563/2010, de 3 de diciembre, que declara que: *“la voluntad de los cónyuges de atribuir carácter ganancial al bien adquirido es determinante”*. Sostiene, en definitiva, que la falta de una mención explícita sobre la naturaleza privativa de los fondos implica que el dinero se entiende como aportado de manera gratuita a la sociedad de gananciales, lo que excluye cualquier derecho a reembolso.

2. Sentencias que defienden el derecho al reembolso

Por otro lado, un sector de la jurisprudencia de Audiencias sostenía que, aunque no haya una reserva expresa en la Escritura Pública, el cónyuge que ha aportado dinero privativo tiene derecho a un reembolso en el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña, Sección 5ª, n.º 149/2013, de 30 de abril, defiende esta posición, argumentando que *“la donación no se presume”*. En este caso, la Audiencia afirma que, aunque el bien haya sido adquirido con dinero privativo y se le haya atribuido carácter ganancial, el cónyuge que aportó el dinero tiene derecho a ser reembolsado por la cantidad aportada, *“debido a que la donación no se presume y, por lo tanto, el derecho a reembolso es procedente”*. En este sentido, se hace ➡

referencia al artículo 1358 del Código Civil, que regula el derecho de reintegro de las aportaciones privativas realizadas al régimen ganancial.

La **Sentencia de la Audiencia Provincial de Bizkaia, Sección 4ª, n.º 339/2015, de 1 de junio**, refuerza esta postura, señalando que la atribución de ganancialidad no implica necesariamente una donación, ya que *“la donación no se presume”*. A pesar de que los cónyuges hayan decidido que el bien adquirido sea ganancial, la Audiencia sostiene que el cónyuge que aportó dinero privativo tiene derecho a reembolso, conforme a lo dispuesto en el artículo 1358 del Código Civil. Según esta sentencia, el derecho de reembolso debe reconocerse *“con independencia de que no se haya hecho constar en el momento de la compra la procedencia del dinero”*.

Y, por último, la **Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 22ª, n.º 718/2015, de 14 de julio**, establece que *“los actos y contratos de los cónyuges deben interpretarse a la luz de la realidad probatoria y la voluntad conjunta de ambos”*. En este caso, la Audiencia aclara que *“la omisión de una*

declaración expresa no puede interpretarse como una renuncia al derecho de reembolso”, sino que debe analizarse en función de la conducta de los cónyuges en su totalidad.

La postura del Tribunal Supremo

El Tribunal Supremo ha abordado en diversas ocasiones la cuestión del derecho de reembolso de los fondos privativos utilizados en la adquisición de bienes gananciales y, aunque no se ha pronunciado de manera definitiva sobre todos los aspectos del tema, sus sentencias han proporcionado un marco interpretativo relevante.

En este contexto, la **Sentencia de la Sala Primera, n.º 969/2004, de 8 de octubre**, es crucial. En esta sentencia, el Tribunal reafirma la autonomía de la voluntad de los cónyuges para modificar la naturaleza de los bienes adquiridos durante el matrimonio, pero también establece que la omisión de una reserva expresa sobre el carácter privativo del dinero utilizado para la adquisición de bienes impide que el cónyuge que ha aportado dinero privativo reclame posteriormente un derecho de reembolso.

Se concluye que, al no hacer constar explícitamente la naturaleza privativa del dinero, la falta de manifestación expresa sobre el origen de los fondos implica un desplazamiento patrimonial hacia la sociedad conyugal, lo que no da lugar a la reclamación de un derecho de reembolso.

La **Sentencia de 16 de septiembre de 2022 (STS 608/2022)** aporta una evolución significativa sobre este tema. En esta sentencia, el Tribunal Supremo reafirma su postura en cuanto a la autonomía de los cónyuges, pero modifica el enfoque respecto a la omisión de una reserva expresa sobre la procedencia privativa del dinero. El Tribunal concluye que la omisión de dicha manifestación expresa no debe interpretarse como una renuncia tácita al derecho de reembolso. De acuerdo con la jurisprudencia consolidada, aunque no se haya declarado expresamente la naturaleza privativa del dinero utilizado, el cónyuge que ha aportado fondos privativos tiene derecho a reclamar el reembolso de dichos fondos durante la liquidación de la sociedad de gananciales.

El Tribunal Supremo ha cerrado definitivamente la controversia, dejando claro que la omisión de la manifestación expresa sobre la procedencia privativa de los fondos no implica la renuncia al derecho de reembolso



Así, el **Tribunal Supremo** cierra la controversia estableciendo que la omisión de una reserva expresa no elimina el derecho de reembolso, y refuerza la protección de los derechos patrimoniales del cónyuge que aporta dinero privativo para la adquisición de bienes gananciales.

La realidad probatoria y la interpretación jurídica

La interpretación del artículo 1355 del Código Civil no debe basarse únicamente en una lectura literal de las declaraciones de los cónyuges, sino que debe atenderse a la realidad probatoria de cada caso. La determinación de la naturaleza de las aportaciones a la sociedad de gananciales debe estar basada en una valoración integral de la realidad probatoria de cada caso, considerando todos los elementos relevantes que se deriven de los hechos y de la prueba practicada. La ausencia de una declaración expresa sobre la procedencia privativa de los fondos no implica, *per se*, la renuncia al derecho de reembolso, sino que requiere una interpretación que considere la conducta y las intenciones de los cónyuges, en consonancia con los principios que rigen la autonomía de la voluntad y la equidad patrimonial.

La valoración probatoria, por tanto, debe centrarse en los elementos materiales disponibles y en la relación causal entre las aportaciones privativas y la adquisición de los bienes, en lugar de quedar limitada a la omisión de una manifestación expresa. Esta interpretación amplia permite que se reconozcan derechos patrimoniales que, aunque no estén formalmente expresados en la documentación, son inherentes a la naturaleza de la aportación y a los prin-

cipios que rigen el régimen económico de gananciales.

La jurisprudencia más reciente citada refuerza la idea de que la omisión de una reserva formal sobre la naturaleza privativa de los fondos no puede excluir el reconocimiento de un derecho de reembolso. Esta postura se sustenta en que la interpretación de los actos patrimoniales de los cónyuges debe tener en cuenta no solo la forma, sino también el fondo y las circunstancias que puedan inferirse de la totalidad de la prueba practicada. De este modo, la interpretación jurídica debe ser flexible y adaptarse a la realidad de cada caso, garantizando la adecuada protección de los derechos patrimoniales de los cónyuges, en particular, en lo que respecta al reconocimiento de las aportaciones privativas que deben ser reembolsadas.

Enfoque final sobre la cuestión

A pesar de los argumentos en contra del derecho de reembolso, la **postura mayoritaria en la jurisprudencia**, reforzada por la **Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de septiembre de 2022**, se inclina a favor del reconocimiento del derecho de reembolso, incluso cuando no se haya hecho una declaración expresa sobre la naturaleza privativa del dinero. En consecuencia, **el Tribunal Supremo ha cerrado definitivamente la controversia, dejando claro que la omisión de la manifestación expresa sobre la procedencia privativa de los fondos no implica la renuncia al derecho de reembolso**. Este enfoque asegura la **protección de los derechos patrimoniales de los cónyuges**, especialmente, en lo que respecta al dinero privativo utilizado para la adquisición de bienes gananciales. ●

Se asegura la protección de los derechos patrimoniales de los cónyuges, especialmente en lo que respecta al dinero privativo utilizado para la adquisición de bienes gananciales

ABSTRACT

This article addresses the legal controversy over the right of reimbursement in the economic regime of property held in common when one partner contributes personal funds to the acquisition of jointly owned property without making a specific declaration about the private nature of those funds. It examines various doctrinal and jurisprudential positions, and highlights the relevant rulings by Spain's Supreme Court and Provincial Courts. Despite the arguments against the right of reimbursement, the majority position in case law, reinforced by the Supreme Court's ruling of 16 September 2022, is in favour of recognising the right of reimbursement, even when no express declaration as to the private nature of the funds has been made.

Keywords

Economic regime of property held in common, Private funds, Right of reimbursement.

El tortuoso proceso de extinción de una sociedad de capital

Cuestiones de interés notarial



Ricardo Cabanas Trejo
Notario de Fuenlabrada
(Madrid)

Consideraciones previas

La perspectiva notarial: al hablar de disolución/liquidación tanto nos referimos a un estado, sintéticamente descrito como el propio de una sociedad disuelta o en liquidación, como al procedimiento desplegado a través suyo, es decir, una sucesión pautada y articulada de trámites sucesivos para alcanzar un determinado objetivo. En este caso, también la meta es dual, de un lado, la liquidación en sentido estricto, centrada en el pago a los acreedores y –como regla– la monetización de los activos, y, de otro lado, el postrer reparto del residuo entre los socios. No obstante, para su conclusión todavía precisa de una serie de diligencias documentales, registrales, y podríamos añadir hasta fiscales, destinadas a dejar constancia formal de la finalización de ese proceso, en lo que ya cumple como la definitiva extinción de la persona jurídica.

Todo el cúmulo de actuaciones y reglas que integran este estado/procedimiento resultan de indudable interés notarial, igual que cualquier otro fenómeno societario, pero presentan ahora una clara singularidad. De entrada, por su carácter excepcional, ya que fractura en todos los sentidos, muy especialmente el orgánico, la dinámica propia de la previa sociedad activa y en funcionamiento. Pero, además, por su provisionalidad, pues encarna una situación de mero tránsito abocada necesariamente a la completa desaparición de la entidad, lo que indudablemente condiciona toda su operatoria.

Paradójicamente, en la realidad de nuestros despachos, tratándose de sociedades pequeñas o familiares, obviamente con socios bien avenidos, no es que la figura se presente poco o nada problemática, es que ni siquiera se deja ver como tal proceso liquidador, y directamente se otorga una escritura de extinción de la sociedad sobre la base de un acuerdo escoba de la Junta General –JG– donde se decide la disolución como voluntaria, se nombra un Órgano de Liquidación –OL– que, en realidad, sólo actúa de sepulturero, pues *de facto*

liquidó antes el Órgano de Administración –OA–, y se aprueban el balance final y el reparto, si queda algo que repartir¹. Los grandes problemas que enfrenta el notario se centran en cómo la gestoría ha confeccionado dicho balance, en la identificación y descripción de los bienes y derechos repartidos, y en no olvidar alguna de las fórmulas, casi rituales, de la escritura de extinción, con un punto de mayor sofisticación cuando quedan acreedores no satisfechos, por la problemática de su consignación o aseguramiento, o de su definitiva insatisfacción en ausencia total de activo. Todavía peor cuando ni siquiera se guardan las formas y el OA opta por el “persianazo” y desaparecer. Pero la liquidación es algo bastante más complejo, por eso conviene reparar en la rica problemática de la figura, en este caso desde el punto de vista notarial. Para hacerlo enfoco el fenómeno desde una triple perspectiva.

La primera es la más obvia, por cuanto la sociedad en liquidación mantiene su personalidad jurídica y, consiguientemente, sus órganos, especialmente el representativo, de modo que la relación del notario con ella no habría de ser muy

¹ Consciente de ello, el art. 40.1.1 Ley General Tributaria –LGT– añade a la responsabilidad de los socios por el límite de la cuota de liquidación, las demás percepciones patrimoniales recibidas en los dos años anteriores a la fecha de disolución que minoren el patrimonio social que debiera responder de las obligaciones tributarias.



RESUMEN

Quizá como efecto colateral de la actual regulación del concurso sin masa los temas sobre disolución y liquidación de las sociedades de capital han pasado al primer plano de la actualidad, y al hacerlo han puesto de manifiesto que no es tan sencillo certificar la extinción de una sociedad, por la definitiva realización de todas sus relaciones jurídicas. La realidad es tozuda y no siempre se deja encorsetar en rígidos esquemas teóricos. El objeto de este trabajo, y de otros dos que seguirán, es abordar el estudio de algunas de esas cuestiones, pero desde el punto de vista de la actuación notarial, de aquello que debe tener en cuenta el notario cuando trata con una sociedad disuelta y, en ocasiones, hasta formalmente extinta. En esta primera entrega trato cuestiones muy generales y todo lo relativo a la disolución. Seguirán otras sobre el órgano de liquidación, su designación, estructura y forma de actuación, operaciones de liquidación y reparto del remanente, para terminar con las formalidades propiamente extintivas y toda la problemática del cierre registral y la liquidación incompleta.

Palabras clave

Sociedad, Disolución, Liquidación, Extinción, Registro Mercantil.

distinta a la que tiene con una sociedad activa, pero presenta indudables características singulares, por no ser del todo equivalentes el estatuto del OA y el del OL.

La segunda ya es de orden puramente operativo, por las actuaciones que durante todo este proceso pueden requerir del instrumento público notarial. Se trataría de repasar las que resultan más características, por ser consustanciales al procedimiento, junto con otras también posibles según el devenir de la liquidación, y destacar aquellas que, en cambio, se reputan inadmisibles.

Por último, desde el punto de vista de la autonomía de la voluntad interesa concretar algunas de las muchas opciones de pacto que cabe llevar a los estatutos sociales en relación con esta materia.

Un cambio de paradigma: a grandes rasgos el estado de sociedad disuelta se caracteriza por un doble cambio de paradigma, tanto en la vertiente interna, como en la externa. En la interna se ha sostenido de forma muy gráfica que termina el contrato de sociedad y con ello decaen los vínculos obligatorios entre los socios. Queda pendiente tan sólo la liquidación y el reparto del patrimonio

Todo el cúmulo de actuaciones y reglas que integran el estado/procedimiento de disolución/liquidación societaria resultan de indudable interés notarial, igual que cualquier otro fenómeno societario, pero presentan una clara singularidad

social, para extinguir definitivamente la persona jurídica, siempre con la preferencia de los acreedores sociales. Desde esta perspectiva la posición de los socios se vería profundamente afectada, hasta el punto de decaer, por ejemplo, los posibles privilegios políticos que en una SRL se hubieran reconocido a algunos socios, ya que están referidos a la gestión de una empresa social, que ha terminado, o de imponerse la libre transmisibilidad de las acciones/participaciones, pues lo que se cedería sólo es un derecho económico a cobrar la futura cuota de liquidación². ➡

² ALFARO, "La disolución como terminación del contrato de sociedad, teoría y algunas consecuencias prácticas", *Revista de Derecho de Sociedades*, 61/2021, pp. 91-134, esp. p. 107.

No creo que se deba llegar tan lejos, pues la JG sigue tomando acuerdos, y en ese sentido, ni se debe igualar a todos los socios a la hora del voto, ni resulta indiferente la identidad de los acompañantes, pero es indudable que el interés social entendido como interés común dirigido a la maximización, en forma sostenida, del valor económico de la empresa, deja de ser válido como parámetro de enjuiciamiento. Ahora todo se reduce, desde la perspectiva del socio, a que la liquidación se haga de la forma que genere el mayor remanente posible, y que el reparto de éste se haga conforme a las reglas legales/estatutarias. Siendo así, algunos acuerdos impuestos por la mayoría pueden resultar incompatibles con ese estado o simplemente improcedentes en la liquidación, y en tal sentido incoercibles para una minoría, ya desenganchada de la explotación común del objeto social. Por eso, en ocasiones, se puede lograr un resultado similar al propuesto por esos autores, sin necesidad de ir tan lejos como la ablación de ciertos derechos sociales (un interesante ejemplo en la SAP de Madrid [28] de 14/02/2025 rec. 306/2023). Pero no deja de ser un tema judicial, el notario debe ceñirse a los pactos estatutarios, allí donde su observancia resulte pertinente.

Pero esta mutación interna del paradigma corre en paralelo con otro cambio en el externo, casi de mayor relevancia, porque decae la habitual restricción de las instancias públicas a intervenir en los asuntos propios de la sociedad. Puesto en marcha el proceso, el legislador quiere que llegue a término, por eso no transige con su parálisis, ni con la simple demora, estableciendo mecanismos específicos para su remontada, que se han diseñado desde el ámbito de la Jurisdicción Voluntaria –JV–. Aunque el notario es autoridad competente en materia de JV, no tenemos intervención en estos expedientes, sí el Registro Mercantil –RM–, pero conviene conocerlos, ya que generan el título material y formal legitimador de quien arguya la representación social.

Cuándo concluye la liquidación y/o cuándo muere la sociedad: siendo la per-

sonalidad un expediente técnico que concentra en un único sujeto de derecho una serie de relaciones jurídicas activas y pasivas, de forma independiente y con total separación del sustrato personal de aquél, pues las relaciones son de la sociedad y no de sus socios, parece claro que el proceso de liquidación habrá concluido cuando todas esas relaciones se extingan, pero en cabeza de la sociedad. Es decir, no porque hayan dejado de existir, sino porque dejan de ser de la sociedad, una vez se ha completado por ésta el pago de sus deudas, o se han agotado sus activos, pero sin haber conseguido esa plena satisfacción, de modo que el remanente queda para los socios, también del lado pasivo, pero sin responsabilidad personal ilimitada de aquéllos en una sociedad de capital. En consecuencia, la sociedad muere, se extingue, cuando nada queda por repartir, bien porque se ha distribuido todo, bien porque nada haya que adjudicar, aunque resten unas deudas que sólo formalmente siguen siendo tuyas, pero de difícil reviviscencia en ausencia de activo, y de haberlo, pero sobrevenido, entonces a cargo de los antiguos socios.

Los grandes problemas que enfrenta el notario se centran en cómo la gestoría ha confeccionado el balance, en la identificación y descripción de los bienes y derechos repartidos y en no olvidar alguna de las fórmulas, casi rituales, de la escritura de extinción

Sin embargo, en sociedades dotadas de un mecanismo de publicidad legal a través del RM, no basta con que la sociedad haya agotado sus relaciones jurídicas, es necesario dar publicidad a esa consunción. Y aquí las cosas ya se complican, pues no siempre van debidamente acompañados los hitos del

procedimiento con los trámites registrales. Unas veces por defecto, porque la liquidación realmente se ha consumado, pero no hay cancelación en el RM. Otras por exceso, porque formalmente aparece cancelada, pero realmente no se ha completado el proceso, pues el RM no controla la veracidad intrínseca de la documentación sustentadora del asiento. La publicidad registral no mantiene en vida al sujeto que ya ha muerto, del mismo modo que tampoco pulveriza las relaciones jurídicas activas/pasivas todavía pendientes de la sociedad cancelada, como si fueran transferidas de forma súbita a todos y cada uno de los socios.

Igual que en la fase fundacional, donde la personalidad jurídica existe antes de la inscripción, pero con diversos regímenes jurídicos según sean la situación y el momento, en la fase terminal el enfoque también ha de ser progresivo y gradual, asociando cada fase una determinada eficacia, por mucho que, en algún caso, el orden lógico se vea alterado, y en la escala se adelante un paso que, teóricamente, debería darse después. Por eso, partiendo de la base de que la cancelación registral no es un expurgo de los asientos, sino un cierre del RM que, además, les priva de sus efectos de publicidad material, salvo por la extinción, ni aquella ha de ser suponer un cierre absoluto cuando queden algunos flecos pendientes que hagan conveniente recuperar esa publicidad, ni la constatación por la propia sociedad de haber concluido su trance final resulta irrelevante, aunque todavía no se publique. Cada etapa cumple una función, pero si se desordenan, hay que recuperar cierta coherencia en función del resultado final pretendido, aunque ello obligue a matizar el efecto que, normalmente, se vincula con alguna de esas fases.

Desde esta perspectiva, la escritura del artículo 395 LSC marca propiamente el momento en que la sociedad, por su propia declaración, se extingue, deja de existir como sujeto activo en el orden jurídico. Insisto en que lo hace como sujeto activo, pero continúa como sujeto de referencia a otros muchos efectos.

El notario debe ceñirse a los pactos estatutarios allí donde su observancia resulte pertinente

Por poner un ejemplo, no por insólito menos revelador, si alguien en su testamento tuvo a bien ordenar una disposición a favor de la sociedad, caso de que el testador fallezca después de la escritura de extinción, la sociedad no le habrá sobrevivido (art. 912.3º CC), de modo que esa herencia no es un activo sobrevenido, por mucho que no se haya cancelado todavía en el RM. La sociedad no puede oponer al favorecido por la vacante hereditaria la ausencia de la cancelación de todos los asientos relativos a la misma (art. 396.2 LSC). Así será, por mucho que la liquidación material tampoco se hubiera completado y deba mantenerse lo que el Tribunal Supremo llama una personalidad jurídica residual o latente al objeto de llevar a cabo ese cometido, personalidad espectral que todavía le permitiría adquirir bienes, y hasta reclamarlos (e inscribirlos, Res. de 25/06/2024), pero nunca en la herencia de alguien a quien no sobrevivió (sobre esa personalidad, entre las más recientes, v. STS de 27/05/2025 rec. 6155/2020; también, STC 189/2025 de 15/12/2025).

Equivalente a la escritura sería el auto de conclusión del concurso por liquidación o insuficiencia de la masa activa, con claridad en el pasado, ya que así se declaraba en el mismo auto, pero también en el presente, siempre que se hubiera abierto la fase de liquidación (art. 485 TRLC). La sociedad ya está muerta, por más que el cierre sea provisional y posible la reapertura del concurso, pero no con los bienes de

nuestra herencia. En cambio, si la cancelación se produjo sin extinción formal, como ocurrió en su día con la falta de adaptación a la reforma de 1989 o más recientemente con la Sociedad Profesional –SP–, la sociedad sigue viva, por mucho que esté disuelta de pleno derecho y expulsada –transitoriamente, todo hay que decirlo– del RM. Lo mismo en el concurso sin masa y sin liquidación, pues la sociedad no sale extinta del procedimiento *interruptus*, y ni siquiera está claro si sale disuelta de pleno derecho, o por emplear el curioso circunloquio de la DGSJFP, lo hace destinada a su liquidación por razón del cierre provisional, pero sin decir que está disuelta (Res. de 06/10/2025 y de 02/01/2024), situación que no ha de cambiar después cuando el cierre sea definitivo, igual que no lo hizo en el pasado en los casos de cancelación por falta de adaptación (entre muchas, Res. de 14/04/1999; finalmente, DT 8ª RRM).

Pero, también, cuando el proceso se haya desarrollado con normalidad, es decir, con todas las fases siguiendo su orden congruo y pautado, en atención a los imponderables que pueden surgir después por razón del activo/pasivo sobrevenido, o por la formalización de actos jurídicos pendientes (arts. 398-400 LSC), que quizá hagan necesario abrir, de nuevo, un RM teóricamente ya clausurado (art. 248 RRM), y en paralelo admitir la posibilidad de actuar en su nombre, también para un instrumento notarial.

En casi ninguna de estas situaciones nos planteamos que siga habiendo actividad y todo lo que ella comporta³, sólo hilachas que se deben recortar, normalmente mediante intervenciones muy puntuales de orden procesal, documental o registral, que entonces se verán favorecidas por el expediente unificador de la persona jurídica, en lugar de una pluralidad de socios desperdigados. La sociedad quizá no esté muerta del

todo, pero sí en una lenta agonía que ya deviene irreversible, y sólo se trata de darle el tiro de gracia. Pero si continuara habiendo actividad y nuevas deudas, en manifiesto incumplimiento entonces del mandato liquidador, quizá habría que pensar en un escenario algo distinto, que bien pudiera ser, por mimetismo con la fase formativa de la sociedad, el de una irregularidad sobrevenida, para hacer responder de las deudas a los socios y a los gestores, en aplicación de las reglas de nuestro CCom (art. 120).



La disolución como detonante

De pleno derecho: en este estadio se puede entrar de forma automática, sin necesidad de acuerdo social, y consiguientemente sin escritura pública, cuando la disolución se produce de pleno derecho por la mera concurrencia de una determinada circunstancia. En teoría habrían de ser causas que directamente resultaran del RM, hasta el extremo de que éste tiene el mandato de hacer constar la disolución de oficio o a instancia de cualquier interesado, extendiendo también nota al margen de la inscripción de los administradores donde expresará que han

³ Pensemos en el depósito de cuentas y su correlato del nombramiento de auditor a instancia de la minoría, que la DGSJFP no admite (Res. Sistema Registral –SR– de 13/03/2023).

cesado en el cargo y, en su caso, que han quedado convertidos en liquidadores (art. 238.2 RRM). En ausencia de conversión, la sociedad quedará acéfala. El ejemplo más claro es el transcurso del término de duración fijado en los estatutos (art. 360.1.a LSC). También, por no haber cambiado en el plazo de un año la denominación social, cuando viniera impuesta por sentencia por violación del derecho de marca (DA 17^a LM). Más alambicada la reducción del capital por debajo del mínimo legal como consecuencia del cumplimiento de una ley, sobre todo ahora que en la SRL se ha rebajado a un euro (art. 360.1.b LSC).

Todo esto se produce sin que los socios tengan la oportunidad de pronunciarse sobre el nombramiento del OL, aunque un OA diligente es de suponer que convocará a los socios con ese objeto antes de que opere aquélla, para evitar así la situación de acefalia. En ese caso, por mucho que la DGSJFP rechace que el nombramiento de liquidador pueda dejarse en suspenso (Ress. de 26/01/2013, de 03/07/2017 y de 07/03/2019), no habrá otra que sujetarlo a plazo hasta que se produzca la disolución de pleno derecho en la fecha que corresponda, pues antes, ni el OA puede desaparecer, ni el OL ocupar aún su lugar.

El riesgo para el notario con esta causa disolvente es que no repare en ella con ocasión de autorizar algún instrumento público de la sociedad aparentemente activa, pero, en realidad, disuelta, lo que hace conveniente la consulta, tanto del RM, como del texto de los estatutos sociales, para evitar sorpresas, teniendo en cuenta que sólo hay término cuando es posible identificar una fecha concreta, bien sea por su



La publicidad registral no mantiene en vida al sujeto que ya ha muerto, del mismo modo que tampoco pulveriza las relaciones jurídicas activas/pasivas todavía pendientes de la sociedad cancelada, como si fueran transferidas de forma súbita a todos y cada uno de los socios

señalamiento directo, bien por el establecimiento de un lapso cuyo cómputo resulte puramente maquina⁴. En la práctica, sin embargo, no siempre es tan sencillo, sobre todo por la propensión del legislador a decretar la disolución de pleno derecho de sociedades que no han cumplido en plazo con ciertos mandatos imperativos, cuando el dato no resulte por sí mismo del RM⁵.

Siempre es posible su eliminación mediante un acuerdo social ajustado a la específica causa involucrada, y como en todo supuesto de remoción, el acuerdo habrá de ser anterior a la fecha en que se activa la disolución. De ser posterior, ya se trataría de reactivación

y ésta tropieza con un serio obstáculo, al exigir la unanimidad de los socios (art. 370.1 LSC, Res. de 05/04/2017). La cuestión es cuándo debe acceder al RM dicha medida, y el criterio es que debe ser antes de la verificación de la causa de disolución. De todos modos, una cosa es que la disolución se produzca de forma automática y otra que no se pueda salir de la misma acreditando un acuerdo previo de remoción. La DGSJFP tuvo la oportunidad de enfrentarse al tema en su Res. de 09/06/2014, al entender que la inscripción retrasada no será oponible a los terceros, aunque sólo por ese tiempo, pero el asiento es posible y el RM debe practicarlos.

En cuanto a las posibles cláusulas estatutarias se admite la previsión anticipada de prórrogas automáticas, pero no la previsión de causas estatutarias que operen de pleno derecho (Ress. de 19/09/2005 y de 15/10/2010).

Voluntaria: otra vía de acceso es la estrictamente voluntaria, sólo por acuerdo de la JG, en lo que constituye una disolución sin causa aparente. Tanto es así, que es posible aunque la situación de la sociedad sea próspera y falten razones para dudar de sus favorables perspectivas de futuro. Incluso, aunque los estatutos hubieran previsto una duración determinada para la sociedad, en lo que supondría un incumplimiento manifiesto del pacto social.

Este acuerdo sí que habrá de ser objeto de elevación a escritura pública para su inscripción en el RM (arts. 369 LSC y 239.1 RRM). Normalmente lo será por el OL que resulte de la JG. Pero es posible que la JG concluya sin tener OL, en cuyo caso la elevación a público sólo será posible por medio de un apoderado con esa facultad, que no podría hacerlo

⁴ Impensable, además, que sea relevante la hora, pero ahí está el curioso ejemplo de la Res. de 01/08/2017.

⁵ El ejemplo reciente más claro ha sido el de la DT 1^a.3 LSP, donde es necesario tener en cuenta elementos fácticos extra-registrales para concluir si la sociedad afectada es realmente una SP obligada a adaptarse (SAP de Barcelona [15] de 21/07/2011 rec. 411/2010), a pesar de lo cual algunos RRMM procedieron de manera automática a extender la nota de disolución y cancelar los asientos. En este caso ya no cabe la rectificación del RM y sólo queda, si es posible, la reactivación de la sociedad o acometer su liquidación (sobre la no exigencia de unanimidad para reactivar en estos casos, v. SJM de Madrid [15] de 30/06/2025 proced. 237/2924). Cuando el RM no hubiera actuado de forma tan precipitada, el hecho de presentar un título para su inscripción puede, paradójicamente, activar la aplicación esa medida cuasi-sancionadora, en cuyo caso, para hacer posible la práctica de nuevos asientos en el RM será necesario presentar simultáneamente una declaración del OA de haber operado en el pasado como una sociedad de intermediación, junto con la simultánea reforma de los estatutos en el mismo sentido (entre otras, Res. de 18/12/2019, al destacar que la calificación se lleve a cabo, no solo por los asientos registrales, también por los documentos presentados).

sobre la base de una certificación (no hay quien la expida), o del acta o testimonio notarial de la misma (art. 108.3 RRM), sino de otro medio (copia del Acta Notarial de Junta General –ANJG–, libro de actas o testimonio de éste). Respecto de la convocatoria de esa JG, estamos ante un acuerdo muy lineal y simple que se limita a decir SI/NO a la disolución, pero si la convocatoria es para una disolución por causa legal/estatutaria, no cabe acordar una disolución voluntaria, y tampoco a la inversa⁶. En cuanto al acuerdo el notario habrá de comprobar que las mayorías son las legales/estatutarias necesarias para la modificación de los estatutos. Si sólo se hubieran establecido requisitos especiales para concretas modificaciones estatutarias, habrá de seguir entonces el régimen general.

Sobre posibles cláusulas estatutarias, no creo que los estatutos puedan exigir un quórum/mayoría inferior al previsto legalmente para la modificación de los estatutos, y digo “legalmente” porque los estatutos siempre pueden reforzarlos para la modificación estatutaria, pero no para la disolución voluntaria. La otra opción es que los estatutos dificulten el acuerdo mediante exigir un quórum/mayoría superior al legal. Nada se opone a ello, pero sin llegar a la unanimidad (art. 200.1 LSC).

Por causa legal: la tercera vía de acceso a la disolución tiene carácter forzoso, pero no es automática. El legislador tipifica una serie de situaciones que considera de suficiente gravedad para exigir una respuesta inmediata por parte de la sociedad. Esta respuesta podrá consistir, bien en medidas que permitan superar esa situación y seguir normalmente con una actividad –remoción de la causa–, o bien en el inicio del procedimiento que ponga fin a su existencia como persona jurídica. Por eso, el acuerdo de la JG es necesario para que tenga lugar la disolución, aunque de modo

muy “facilitado” en comparación con la disolución voluntaria. Además, con carácter supletorio –no como alternativa–, será posible acudir a la disolución judicial de la sociedad. Pero la sociedad sólo entra en el estadio disolutivo cuando el acuerdo de la JG o la resolución judicial certifican que, efectivamente, concurre una causa legal fundamentadora (ante la petición de un tercero, v. Res. de 27/10/2005). La sociedad queda disuelta desde ese momento, no desde que se produjo la causa de disolución, o desde que transcurrió el plazo máximo para que el OA convocara la JG. No hay efecto retroactivo por mucho que pueda fijarse con exactitud en qué fecha pasada se produjo aquella causa.

La escritura del artículo 395 LSC marca propiamente el momento en que la sociedad, por su propia declaración, se extingue, deja de existir como sujeto activo en el orden jurídico

No entro en el detalle de esas causas legales de disolución, ya que su constatación incumbe a la JG o al juez, y en el caso de la primera lo único que habría de hacer el notario que elevara a público el acuerdo de la JG es comprobar que la causa invocada se corresponde efectivamente con alguna de las que lucen en el catálogo legal.

Una mención, no obstante, a la remoción de la causa de disolución por pérdidas mediante el aumento/reducción del capital en la medida suficiente para que el patrimonio neto vuelva a estar igual o por encima de la mitad del capital social. De entrada, no es necesario que se enjuagen todas las pérdidas,

basta con superar ese umbral, del mismo modo que el aumento/reducción sigue siendo posible como medida autónoma, aunque no se ponga fin a la causa de disolución (Res. de 26/10/2016). El régimen de adopción de estos acuerdos es el propio de cada uno, no hay especialidades por el hecho de que sirvan para remover una causa legal de disolución.

Por causa estatutaria: los estatutos pueden establecer otras causas de disolución de régimen equiparable a las legales. El problema estará en la adecuada identificación del hecho determinante de la disolución, que no puede ser demasiado genérico o impreciso. Pueden ser exógenas, es decir, acontecimientos externos a la sociedad, o bien endógenas, por incidir sobre las relaciones internas de la sociedad, ya sea en su estructura corporativa, o sobre el carácter *intuitu personae* reforzado que los socios pretenden dar al vínculo. En las sociedades de capital no parece que se pueda llegar a reconocer la simple voluntad unilateral de un socio como causa de disolución, ni siquiera con fundamento en una invocación genérica de una “justa causa”, salvo que ésta se pueda concretar en hechos específicos susceptibles de reflejo estatutario, aunque sí que es posible la separación libre unilateral (con condiciones, Res. de 25/09/2003 y de 02/11/2010). Pero cabe incorporar diferentes acontecimientos de índole personal como causas de disolución, y en este sentido es de gran importancia la Res. de 13/01/2014 al admitir una causa de disolución consistente en la muerte de todos los que eran socios en el momento de la reforma de los estatutos y de sus cónyuges (que ni siquiera eran socios).

Asimismo, hay que plantearse si los estatutos también pueden, de algún modo, “retocar” las causas legales de disolución antes mencionadas. Es opinión común que no pueden eliminarlas, pero no veo inconveniente en que las

⁶ Distinto sería el caso cuando la sociedad, incurso en una causa legal/estatutaria de disolución, formalmente adopta el acuerdo sobre la base del art. 368 LSC, convocándose la JG con esa finalidad. Nada se opone a ello, aunque ha de quedar claro que se opta por ese último, tanto en el acta de la JG, como en la escritura posterior (en la Res. de 26/02/2013, existía una clara contradicción entre ambos).

concreten, en el sentido de especificar –por ejemplo– cuándo a estos efectos los órganos sociales se han de entender paralizados, o cuándo el fin social ya no es realizable. Esta especificación estatutaria no ha de verse como una exclusión de cualquiera otra situación que suponga, de hecho, la realización del supuesto legal, pero éste no deja de ser un tema que habrá de resolver el juez, bien sea en la impugnación del acuerdo de la JG declarando la disolución, bien en el trámite de disolución judicial. Pero, cuando concurra el supuesto de hecho específicamente tipificado en los estatutos como concreción de esa causa legal, habrá de bastar con verificar su cumplimiento. En sentido inverso, tampoco hay inconveniente en que las agraven, por ejemplo, estableciendo una pérdida de capital inferior a la mitad como causa de disolución.

Por otro lado, surge la duda de si la autonomía estatutaria puede ir un poco más lejos, no sólo en el sentido de tipificar nuevas causas de disolución, también para adaptar parcialmente el procedimiento. Pensemos que entre la mayoría/quórum ordinario del artículo 364 LSC, y el reforzado de la disolución voluntaria del artículo 368 LSC, los estatutos pueden establecer otros intermedios. Incluso, para que tenga sentido esa previsión, podrían limitar la legitimación para instar la disolución judicial a los socios como únicos interesados, y sólo cuando ostenten una determinada participación en el capital, configurándolo como un derecho de la minoría, no individual (también, para pedir la convocatoria de la JG, en lugar de cualquier socio). Aunque en contra de esta posibilidad está la letra del artículo 364 LSC, que al tratar de las condiciones del acuerdo de disolución se refiere genéricamente a los “*casos previstos en el artículo anterior*”, no veo inconveniente en que así se haga, pues, si los estatutos pueden introducir una nueva causa de disolución, también podrán modular las condiciones de su aplicación.

Cuestión distinta es cómo ha de llevarse a cabo la reforma de los estatutos, bien para introducir esas causas estatutarias, bien –sobre todo– para eliminarlas. En mi opinión, bastan los requisitos generales para modificar los estatutos, sin que se active derecho alguno de separación, como ocurre en el supuesto de las causas de separación/exclusión, o con la prórroga de la sociedad. En el caso de la SRL, tampoco se puede hablar de un derecho individual del socio que haga necesario el consentimiento de los afectados, ya que la reforma afectaría a todos los socios por igual (art. 292 LSC), también cuando la causa de disolución estuviera referida a determinados socios, y no a todos, pues no se les atribuye por esa sola previsión derecho individual alguno (pensemos en el caso de la Res. de 13/01/2014 y en aquellos socios cuya supervivencia condiciona la continuidad de la sociedad).



Acuerdo de la junta general

Régimen general: el acuerdo tiene naturaleza constitutiva. No caben acuerdos preventivos de disolución, pero sí sujetar el acuerdo a plazo o al hecho de que concurra en el futuro determinada circunstancia, fácilmente constatable (p. ej., que no se ejecute el aumento del capital necesario para remover la causa).

Centrándome en aquellos requisitos del acuerdo de la JG que el notario debe controlar con ocasión de su elevación a público, para la convocatoria se aplica el régimen general. No es posible “colar” este asunto en la excepción del artículo 171.II LSC, pues sólo tiene por objeto el nombramiento de los nuevos administradores que cubran los puestos vacantes. Tampoco es necesario especificar en la convocatoria la causa, pero sí indicar, al menos, que se trata de una causa legal/estatutaria, aunque no se identifique, para evitar en el socio convocado la impresión errónea de una disolución voluntaria sujeta a exigencias más rigurosas de mayoría/quórum.

Por lo demás, la convocatoria no exige menciones especiales en su texto, ni documentos complementarios, salvo el informe en la SA. Distinto cuando se proponga una medida alternativa de remoción, pues habrá de sujetarse a sus requisitos especiales, normalmente asociados a una reforma de los estatutos⁷. Cuando esté previsto otro acuerdo previo, como la aprobación de unas cuentas anuales de las que resulte la situación de pérdidas, habrán de observarse sus reglas propias. De todos modos, que la convocatoria estuviera mal hecha para adoptar las medidas alternativas, no ha de afectar al acuerdo de disolución finalmente adoptado.

Cualquier socio puede solicitar del OA la convocatoria de la JG, sin necesidad del requerimiento notarial del artículo 168 LSC. Pero el socio no puede usar esta vía para instar la remoción de la causa de disolución, ni siquiera como alternativa, para ello sí que se aplica el artículo 168 LSC. El acuerdo de la JG se adoptará con la mayoría/quórum ordinario, que no se puede elevar en los estatutos (Res. de 03/04/2019 y de 04/05/2005), pero tampoco rebajar (p. ej., que la mayoría en JG de SRL no llegue al tercio de los votos).

Aunque la disolución se ha de inscribir en el RM, su ausencia en absoluto significa que esté disuelta para los socios

⁷ Pero no siempre, pensemos en aportaciones voluntarias de los socios.

y activa para los terceros. La sociedad está disuelta al margen del RM, y en el supuesto que ahora nos ocupa desde que lo acuerda la JG, otra cosa es la protección que pueda recibir el tercero que se relacione con la sociedad, en tanto siga apareciendo en el RM como sociedad activa representada por su OA. La situación se complica cuando la disolución no accede al RM por una calificación negativa, pero la acción de impugnación ha caducado, en lo que supondría la convalidación de hecho del acuerdo. Es el caso de la Res. de 30/05/2018, cuya impugnación judicial no ha prosperado (SAP de Madrid [28] de 05/05/2023 rec. 891/2022), donde la DGSJFP no acepta el argumento de que las infracciones habían quedado sanadas por la caducidad de la acción. En concreto, por un tema de quórum y lugar de celebración⁸.

Disolución judicial

Procedimiento de jurisdicción voluntaria: si la JG no acuerda la disolución, existiendo causa legal/estatutaria para ello, los artículos 125 y ss. LJV regulan el expediente de JV para la disolución judicial de sociedades. El expediente se resuelve mediante auto, que asimismo habrá de incluir la designación del OL. A su vez habrá de inscribirse en el RM, pero la inscripción no es constitutiva. Para su inscripción habrá de ser firme, a pesar de que el recurso de apelación

El riesgo para el notario con esta causa disolvente es que no repare en ella con ocasión de autorizar algún instrumento público de la sociedad aparentemente activa, pero, en realidad, disuelta, lo que hace conveniente la consulta tanto del RM como del texto de los estatutos sociales

no tiene efecto suspensivo (art. 20.2.II LJV), así que el OL ya podría empezar a actuar, aunque no sea firme, ni esté inscrito, siempre que lo acredite con testimonio del auto. Tampoco se ha de excluir un juicio ordinario con ese objeto, en cuyo será el testimonio de la sentencia.

Arbitraje: es opinión generalizada que la disolución también se puede declarar por un árbitro, a quien podría corresponder, igualmente, el nombramiento del OL. Aunque la protocolización notarial del laudo no es obligatoria como regla general (art. 37.8 Ley de Arbitraje), en orden a su inscripción en el RM sí que es necesaria, para cumplir con el requisito de titulación pública (arts. 5.1 y 239.1 RRM). Del mismo modo, por una exigencia elemental de autenticidad, en ausencia de esa inscripción del laudo, también será necesaria la protocolización para acreditar al notario, tanto el hecho de la disolución, como el cargo de liquidador. ●

ABSTRACT

Perhaps as a side effect of the current legislation governing cases of insolvency without assets available for distribution, the issues related to the dissolution and liquidation of capital companies have become highly topical, and in doing so have shown that formally winding up a company with the final conclusion of all its legal relations is not an easy task. Facts are stubborn, and do not always allow themselves to be governed by rigid theoretical frameworks. This article, and two others to follow it, aims to examine some of these questions, but from the point of view of the notarial role, and what the notary must take into account when dealing with a company that has been dissolved and is sometimes even formally defunct. In this first instalment, I discuss some very general issues and all aspects related to dissolution. It will be followed by others on the liquidation body, its designation, structure and means of action, liquidation operations and distribution of the residual assets, and will conclude with the formalities involved in winding up the company and the problems arising from the closure of the registration and incomplete liquidation.

Keywords

Company, Dissolution, Liquidation, Termination, Register of Companies.

⁸ Sobre esta base, y dando por supuesto que los socios ausentes no hubieran impugnado el acuerdo, vale la pena plantearse qué puede hacer una sociedad en una situación así, y aparentemente caben dos escenarios, pues la posibilidad de interponer una demanda para que un juez declare la validez del acuerdo resulta bastante problemática, pues la premisa de la que hemos de partir, en tanto no se declare su nulidad por un juez –no por el RM, que no lo hace–, es que el acuerdo es válido y surte efectos, así que la pretensión propiamente carecería de objeto. El primer escenario es que la sociedad recupere el acuerdo mediante una nueva convocatoria de JG donde se ratifique o adopte de nuevo, pero purgado de los defectos puestos que puso de manifiesto el RM en su calificación. Esta opción plantea algún problema operativo, como el del autor de la convocatoria, pues, si hemos de partir de la validez del acuerdo anterior no impugnado, habría de convocar el OL, no el OA que ha dejado de existir, pero existe el riesgo de que el RM tampoco lo acepte. La otra opción, una vez disuelta la sociedad por acuerdo de la JG, aunque no se haya inscrito en el RM, es que el OL siga adelante con las labores de liquidación, al término de las cuales convocará de nuevo una JG sólo para aprobar el balance de liquidación y el correspondiente informe completo sobre las operaciones de liquidación, dando por bueno el acuerdo de disolución ya adoptado. En ese caso bastará con esperar el plazo de impugnación del balance para otorgar la correspondiente escritura de extinción prevista en el art. 247 RRM, que expresamente se conforma con esa manifestación, pero no podría inscribirse por una cuestión de tracto. Tendríamos una sociedad materialmente liquidada, pero no disuelta, o mejor, una sociedad que ha culminado su proceso de extinción, pero no puede reflejarlo en el RM.

¿Transmisión de elemento común o de anejo vinculado *ob rem*?

Incongruencia *extra* y *citra petita* en la resolución de 6 de febrero de 2026



Iñigo Fernández de Córdoba Claros

Doctor en Derecho por la Universidad de Bolonia.
Notario de Cádiz

Los hechos del caso son estos:

1. La escritura documenta la transmisión de una plaza de garaje sita en un edificio en el que tiene asignada una cuota del 0,0941%, teniendo, por su parte, el edificio asignado una cuota de 0,2500000009176245% en dos fincas (registrales números 17.647 y 25.727) vinculadas *ob rem* que son viales de acceso a la urbanización en que se integra.

2. La nota sostiene que la escritura “no acredita la necesaria transmisión simultánea” de esas cuotas que el edificio –no la plaza de garaje– tiene asignadas en aquellas dos fincas, con lo que estima vulnerada la norma estatutaria según la cual “en las transmisiones de las fincas resultantes de la división horizontal será necesariamente transmitida una participación indivisa de cada una de aquéllas igual a la cuota de participación que tenga asignada la finca de la división horizontal objeto de la transmisión”.

3. El recurso invoca argumentos que, esquemáticamente, cabe resumir en los siguientes apartados:

3.1. El elemento que se dice omitido (un 0,00000235250000863% de las dos fincas vinculadas *ob rem* –en adelante, también, el “Elemento Omitido”–) es un elemento común del edificio en que se integra la plaza de garaje y, en nuestro Derecho, según tiene dicho de antiguo la Dirección General (Res. 14 de diciembre de 1935), la venta de un elemento privativo de una propiedad horizontal no debe precisar qué cosa sea lo común, pues en ella “debe entenderse implícitamente comprendido... el derecho a la utilización de aquellas partes del inmueble que sirven a todos y que, en general, por su forzada indivisión, no son susceptibles de negocio jurídico independiente”. Y ello porque este efecto se produce *ope legis* (art. 396.2 CC: “Las partes en copropiedad... sólo podrán ser enajenadas... junto con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable”).

El Elemento Omitido es un elemento común en el régimen de propiedad horizontal y, como tal, debe ser tratado

3.2. En consecuencia, no se han vulnerado los estatutos, por mucho que estos impongan la transmisión conjunta de viviendas/locales/plazas de garaje con la participación inseparable que el edificio tiene en las fincas vinculadas *ob rem*. Es aquí donde debería residenciarse el debate, pues esta es la objeción que formula el registrador y la cláusula en cuestión está referenciada en la hoja abierta a la plaza de garaje, de modo que debe presumirse exacta y válida (art. 38 LH). Frente a ello, el recurso sostenía que:

i) La norma estatutaria, interpretada, según debe ser, de acuerdo con el artículo 1284 CC (“Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto”), es reiteración del artículo 396.2 CC y, por lo tanto, superflua o redundante. La voluntad del autor de los estatutos no fue, ni pudo ser, la de condicionar la validez y eficacia de las transmisiones de las viviendas, locales y garajes del edificio a la acreditación documental de la producción de un efecto que, ya entonces, operaba *ministerio legis*.

ii) Si la norma no fuera interpretada en el sentido expuesto y lo fuera según su tenor literal (art. 1281.1 CC), sería nula, pues los estatutos pueden, sí, restringir y condicionar el uso de los



RESUMEN

El autor ha tenido ocasión de lamentarse en esta revista (número 123, septiembre-octubre 2025, págs. 172-176) de una resolución del Centro Directivo afectada de incongruencia *extra petita* al confirmar una calificación por defecto distinto del invocado en ella. Ahora, se ve en el caso de hacerlo de otra que, además, deja irresuelta la razonable *quaestio* suscitada en la nota. La resolución ha de realizar hasta tres maniobras procedimentales, prohibidas: la llamada “falacia informal del hombre de paja”, *mutatio libelli* en la calificación e incongruencia omisiva, para eludir el debate de fondo: ¿debe la escritura de transmisión de una plaza de garaje describir o mencionar un elemento común del edificio consistente en una participación *ob rem* que éste tiene en un vial de acceso aun constando inscrita en el folio abierto a aquella una –antigua– cláusula estatutaria que impone la transmisión conjunta?

Palabras clave

Propiedad horizontal, Elemento común, Anejo, Vinculación *ob rem*, Estatutos, Principio de especialidad o determinación, Incongruencia procesal

elementos privativos (por todas, Res. DGRN de 15 de julio de 2013), pero no su disposición, que es lo que aquí se ventila. Así se desprende del artículo 3 LPH según el cual: “Cada propietario puede LIBREMENTE disponer de su derecho...” y, a mayor abundamiento, de la eliminación por obra de esa Ley de los derechos de tanteo y retracto, impuesta, dice su Exposición de Motivos, por su diseño de “llevar al máximo posible la individualización de la propiedad desde el punto de vista del objeto”.

iii) Los estatutos pueden, sí (art. 5.3 LPH), contener “reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley...”, pero no determinar la forma en la que deben redactarse los instrumentos públicos (que es facultad reservada al legislador *ex. art. 149.1.8 CE*), ni pretender que la inobservancia de esa forma haya de constituir defecto para su inscripción.

3.3. Aunque, a efectos ya dialécticos, se entendiera que el Elemento Omitido no fuera un elemento común sino un anejo vinculado *ob rem* no al edificio sino a la plaza de garaje, tampoco se habrían vulnerado los principios registrales de consentimiento y de especialidad si es que ha de seguirse la doctrina de la Dirección General según la cual (por todas, Res. de 28 de octubre de 2013) “el único consentimiento contrac-

tual preciso es el consentimiento prestado al negocio traslativo del elemento principal, sin que se precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad *ob rem* de la finca o cuota vinculada y sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluya la transmisión de la cuota vinculada”.

4. La Dirección General desestima el recurso porque “no se ha hecho mención a las dos citadas fincas registrales, por lo que ofrece duda al registrador la identidad de la finca a los efectos de la calificación y no se han cumplido las exigencias del denominado principio de especialidad”.

La (ilegítima) recolocación del *thema decidendi* que realiza la Dirección General obliga a decir que:

– El Elemento Omitido es un elemento común en el régimen de propiedad horizontal y, como tal, debe ser tratado

La Dirección General sostiene que el Elemento Omitido, que para el autor es un elemento común, consta inscrito como “participaciones de fincas independientes”. La Dirección, por tanto, si bien se ve, no niega que se trate de un elemento común; difícilmente lo podría haber hecho a la vista del artículo 396 CC según el cual lo son: “...los pasos ... las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que ➡

por su naturaleza o destino resulten indivisibles” y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que asigna a los viales la condición de elemento común esencial o por naturaleza, imprescindible para la funcionalidad del edificio (SSTS 14 de noviembre de 1985, 15 de febrero de 1988 y 24 de abril de 2013); solo dice que el Elemento Omitido no consta inscrito como tal.

La Dirección General incurre así en varias operaciones inadmisibles:

i) Renuncia a realizar la calificación jurídica debida en el caso, vulnerando reglas elementales de la ciencia y práctica jurídicas (ejemplo: las cosas son las que son y no lo que las partes –o los operadores jurídicos– quieren que sean; los efectos se predicán de la verdadera naturaleza jurídica del instituto a examen...).

ii) Realiza esa renuncia con objeto de excluir la aplicación de las consecuencias jurídicas que debieran seguir a la calificación debida, esto es, artículo 396.2 CC y su propia doctrina (Res. de 15 de julio de 2025) según la cual “la configuración y descripción de un elemento privativo no debería ni puede incluir (ni siquiera en parte) elementos comunes, ni parte proporcional de elementos comunes”.

iii) Para ello, hace prevalecer el Registro de la Propiedad frente a la realidad jurídica, como si el Elemento Omitido pudiera dejar de ser elemento común y de ser tratado como tal por el hecho de que el Registro de la Propiedad no lo publique como tal. Con ello, la Dirección olvida la doctrina del Tribunal Supremo (desde su sentencia 12 de noviembre de 1969) y la propia (desde su resolución de 12 de noviembre de 1991) según las cuales el título constitutivo de la propiedad horizontal está dispensado no ya de describir, sino ni siquiera, de mencionar los elementos comunes, pues se presumen tales todos los no descritos como privativos.

iv) Guarda silencio sobre el hecho de que la fecha del asiento en el folio abierto a la plaza de garaje con la referencia a las fincas vinculadas *ob rem* es muy anterior al surgimiento de la figura de la urbanización privada o complejo inmobiliario

(vid., para su configuración actual, art. 24 LPH, redactado por Ley 8/1999, de 6 de abril) y de la técnica del triple folio registral (urbanización, edificio y plaza de garaje) bajo la cual el folio abierto al garaje, si la urbanización se constituyera hoy, no contendría referencia a participación alguna en los viales de acceso referidos en el folio abierto a la urbanización y la escritura de transmisión de aquél se habría inscrito sin problema alguno, en coherencia con la condición de elemento común de aquéllos.

La configuración y descripción de un elemento privativo no debería ni puede incluir (ni siquiera en parte) elementos comunes, ni parte proporcional de elementos comunes

v) A consecuencia, sin embargo, del “arrastre” comentado de una inscripción que hoy no se habría podido practicar, la hoja registral de la plaza de garaje publica que tiene una cuota del 0,0941% en el edificio y, sí, además, con los efectos inherentes al principio de legitimación *ex* artículo 38 LH, que éste tiene una cuota del 0,250000009176245% en las fincas vinculadas *ob rem* al edificio, pero, en modo alguno, publica, ni puede publicar, que esta participación no sea un elemento común.

– El Elemento Omitido no está vinculado *ob rem* a la plaza de garaje sino al edificio y la escritura puede omitir toda referencia a la vinculación

Se ha dicho que la resolución se ha negado a aplicar al Elemento Omitido el tratamiento debido a un elemento común de una propiedad horizontal. Nos proponemos ahora demostrar que el tratamiento alternativo elegido por la Dirección General –como “participaciones de fincas independientes”– es inapropiado pues parte de un evidente error de calificación jurídica.

Para la resolución y dado que el Registro publica “participaciones de fincas independientes” y no un elemento común, la escritura incurre en el defecto de omitir “la descripción, aun cuando sea escueta, de las participaciones que por la vinculación se transmiten” del 0,00000235250000863% en las fincas vinculadas *ob rem*, descripción que pudo haberlo sido “por referencia a los someros datos registrales y cuotas”. Esta omisión –añade– implica vulneración del principio de registral de especialidad o determinación, ese que, junto con el principio de consentimiento, podría “a lo sumo” –dicen las Res. 22 de abril de 2016 y de 22 de junio de 2022–, considerarse vulnerado por “la omisión en un título traslativo de toda referencia al elemento o cuota *ob rem*” y que “podría determinar la calificación negativa del mismo por omisión de uno de los elementos que integran el derecho transmitido, si el registrador pudiera tener duda fundada acerca de la identidad de la finca o del negocio celebrado”.

Frente a ello, debe decirse que la vinculación *ob rem* que el Registro publica no lo es entre la plaza de garaje y las registrales 25.727 y 17.647, sino entre el edificio y estas dos fincas. Por tanto, para el Registro como para la realidad jurídica extra registral, la relación jurídico-inmobiliaria existente entre la plaza de garaje y el edificio debe regirse, como no podía ser de otro modo, por la LPH que, según conviene recordar, se aplica (arts. 2 y 24.4) a las comunidades de propietarios y a los complejos inmobiliarios privados, tengan o no otorgado título constitutivo ajustado a las prescripciones de la Ley. Ello es resultado inevitable del asiento, que dice que la plaza de garaje tiene asignada en el edificio una cuota del 0,0941%.

En consecuencia, para el Registro de la Propiedad, la conexión *ob rem*, y la correlativa relación de interdependencia e inseparabilidad entre inmuebles, se produce entre el edificio y las fincas registrales 17.647 y 25.727. Y esa conexión es relevante solo en la medida en que el Registro, por el arrastre comentado, publica, en el folio abierto a la plaza, la



El Elemento Omitido no está vinculado *ob rem* a la plaza de garaje sino al edificio y la escritura puede omitir toda referencia a la vinculación

asignado en la copropiedad de el “... portal, las escaleras, porterías, corredores... los ascensores...” a través de los que tiene acceso desde la calle, con igual razón pudo omitir la referencia al 0,00000235250000863% que tenía asignado en la calle.

De este modo, la resolución de 22 de junio de 2022 no sólo no viene a apoyar en nada la rupturista doctrina que ahora se ha decidido a sentar la Dirección General, sino que la desmiente: la descripción, completa o somera, de la finca vinculada es exigible cuando la conexión *ob rem* se produce con una finca independiente y no con un departamento sujeto a régimen de propiedad horizontal.

De hecho, para la Dirección General, hasta la fecha, la omisión de referencia a la finca vinculada en la escritura de transmisión de la principal no ha sido defecto impeditivo de la inscripción incluso en el caso de que el folio abierto a la finca principal –y no ya sólo la escritura– no publicara la vinculación *ob rem*.

La comparación de la resolución con la de 15 de septiembre de 2022 resulta, a un tiempo, llamativa y esclarecedora. En ésta, la Dirección admite la solicitud de inscripción formulada por el adquirente de un hotel producto de una división horizontal en cuyo título se le asignaron, como anejos inseparables, ciertas participaciones en un local destinado a aparcamientos sito en otro edificio integrante del mismo conjunto, anejos que, sin embargo, no se inscribieron, a solicitud de su entonces titular, en el folio abierto al hotel. Pues bien, para la Dirección General, la omisión

norma estatutaria que impone la transmisión conjunta de los departamentos privativos de aquél y de las cuotas en las fincas vinculadas.

En suma, si nuestra plaza de garaje y las fincas registrales 17.647 y 25.727 no están vinculadas *ob rem*, es evidente que no cabe achacar a la escritura defecto por omitir mención a esa inexistente vinculación ni, por tanto, vulneración del principio especialidad (como tampoco de los principios de consentimiento o tracto sucesivo).

La Dirección General en contra de su doctrina

La conclusión obtenida –la relación *ob rem* media entre el edificio y las fincas vinculadas y no entre éstas y la plaza de garaje– permite desmontar otro argumento empleado por la Dirección según la cual su resolución está en línea con la de 22 de junio de 2022. Nada más lejos de la realidad. En su resolución de ahora, la Dirección General contradice aquella y toda su doctrina anterior.

La apelación a la Res. de 22 de junio de 2022 es engañosa, pues, en su supuesto de hecho, la vinculación *ob rem* existía entre una finca registral independiente, una parcela y otra finca destinada a zona recreativa y club social. Nada más lógico entonces que la escritura hubiera de contener referencia a la finca vincu-

lada, pero no ya sólo para que el registrador, como quiere la Dirección, no albergue dudas sobre la identidad de la finca que se transmite, sino, sobre todo, para que esas dudas no alcancen a las partes para quienes, en modo alguno, resulta indiferente saber si la transmisión de la parcela lleva o no aparejada la transmisión de la condición de partícipe en un club social (con su correlativa obligación *propter rem*). La omisión de esa mención al club social habría desatado una verdadera crisis del contrato, ya en su eficacia: obligaciones de entrega y saneamiento (arts. 1461 y ss. CC), ya incluso en su validez: error en el consentimiento (art. 1266 CC) sobre el objeto o sus cualidades esenciales.

Nada de esto sucede en el caso. Nuestro comprador sabe que su plaza de garaje tiene una cuota en el edificio y que el edificio tiene una cuota en los viales de acceso a la urbanización. Por ello y aplicando la jurisprudencia del Tribunal Supremo y doctrina de la Dirección General según las cuales el título constitutivo de la propiedad horizontal y, con mayor razón, la escritura de compraventa de un elemento privativo no deben describir ni siquiera identificar los elementos comunes, es razonable entender que si la escritura pudo (mejor: hubo de) omitir toda referencia al 0,0941% que el garaje tenía

no ya sólo en el título del hoy titular sino en el folio abierto a la finca principal de mención alguna a aquellos anejos no fue obstáculo para la inscripción, nuevamente porque “los actos de transmisión y gravamen” de la finca principal “han de producirse sobre ambas fincas conjuntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente en tanto se mantenga dicha vinculación” y ello aunque ésta no conste inscrita en el folio abierto a la finca principal.

El vicio procesal de la “falacia informal del hombre de paja”

La errónea calificación alternativa propuesta por la Dirección en contra de su anterior doctrina (el Elemento Omitido no debe ser tratado como elemento común, pues está vinculado *ob rem* a la plaza de garaje y debió ser descrito siquiera sea someramente) le permite decir que la escritura vulnera el principio de especialidad, pues “ofrece duda al registrador la identidad de las fincas”. Puesto que aquella doctrina anterior (Ress. 22 de abril de 2016 y de 22 de junio de 2022) hacía depender, en efecto, la vulneración del principio de especialidad de la alegación por el registrador de dudas sobre la identidad de la finca, el Centro Directivo se ve ahora obligado a airear esas dudas y, además, a atribuírselas al registrador.

Sucede, sin embargo, que el registrador no alberga duda alguna sobre la identidad de la finca ni dice vulnerado

el principio de especialidad; sólo dice que la omisión de que hablamos vulnera los estatutos del edificio.

La resolución incurre así en la maniobra que, en el argot procesal, se denomina “la falacia informal del hombre de paja”, consistente en distorsionar los términos del debate a base de alterar el relato fáctico (haciendo, por ejemplo, decir a la sentencia de la Audiencia algo que ésta no dice –denuncia de, por ejemplo, la STS de 16 de enero de 2025–) con objeto de restar credibilidad y consistencia a los argumentos del oponente, haciéndolos aparecer como no aplicables al caso.

Mutación en la calificación e incongruencia *extra petita*

Además de sustentarse en una aseveración inveraz, el defecto denunciado por la Dirección es distinto del denunciado por el registrador. Al proceder así y confirmar la nota por defecto –o razón jurídica esencial– no invocado en ésta, la Dirección General incurre en *mutatio libelli*. El *thema decidendi* de la nota, único al que habría que ceñir el debate, es éste: la omisión en la escritura del Elemento Omitido vulnera los estatutos de la comunidad; la Dirección lo recoloca para situarlo en las (inexistentes) dudas que esa omisión suscita en el registrador a propósito de la identidad de la finca y en la correlativa supuesta vulneración del principio de determinación, incurriendo en incongruencia *extra petita*.

Falta de pronunciamiento sobre el fondo del asunto e incongruencia *citra petita*

El reposicionamiento del *thema decidendi* emprendido por el Centro Directivo deja irresuelta la (legítima) *quaestio* planteada en la nota. La resolución guarda absoluto silencio sobre la misma y, por ello, incurre en defecto de incongruencia, ahora omisiva o *citra petita*.

Las tres maniobras procedimentales denunciadas son, de por sí y con independencia de lo que aconseja la correcta aplicación del Derecho registral sustantivo, causas de nulidad de la resolución. ●

ABSTRACT

In his article in this journal (issue 123, September-October 2025, pp. 172-176) the author expressed his concern regarding a ruling by the General Directorate which led to inconsistency between *petitum* and *iudicatum* by its statement of validity that differed from the one invoked in it. Now, he finds himself in the position of doing so again with another statement of validity that also leaves the reasonable *quaestio* raised by the ruling unresolved. The statement of validity must carry out three prohibited procedural manoeuvres: the “informal straw man fallacy,” *mutatio libelli* in the ruling, and omissive inconsistency to avoid the substantive debate: should the deed of transfer of a parking space describe or mention a common element of the building consisting of an *ob rem* share that it has in an access road while an old statutory clause imposing joint transfer is still recorded in the entry related to it?

Keywords

Horizontal property, Common element, Annex, Vinculation *Ob rem* association, Statutes, Principle of determination, Procedural inconsistency.





La constitucionalidad del valor de referencia catastral



Jesús Félix García de Pablos
Doctor en Derecho

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, ha fijado que, tanto en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, como en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, la base imponible de estos impuestos es el valor de un bien o derecho, concepto que se equipara al valor de mercado,

mientras que, respecto de los inmuebles, el contribuyente ha de declarar, como mínimo, el valor de referencia catastral. En efecto, como indica la Exposición de Motivos de dicha Ley, “se conceptúa como base imponible de estos impuestos el valor de mercado del bien o derecho que se transmita o adquiera. Además, en aras de la seguridad jurídica, en el caso de bienes inmuebles, se establece que la base imponible es el valor de referencia previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo”.

Un valor de referencia catastral que será determinado anualmente por la Dirección General del Catastro y que podrá consultarse en la Sede Electrónica del Catastro, con lo que se consigue una objetivización de los valores que deben declarar los contribuyentes, entrando en conflicto con los principios de capacidad económica y justicia tributaria. No obstante, la introducción del

RESUMEN

El Tribunal Constitucional ha señalado recientemente la constitucionalidad de la determinación de la base imponible derivada de la transmisión de inmuebles mediante el valor de referencia, dado que el legislador ha elegido cuantificar esa capacidad mediante su “valor”, que en el caso de los inmuebles se concreta en el valor de referencia al mercado, es decir, al “precio más probable por el cual podrá venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas”.

Palabras clave

Comprobación de valores, Valor de referencia, Jurisprudencia del Tribunal Constitucional.

valor de referencia en nuestro ordenamiento tributario había generado dudas sobre su constitucionalidad, al ser el fundamento de la determinación de la base imponible de aquellos gravámenes, en relación con el respeto de los principios de justicia tributaria. Unas dudas disipadas por la sentencia del Tribunal Constitucional de 12 de febrero de 2026, desestimado la cuestión de inconstitucionalidad nº 3631-2025 planteada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Andalucía, Ceuta y Melilla, sobre los artículos 10, apartados 2, 3 y 4, y 46.1 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (LITP), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (LCI), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en la redacción que les dieron, respectivamente, los artículos 6.2 y 14.8 de la Ley 11/2021, de 9 de julio.

En efecto, un contribuyente había presentado su autoliquidación ante la Agencia Tributaria de Andalucía declarando la compra de dos inmuebles valorados en 99.500 y 5.000 euros. Sin embargo, esa Administración giró la correspondiente liquidación valorando los inmuebles en 136.234,37 euros. Desestimados el recurso de reposición y la reclamación económico-administrativa, el recurrente interpuso el recurso 385/2025 ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, el cual planteó la citada cuestión de inconstitucionalidad nº 3631-2025. Ese Tribunal Superior de Justicia señaló la posible inconstitucionalidad del sistema de determinación de la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en función del valor de referencia por Auto de 5 de mayo de 2024, dado que ese sistema supone la determinación de aquella magnitud por un método de carácter objetivo y general, sólo para operaciones inmobiliarias, y como

En la determinación del valor de referencia se establece la necesaria singularización en atención a las características (extrínsecas e intrínsecas) de los bienes inmuebles objeto de valoración

excepción a la regla general que identifica la base imponible de aquellos impuestos con el valor de mercado. El resultado sería el valor medio aplicable a los inmuebles de un determinado ámbito homogéneo de valoración, junto con la utilización de un sistema de valores medios que implica una renuncia a la individualización en la valoración de las bases imponibles, de modo que se ignoran sistemáticamente las características individuales de los inmuebles, al mismo tiempo que conduce necesariamente a desigualdades.

El Tribunal Constitucional reiteró en la citada sentencia que el principio de capacidad económica, como fundamento de la imposición, exige que el legislador elija hechos imponibles que manifiesten una capacidad económica real o potencial (STC 19/2012, de 15 de febrero, FJ 7), al mismo tiempo que el mismo principio, como medida o cuantificación de la obligación tributaria, vincula también al legislador que, sin embargo, goza de un amplio margen de libertad, pudiendo recurrir a técnicas o métodos objetivos de cuantificación [STC 182/2021, FJ 4 C) c)]. Una cuantifi-

El valor de referencia no es un medio de comprobación de valores sino el elemento definidor de la base imponible del impuesto

cación objetiva constitucionalmente legítima que requiere dos requisitos: a) que concorra una justificación objetiva y razonable [STC 182/2021, FJ 5 B) y C)]; b) que se graven rendimientos medios o presuntos (potenciales) o no sean el único método de determinación de la base imponible permitiendo su estimación directa [STC 182/2021, FJ 5 B) y C)].

Pues bien, el Tribunal Constitucional concluye que concurren los citados requisitos en la determinación de la base imponible derivada de la transmisión de inmuebles mediante el valor de referencia, dado que el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas somete a tributación la capacidad económica revelada por una adquisición de bienes o derechos a título oneroso, sin embargo el legislador ha elegido por cuantificar esa capacidad mediante su “valor”, que en el caso de los inmuebles se concreta en el valor de referencia al mercado, es decir, al “precio más probable por el cual podrá venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas”. Un sistema objetivo que estaría justificado razonablemente por la necesidad de evitar la litigiosidad y la dificultad de determinar el valor real de un inmueble, así como garantizar el principio de seguridad jurídica. En segundo lugar, se ha cumplido con la necesidad de gravar valores medios o potenciales, es decir, comprobar si el medio legalmente instrumentalizado para cumplir esa finalidad legítima perseguida respeta igualmente los parámetros constitucionales. El Tribunal Constitucional concluye que en la determinación del valor de referencia se toman en consideración las diferentes características de los inmuebles como la tipología construida, antigüedad, estado de conservación y la calidad constructiva. Se obtiene así el valor medio del producto inmobiliario representativo de cada ámbito territorial en función de los precios medios de las compraventas. Es decir, se establece la necesaria singularización en atención a las características (extrínsecas e intrínsecas) de los bienes inmuebles objeto de valoración.

El Tribunal Constitucional avala la determinación objetiva de las bases imponibles de los impuestos que gravan las transmisiones onerosas de bienes o derechos sobre inmuebles de acuerdo con el valor de referencia, aunque ello suponga que se puedan someter a tributación las transmisiones de inmuebles por encima de su valor cierto de mercado, transfiriendo la carga de la prueba al ciudadano

Por último, para la citada constitucionalidad del sistema se requiere como requisito la existencia de la posibilidad de estimación directa de la capacidad económica como alternativa a la estimación objetiva. La nueva normativa, en el supuesto de bienes inmuebles, no reconoce la posibilidad de comprobar el valor declarado, ni admite acudir al procedimiento de tasación pericial contradictoria como medio de corrección del valor de referencia aplicado. En definitiva, se ha establecido un sistema objetivo de determinación de la base imponible que además suprime la comprobación de valores, que configura una base imponible mínima para dar mayor certeza a la determinación del valor de los inmuebles, evitando el procedimiento de comprobación, dado que el valor de referencia no es un medio de comprobación de valores sino el elemento definidor de la base imponible del impuesto.

Sin embargo, nos encontramos en un sistema de determinación de la base

imponible abierto, dado que el nuevo sistema permite un mecanismo alternativo de estimación directa para contrarrestar el resultado de la aplicación del sistema objetivo de valoración, mediante la solicitud de rectificación de la autoliquidación del contribuyente o a través de la interposición de un recurso de reposición o de una reclamación económico-administrativa. El Tribunal Constitucional es consciente que el nuevo sistema deriva la carga de la prueba al propio contribuyente, pero esa vía impugnatoria no la considera desproporcionada. Por tanto, aquel Tribunal avala la determinación objetiva de las bases imponibles de los impuestos que gravan las transmisiones onerosas de bienes o derechos sobre inmuebles de acuerdo con el valor de referencia, aunque ello suponga que se puedan someter a tributación las transmisiones de inmuebles por encima de su valor cierto de mercado, transfiriendo la carga de la prueba al ciudadano. ●

ABSTRACT

Spain's Constitutional Court has recently declared the constitutional legitimacy of using the reference value to determine the taxable base arising from the transfer of real estate, given that the legislator has chosen to quantify that capacity by means of its "value", which in the case of real estate is specified in its market reference value the, i.e., the "most probable price at which a property free of encumbrances can be sold between independent parties".

Keywords

Confirmation of values, Reference value, Constitutional Court jurisprudence.



Renuncia de uno de los transmisarios cuando los demás aceptan

Devengo y prescripción en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones



Laura Vírveda Perulero
Abogada fiscalista

La figura del derecho de transmisión prevista en el artículo 1006 del Código Civil ha sido, durante décadas, uno de los puntos más controvertidos de nuestro Derecho de sucesiones, tanto por su complejidad dogmática como por su proyección en el ámbito tributario. La superación de la tesis de la doble transmisión sucesoria por la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha supuesto un punto de inflexión interpretativo de enorme trascendencia práctica. Sin embargo, lejos de cerrar definitivamente el debate, dicha doctrina ha obligado a replantear numerosos problemas colaterales, especialmente en materia de Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD), donde el momento del devengo y el cómputo de la prescripción adquieren una relevancia decisiva.

Entre los supuestos que siguen planteando mayores dificultades técnicas se encuentra aquel en el que, fallecido el heredero transmitente sin aceptar ni repudiar la herencia del primer cau-

sante, concurren varios transmisarios y alguno de ellos renuncia pura y simplemente mientras los demás aceptan. La cuestión no se limita a determinar quién tributa y por qué cuantía, sino que exige un análisis más profundo sobre el momento en que se produce la adquisición efectiva, la incidencia del artículo 24.3 de la Ley 29/1987 y las consecuencias que ello proyecta sobre la prescripción del derecho de la Administración a liquidar.

De este modo, el presente análisis se detiene en este concreto supuesto, abordando de forma conjunta la construcción civil del derecho de transmisión con su proyección fiscal, y poniendo especial atención en la renuncia del transmisario, especialmente cuando pretende invocar la eventual prescripción del impuesto correspondiente a la herencia originaria.

El derecho de transmisión en el plano civil: delimitación conceptual y alcance

El artículo 1006 del Código Civil dispone que “por muerte del heredero sin aceptar ni repudiar la herencia pasará a los suyos el mismo derecho que él tenía”. Esta formulación, aparentemente sencilla, ha sido históricamente objeto de interpretaciones divergentes. La cuestión nuclear radica en determi-

nar qué es exactamente lo que se transmite: si la herencia del primer causante –aunque sea de forma provisional o sujeta a condición– o únicamente el derecho a aceptarla o repudiarla.

Durante largo tiempo, parte de la doctrina sostuvo la denominada tesis de la doble transmisión, según la cual, producido el fallecimiento del primer causante, la herencia se transmitía al heredero llamado, aunque este no la hubiera aceptado. Si dicho heredero fallecía sin aceptar ni repudiar, la herencia se entendía integrada en su patrimonio –siquiera de forma latente o condicionada– y se transmitía a sus propios herederos. En consecuencia, existirían dos transmisiones sucesorias: una del primer causante al transmitente y otra de este a los transmisarios.

Esta construcción, sin embargo, presentaba importantes dificultades dogmáticas. De acuerdo con los artículos 988 y 989 del Código Civil, la aceptación y la repudiación de la herencia son actos voluntarios, y los efectos de la aceptación se retrotraen al momento del fallecimiento del causante. La retroacción presupone la aceptación; sin ella, no puede afirmarse que se haya producido adquisición alguna. El heredero llamado ostenta una mera expectativa



El Alto Tribunal afirma que el heredero transmitente que fallece sin aceptar ni repudiar no llega a adquirir la herencia del primer causante. Lo único que se transmite a sus herederos es el derecho a decidir sobre ella

jurídica –un *ius delationis*– que puede ejercer o no. Mientras no lo haga, no cabe hablar de incorporación de bienes hereditarios a su patrimonio.

Esta postura quedó definitivamente consolidada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, especialmente a partir de la Sentencia de 11 de septiembre de 2013, consolidada por resoluciones posteriores de 5 de junio de 2018 y 29 de marzo de 2019, que rechazó de forma categórica la tesis de la doble transmisión. El Alto Tribunal afirma que el heredero transmitente que fallece sin aceptar ni repudiar no llega a adquirir la herencia del primer causante. Lo único que se transmite a sus herederos es el derecho a decidir sobre ella. En consecuencia, cuando los transmisarios ejercitan el *ius delationis*, suceden directamente al primer causante, no al transmitente en cuanto a los bienes integrantes de aquella herencia.

Esta doctrina tiene una consecuencia capital: no existe una adquisición intermedia en el patrimonio del transmitente respecto de los bienes del primer causante. La sucesión se produce de manera directa en favor de los transmisarios cuando estos aceptan, aunque el ejercicio del derecho tenga lugar en un momento temporal posterior.

Proyección tributaria del derecho de transmisión: el problema del devengo

El artículo 3.1.a) de la Ley 29/1987 configura como hecho imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, fijando el artículo 24.1 su devengo en la fecha del fallecimiento del causante. Esta regla general se asienta en la lógica civil de la retroacción de los efectos de la aceptación, conforme a la cual, una vez aceptada la herencia, sus efectos se entienden producidos desde el momento del óbito.

No obstante, el propio legislador introduce un matiz de notable relevancia en el artículo 24.3 LISD al disponer que, cuando la efectividad de la adquisición se encuentre suspendida por la concurrencia de una condición, término, fideicomiso o cualquier otra limitación, el devengo no tendrá lugar hasta el momento en que dicha limitación desaparezca. Se reconoce así que no toda vocación hereditaria comporta, sin más, una adquisición jurídicamente eficaz desde el fallecimiento del causante.

La cuestión decisiva consiste, por tanto, en determinar si en los supuestos de derecho de transmisión concurre una limitación de esta naturaleza que impida entender producida la adqui-

RESUMEN

La aplicación del derecho de transmisión en el ámbito del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones sigue planteando relevantes cuestiones interpretativas, especialmente tras la consolidación jurisprudencial de la tesis de la sucesión directa de los transmisarios al primer causante. Entre los supuestos que generan mayor complejidad práctica se encuentra aquel en el que, existiendo varios transmisarios, alguno de ellos renuncia pura y simplemente a la herencia mientras los demás la aceptan. Este escenario obliga a determinar con precisión el momento en que se produce la adquisición efectiva de los bienes hereditarios y, en consecuencia, el devengo del impuesto y el inicio del cómputo del plazo de prescripción. El análisis de estas cuestiones exige una lectura conjunta de la construcción civil del derecho de transmisión y de su proyección en el artículo 24 de la Ley del Impuesto, así como de la reciente doctrina jurisprudencial y administrativa que ha abordado esta problemática.

Palabras clave

Derecho de transmisión, Renuncia pura y simple, Devengo del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, Prescripción tributaria, *ius delationis*.



sición en la fecha del fallecimiento del primer causante. Desde la perspectiva civil, los transmisarios no pueden aceptar la herencia originaria mientras vive el transmitente, pues carecen de legitimación para ello. Hasta ese instante existe una imposibilidad jurídica objetiva de adquirir, al no haberse incorporado todavía a su esfera jurídica el *ius delationis*.

La doctrina del Tribunal Supremo, en su sentencia de 23 de abril de 2024 (recurso núm. 7570/2022), ha considerado que esta imposibilidad constituye precisamente la “limitación” a la que se refiere el artículo 24.3 LISD. En consecuencia, el devengo del impuesto correspondiente a la adquisición derivada del derecho de transmisión no se sitúa en la fecha del fallecimiento del primer causante, sino en la del fallecimiento del transmitente, momento en el que los transmisarios adquieren el *ius delationis* y pueden ejercitarlo.

Este desplazamiento del devengo no es una cuestión meramente técnica, sino que proyecta efectos sustanciales: el plazo de seis meses para presentar la autoliquidación y el cómputo del plazo de prescripción del derecho de la Administración a determinar la deuda tributaria comienzan a contarse desde el fallecimiento del transmitente, y no desde el óbito originario.

La solución resulta sistemáticamente coherente si se asume la construcción civil consolidada. Si no existe adquisición en el patrimonio del transmitente y si los transmisarios no pueden aceptar la herencia hasta su fallecimiento, carecería de fundamento sostener que el hecho imponible se perfecciona en un momento en el que, desde el punto de vista jurídico, la adquisición todavía no puede producirse.

Pluralidad de transmisarios y ejercicio individual del derecho

En la práctica sucesoria es frecuente que el heredero transmitente deje varios herederos. Cada uno de ellos adquiere una cuota ideal del derecho a aceptar o repudiar la herencia del primer causante. El ejercicio de esta facultad es individual y no requiere unanimidad.

Desde el punto de vista civil, pueden producirse diversas combinaciones: aceptación por todos, renuncia por todos o aceptación por algunos y renuncia por otros. La renuncia pura y simple determina que el renunciante sea tenido por no llamado, produciéndose el acrecimiento en favor de los restantes transmisarios, salvo disposición testamentaria en contrario.

En el ámbito fiscal, el artículo 28.1 LISD establece que la repudiación pura, simple y gratuita no genera tributación

en la esfera del renunciante. Este no adquiere bienes ni derechos y, por tanto, no realiza el hecho imponible. Los beneficiarios de la renuncia deben tributar por la parte repudiada, aplicando su propio coeficiente multiplicador y teniendo en cuenta su parentesco con el causante.

Trasladado al derecho de transmisión, el transmisario que renuncia pura y simplemente no tributa por la herencia del primer causante. Los transmisarios que aceptan lo hacen por la totalidad de la porción finalmente adquirida, incluida la parte que se incrementa por efecto del acrecimiento derivado de la renuncia.

La cuestión adquiere especial complejidad cuando se analiza el momento del devengo respecto de la porción repudiada. Si la adquisición de los coherederos depende de la formalización de la renuncia, existe hasta ese momento una limitación objetiva que impide que aquellos adquieran efectivamente la cuota correspondiente.

Desde una interpretación sistemática del artículo 24.3 LISD, el devengo del impuesto correspondiente a la parte repudiada debe situarse en la fecha en que la renuncia se formaliza en instrumento público. Solo entonces desaparece la limitación que impedía la adquisición plena por parte de los beneficiarios del acrecimiento.

Esta conclusión evita distorsiones relevantes. Si se entendiera que el devengo de la totalidad de la herencia se produjo en la fecha del fallecimiento del transmitente, con independencia de la posterior renuncia de uno de los transmisarios, se estaría anticipando artificialmente el nacimiento de la obligación tributaria respecto de una porción cuya adquisición estaba jurídicamente pendiente.

La doctrina administrativa ha confirmado esta interpretación –consulta de la Dirección General de Tributos V889-23 y V2783-23– señalando que el devengo del ISD correspondiente a la parte repudiada se produce en el momento de la renuncia, al ser entonces cuando se consolida la adquisición en favor de los coherederos.

Renuncia y prescripción: precisión conceptual y consecuencias prácticas

La determinación del momento del devengo no constituye una cuestión meramente formal, sino que condiciona de manera directa el inicio del cómputo de la prescripción del derecho de la Administración a determinar la deuda tributaria. En los supuestos de pluralidad de transmisarios con aceptación por unos y renuncia pura y simple por otros, la identificación correcta del *dies a quo* resulta decisiva para evitar liquidaciones extemporáneas o, por el contrario, la pérdida del derecho de la Hacienda Pública por el transcurso del plazo.

La interpretación administrativa ha abordado expresamente este escenario en la Consulta V2783/2023, de 11 de octubre, y V889/2023 de 18 de abril de 2023 de la Dirección General de Tributos. En el caso analizado, fallecido el heredero llamado sin aceptar ni repudiar la herencia del primer causante, su here-

mente, en el del transmitente si la concreción de cuotas dependía del eventual ejercicio del derecho por cada transmisor.

Esta precisión tiene una consecuencia inmediata: el inicio del plazo de prescripción del derecho de la Administración a liquidar –cuatro años conforme a la Ley General Tributaria– se desplaza a ese momento, pues es entonces cuando se produce el devengo y nace la obligación tributaria en relación con la porción acrecida.

Desde el punto de vista práctico, esta doctrina obliga a extremar la atención en la planificación sucesoria y en la gestión de los plazos tributarios. La formalización tardía de una renuncia puede desplazar hacia adelante el devengo y, con ello, reabrir el horizonte temporal de actuación administrativa respecto de la parte acrecida. De igual modo, en sede de comprobación, la delimitación precisa de qué porción se

El devengo del impuesto correspondiente a la adquisición derivada del derecho de transmisión no se sitúa en la fecha del fallecimiento del primer causante, sino en la del fallecimiento del transmitente, momento en el que los transmisarios adquieren el *ius delationis* y pueden ejercitarlo

dera ejercita el derecho transmitido y renuncia en escritura pública a la herencia originaria, beneficiando con ello a los coherederos del primer causante.

La DGT parte de la regla general del artículo 24.1 LISD, pero entiende que, mientras no se formaliza la renuncia, existe una auténtica limitación en los términos del artículo 24.3 LISD que impide la adquisición efectiva por los beneficiarios del acrecimiento. No es hasta el otorgamiento del instrumento público de renuncia cuando desaparece dicha limitación y se consolida la adquisición en favor de los coherederos. En consecuencia, el devengo del ISD respecto de la parte repudiada se sitúa en la fecha de la renuncia, y no en el fallecimiento del primer causante ni siquiera, estricta-

adquirió en cada momento resulta esencial para fundamentar adecuadamente una eventual alegación de prescripción.

En definitiva, la correcta articulación entre construcción civil y técnica tributaria exige abandonar soluciones globales y asumir una lectura estructural del fenómeno. El derecho de transmisión, cuando concurre pluralidad de transmisarios y ejercicio dispar del *ius delationis*, genera una secuencia de adquisiciones jurídicamente diferenciadas que se proyectan en devengos y plazos de prescripción igualmente diferenciados. Solo desde esta perspectiva puede alcanzarse una interpretación sistemáticamente coherente, técnicamente rigurosa y respetuosa con la realidad jurídica subyacente. ●

ABSTRACT

The application of the right of transfer in the field of inheritance and gift tax continues to raise significant questions related to its interpretation, especially after the consolidation in case law of the precedent of direct succession of the heirs to the deceased. The cases that lead to the most practical complexities include those in which there are several heirs and one of them refuses their inheritance in a pure and simple renunciation, while the others accept it. In this scenario, it is necessary to determine precisely when the actual acquisition of the inherited assets takes place and consequently, when the tax accrues and the start date for calculating the prescription period. An examination of these questions requires an overall reading of the legal construction of the right of transfer and its presence in Article 24 of the Tax Law, as well as the recent case law and administrative principles that have addressed this problem.

Keywords

Right of transfer, Pure and simple renunciation, Accrual of inheritance and donation tax, Tax prescription period, Right of inheritance.

La Fundación Notarial SIGNUM, premiada por su impulso a la mediación empresarial

La Fundación Notarial SIGNUM, dedicada a la mediación y el arbitraje, ha recibido el pasado 4 de marzo el Premio al Impulso de la Mediación Empresarial otorgado por la Cámara de Comercio de España. El presidente de la Cámara, José Luis Bonet, y el presidente de su Centro de Mediación, Rafael Catalá, entregaron el galardón a Concepción Pilar Barrio Del Olmo. Durante el acto también se concedió el Premio de Honor a la Mediación a Miquel Roca Junyent, uno de los Padres de la Constitución Española. La Fundación SIGNUM trabaja desde el ámbito notarial para ofrecer soluciones eficaces a los conflictos entre empresas y particulares, promoviendo la mediación como vía de concordia y fortalecimiento de la Justicia. ●



Escuela Municipal de Consumo: “Espacio Notarial” y “Madrid te asesora”



El proyecto “Espacio Notarial” continúa despertando gran interés en Madrid, acercando la función notarial a los vecinos a través de charlas en centros sociales. Hasta el próximo verano, los notarios seguirán visitando los centros sociales del Ayuntamiento.

El 4 de marzo, Lucía Fe Andrino habló sobre testamentos y herencias en el centro Dos Amigos, mientras Manuel Lora-Tamayo, junto al equipo SENES, el día 5 explicó en La Guindalera los recursos que ofrece la nueva Ley de Discapacidad.

El 13 de marzo, en el Centro de Mayores de Mirasierra, se inauguró la Escuela Municipal de Consumo (EMC), un proyecto impulsado por el Ayuntamiento de Madrid en colaboración con el ICNM, la Asociación Española de Banca y el ICAM.

El acto fue presidido por la Delegada de Economía, Innovación y Hacienda, Engracia Hidalgo, y el Delegado de Asuntos Sociales, Familia e Igualdad, José Fernández, la Decana del ICNM, Concepción Pilar Barrio Del Olmo y el Decano de la Abogacía madrileña, Eugenio Ribón.

La nueva escuela nace con el propósito de reforzar los derechos de los consumidores y garantizar que toda decisión sea informada, libre y segura, promoviendo la formación jurídica y financiera de los ciudadanos, especialmente mayores, jóvenes y colectivos vulnerables.

Con motivo de la presentación de la Escuela Municipal de Consumo, el notario Gonzalo López Fando, Censor de la Junta Directiva del Ilustre Colegio Notarial de Madrid, impartió una charla de asesoramiento notarial a los usuarios del centro Mirasierra, en la que se abordaron diversas cuestiones relacionadas con los testamentos y las herencias, los poderes, la discapacidad y el testamento vital.

A partir de ahora, los programas “Madrid te asesora” y “Espacio Notarial” se integrarán en la EMC para ampliar su alcance más allá de la sede colegial, ofreciendo charlas y actividades formativas también en los distritos y centros sociales de la ciudad. ●

SEMINARIO SOBRE SUCESIONES

El ICNM celebró el pasado jueves 12 de marzo un seminario práctico sobre Sucesiones y Testamentos. Dirigido a notarios en activo y jubilados, el encuentro se centró en la correcta redacción del testamento y en la prevención de conflictos hereditarios, con las intervenciones de Carlos Pérez Ramos y Juan Pérez Hereza, moderados por Alfonso Madrideo Fernández. El seminario se retransmitió en directo y la grabación ha quedado disponible en la intranet colegial para su posterior consulta. ●

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 / centraldecompras@madrid.notariado.org


Central de Compras de los Notarios de España
C/ Ruiz de Alarcón, 3 - 28014 Madrid

EP

ESCRITURA PÚBLICA



Accede aquí

También en X   

La revista del Notariado.

Para todos. Cien por cien digital.



ABC

Publicado en ABC el 12 de febrero de 2026

TRIBUNA ABIERTA

Seguridad jurídica frente a la crisis de la vivienda

Un contrato bien comprendido y consensuado no solo facilita su aplicación, sino que favorece su cumplimiento

Concepción Pilar Barrio Del Olmo

Decana del ICNM
Presidenta del CGN

La crisis de la vivienda exige respuestas rigurosas, basadas en la experiencia práctica y en información fiable, que permitan adoptar medidas eficaces y sostenibles. Por ello, resulta oportuno plantear algunas de las soluciones que, desde el Notariado, pueden contribuir a afrontar este reto esencial.

En primer lugar, la experiencia práctica y el contacto diario con las personas. Las notarías están en contacto permanente con el mercado inmobiliario y por ellas pasan en torno a 60.000 personas cada día. Esto nos permite observar de primera mano los efectos de la normativa sobre la vida cotidiana de la ciudadanía y sobre el funcionamiento real del mercado.

En este contexto, resulta imprescindible hablar de seguridad jurídica y de confianza, especialmente en un entorno marcado por la complejidad y la continua modificación normativa. La falta de seguridad jurídica se manifiesta de forma clara en dos ámbitos: en el proceso precontractual, previo a la compra de vivienda, y en el mercado del alquiler. En el primero, es frecuente la firma de contratos de arras sin asesoramiento ni control, con consecuencias relevantes una vez entregadas cantidades de dinero que, en muchos casos, son elevadas.

En segundo lugar, la falta de seguridad jurídica se aprecia también de manera evidente en el mercado del alquiler que no garantiza, hoy, la seguridad jurídica ni

del propietario ni del inquilino. Es cierto que en España no existe una tradición consolidada de formalizar los contratos de alquiler en escritura pública. Durante años, la propia legislación contribuyó a ello al establecer contratos normados en los que, existiendo acuerdo sobre el objeto y la duración, el resto de las condiciones venían determinadas por la ley. Esta situación cambió a partir de 2013 y desde entonces existe una mayor flexibilidad, pero también una mayor complejidad normativa, lo que hace necesario el asesoramiento y el control de legalidad. Si se quiere profesionalizar el mercado del alquiler, será imprescindible profesionalizar también la redacción de los contratos y contar con un asesoramiento notarial imparcial y gratuito.

Un contrato bien comprendido y claramente consensuado no solo facilita su aplicación, sino que favorece su cumplimiento. La intervención notarial permitiría reforzar la seguridad jurídica mediante el control del título del arrendador, confirmando la titularidad del inmueble; aportando información al arrendatario sobre la situación jurídica de la vivienda; verificando la legalidad del contrato; e incorporando un inventario del estado de la vivienda y de los bienes arrendados. Asimismo, podría preverse la utilización de medios adecuados de solución de controversias, de conformidad con la Ley Orgánica 1/2025 de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

Además, la intervención notarial permitiría controlar el depósito de la fianza en los órganos correspondientes de las comunidades autónomas, así como el cumplimiento de las obligaciones fiscales y la capacidad de detectar prácticas fraudulentas: como la celebración de contratos de temporada que tratan de eludir la regulación más protectora del arrendamiento de vivienda. Todo ello contribuiría a fomentar el mercado del alquiler (hoy lastrado frente al de la propiedad por la falta de seguridad jurídica) aportando transparencia e información.

Junto a la seguridad jurídica, para avanzar en materia de acceso a la vivienda, resulta esencial disponer de datos objetivos y claros. Y en respuesta a esa necesidad, el Notariado ha puesto a disposición de la Administración y de la ciudadanía el Portal Estadístico de la vivienda, basado en datos auténticos, desagregados y actualizados procedentes del Índice Único Informatizado, que recoge los datos contenidos en las escrituras. Su información es necesaria no solo para una buena política pública de vivienda, sino también para comprobar el impacto real de las medidas que se adopten. Y termino mencionando una frase de la Comisión Europea sobre la crisis de la vivienda: “Sin datos viables y detallados, la elaboración de políticas sólidas seguirá estando fuera de alcance”. ●



Los nuevos Bartleby: crónica de un cansancio colectivo

Una lectura desde el Derecho del Trabajo



Jesús Lahera Forteza

Catedrático Derecho del Trabajo y Seguridad Social
Universidad Complutense

A mediados del siglo XIX, Herman Melville publicó *Bartleby, el escribiente*, la historia de un diligente empleado de oficina que, desde un determinado momento, decide contestar a las órdenes de su jefe, y a las exigencias de su trabajo, con una memorable frase: PREFERIRÍA NO HACERLO. La obra de Daniel Gascón, *Los nuevos Bartleby: crónica de un cansancio colectivo* (Editorial Rosamerón, 2026), es una excelente reflexión transversal de las nuevas maneras de PREFERIRÍA NO HACERLO en el siglo XXI, en especial tras la pandemia, que detuvo transitoriamente la producción y el hacer en un confinamiento de consecuencias imprevisibles y todavía por detectar.

El libro es un ensayo ameno, con la fina ironía que caracteriza a su autor y un despliegue culto, literario y analítico, en ocasiones empírico, con fuentes de referencia, de las manifestaciones actuales de los nuevos Bartleby en las “oficinas” de nuestro tiempo. El libro,

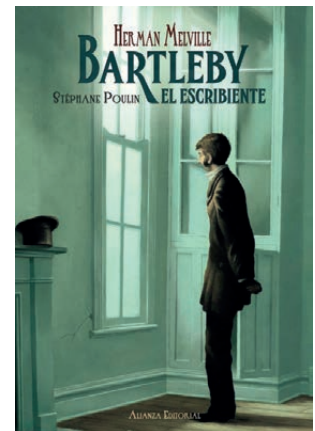
además de una invitación guiada a la lectura del relato clásico de Melville, incluido en el mismo, contiene reflexiones de enorme interés, entre otras, sobre la actual organización del trabajo, la incidencia de la tecnología y la inteligencia artificial en la formación y diligencia de los trabajadores más jóvenes, la actual convivencia de diferentes generaciones con distintas culturas del trabajo, con un trasfondo de riesgos de conflicto intergeneracional, los desiguales impactos de la globalización comercial, que reduce pobreza en los países menos favorecidos a la vez que aumenta el malestar en las sociedades occidentales del bienestar, las nuevas formas de pasividad, reflejadas incluso en descensos alarmantes de natalidad, las consecuencias del cambio climático en la producción, la curiosa persecución de los romances entre compañeros de empresa o una contundente crítica a las soluciones ideológicas del decrecimiento de la economía y el consumo o del fin del trabajo.

El libro propicia también una lectura desde el Derecho del Trabajo en su doble dimensión histórica y de análisis de la realidad vigente. No entra Daniel Gascón en diálogo con ello, ni adopta una visión desde este ángulo jurídico, aunque siempre planea en sus reflexiones la gran cuestión de la regulación del trabajo subordinado, pero desde el PREFERIRÍA NO HACERLO de Bartleby, el originario y sus actuales secuaces, y sus

múltiples consecuencias, sí propicia que un lector dedicado al análisis jurídico laboral puede extraer reflexiones desde este ángulo, que aquí comparto.

A mediados del siglo XIX, que es cuando se publica el relato de Melville, estaban en efervescencia las transformaciones económicas, laborales y sociales derivadas de un conflicto de clases no bien resuelto desde la cuestión social del primer capitalismo industrial. La literatura de la época ofrece, en este contexto, recreaciones magistrales, tanto de las condiciones deplorables de vida de los trabajadores en las sociedades industrializadas como de la épica obrera en la consecución de los nuevos derechos laborales y sociales, con especial atención a héroes de ascenso social, a veces de dudosa calidad ética, asociados, en ocasiones, con el sueño americano. El capítulo 5 del libro, “¿Qué fue del trepa?”, da buena cuenta, con referencias a las que me remito, de esta Literatura decimonónica y luego con continuidad en el siglo XX. Lo formidable del relato de Melville es que es capaz de recrear estas transformaciones, donde se sitúa el origen histórico del Derecho del Trabajo, desde una posición de resistencia pasiva –PREFERIRÍA NO HACERLO– sino de abulia contemporánea o tedio. El mayor acto de rebeldía, en medio de la eclosión industrial, es no hacer, la pasividad, lo que pone en cuestión todo el sistema. Como desarrolla Gascón, no resultan extrañas lecturas críticas de este primer capitalismo industrial del relato de Melville y de la organización del trabajo que estaba generando, incluso en lugares balsámicos como la oficina, lejanos a las fábricas, con un exceso de jerarquía sin límites y uniformidad, siendo Bartbely alguien “que no se somete a las reglas de todos” (capítulo 3 “Historia de una oficina”).

Este modo literario, entre cómico y transgresor, entroncará luego con personajes de Kafka o con escenas de tedio memorables del teatro de Chejov, en lo que Gascón denomina “el hombre inútil”, en contraposición seguramente con el “héroe repugnante” del ascenso social, pero, desde una lectura del sentido histórico del Derecho del Trabajo, se presenta como una espita capaz de articular, incluso más que la épica obrera, los cambios de regulación del trabajo subordinado. La “ontología negativa” de un oficinista puede tener mayor capacidad de derribar un sistema de organización de trabajo que un proceso revolucionario y esta atención a los intereses de empleados pasivos, no digamos a la enorme fuerza entonces proactiva de los obreros del trabajo físico, explica el nacimiento del Derecho del Trabajo en el siglo XIX. Frente al riesgo de la caída del capitalismo, en el contexto ya del marxismo que abogaba por su demolición y asociaba el trabajo subordinado a la indignidad humana, emergió el reformismo social desde dentro del modelo de producción liberal, con el reconocimiento normativo de derechos laborales



El nacimiento del Derecho del Trabajo en el siglo XIX, a través de normas jurídicas y la autonomía colectiva, será, desde entonces, seña de identidad de la evolución de las sociedades occidentales liberales hacia un sistema más justo, equitativo, y con un mayor equilibrio en las relaciones de poder económico

y límites al desmesurado poder empresarial unilateral. Frente a ontologías negativas, acciones y críticas, que tambaleaban la producción y ocasionaban un desorden social, se reconoció la autonomía de la voluntad colectiva, desde la que canalizar la representación de trabajadores y empresas para negociar salarios, condiciones laborales y límites mediante convenios y acuerdos colectivos con garantías de aplicación. En la organización del trabajo quedaba así integrado y atendido el “hombre inútil”–los Bartbely de distintos estratos– reconocido desde estructuras colectivas, y como sujeto político, con derechos de descanso y rentas suficientes como para PREFERIR HACER a NO HACERLO. Deja esta expresión literaria lecciones de cómo la resistencia pasiva puede ejercer de palanca de transformación social, aunque el relato de Melville no concluya precisamente con esta plenitud, y cómo sólo bastaba un poco de atención, y confianza, para integrar a las clases trabajadoras, incluidos los oficinistas, en el capitalismo industrial. El nacimiento del Derecho del Trabajo en el siglo XIX, a través de normas jurídicas y la autonomía colectiva, será, desde entonces, seña de identidad de la evolución de las sociedades occidentales liberales hacia un sistema más justo, equitativo, y con un mayor equilibrio en ➡

las relaciones de poder económico. Y, a la vez, el Derecho del Trabajo, y en general el Social, será el gran instrumento legitimador de un capitalismo transformado. Al fin y al cabo, Bartbely podía así ser despedido de su oficina, con un buen procedimiento, aunque Melville cerró su genial relato de otra manera más lacónica y, en el fondo, transformadora.

Con todas las convulsiones ideológicas del siglo XX, que trataron de presentar el reformismo social interno de las sociedades liberales como un experimento poco utópico o fallido, lo cierto es que estas estructuras del Derecho del Trabajo y Social, junto con otros procesos de redistribución de renta, construyeron las sociedades del bienestar más prósperas, especialmente tras la segunda guerra mundial, y siguen siendo los cimientos históricos de nuestro modo de vida occidental. Las masas de trabajadores decidieron HACER a NO HACER, en épocas doradas de revalorización de la producción, a través de un contrato de trabajo subordinado dotado de derechos laborales de origen legal o pactado y sustanciales límites al poder unilateral empresarial. Resulta irónico, aunque no lo subraya Gascón en su obra, que la gran conquista histórica de la clase trabajadora, como herramienta para defender sus reivindicaciones frente a la empresa, sea y, es, el derecho de huelga que consiste, precisamente, en un NO HACER, paralizando la actividad productiva con gran daño económico. La resistencia pasiva del NO HACER queda juridificada, dentro de la acción colectiva, lo que llevaría a Bartbely, seguramente, en una declaración de huelga en la oficina a no sumarse a la misma, porque PREFERIRÍA NO HACERLA.

Las reflexiones de Daniel Gascón en torno a los nuevos Bartbelys, en esta sugerente “crónica de un cansancio colectivo” de nuestro tiempo, también permite una lectura desde el Derecho del Trabajo y sus tendencias en el siglo XXI. Lo que viene a acreditar el libro, y más tras la pandemia, es que podemos estar viviendo, en las sociedades occidentales liberales construidas desde el reformismo social, una nueva “abulia contemporánea” que puede conducir a un desvalor del trabajo en nuestra sociedad, con consecuencias imprevisibles. El trabajo, como se pone de manifiesto en el capítulo 6 “Estoy en mi oficina”, tiene una larga tradición de maldición bíblica, corregida en parte por las transformaciones económicas, laborales y sociales antes reseñadas, que parece, sin embargo, renacer en, precisamente, las sociedades occidentales del bienestar. Da cuenta Gascón, especialmente en los magníficos capítulos 9, “No volveré a ser joven, espero”, y 10, “Edipos reprimidos”, de cierto riesgo de conflicto generacional entre la cultura del esfuerzo, el rendimiento y el ascenso social y este actual desvalor del trabajo entre la generación más joven, vinculado a críticas a la meritocracia y a una parálisis de

Podemos estar viviendo, en las sociedades occidentales liberales construidas desde el reformismo social, una nueva “abulia contemporánea” que puede conducir a un desvalor del trabajo en nuestra sociedad, con consecuencias imprevisibles

las herramientas educativas clásicas de ascensor social. No ha sido ajeno a ello el debate de regulación del trabajo asalariado, como bien se puede observar aquí en España, protagonizado por fallidas iniciativas de reducción de la jornada laboral máxima legal, sin negociación colectiva, o la ampliación de permisos retribuidos de todo tipo, financiados por la empresa, con debates incluso de atención a los cuidados de las mascotas de los empleados. No lo menciona el autor del libro, pero su percepción entronca perfectamente con mensajes políticos que trasladan a la población que trabajar menos es ser más feliz, lema de una conocida campaña institucional del Ministerio de Trabajo. Toda una invitación en nuestro tiempo a PREFERIRÍA NO HACERLO.

A ello se une algo, que sí constata Gascón, la realidad de cierta inversión de la curva normal de ingresos, “los jubilados arriba y los trabajadores abajo”, a la luz de las cuantías medias entre pensiones y salarios. Nada bueno puede suceder cuando es la economía de la empresa y el trabajo asalariado, en estos procesos de desvalor laboral quien financia las pensiones, y en general todo el Estado del Bienestar, con sus servicios públicos. Si el trabajo asalariado se vuelve un mal bíblico que eludir, y eso parece que está latente en las actuales críticas al capitalismo, con un marxismo postmoderno, lo que se terminará demoliendo es el propio Estado del Bienestar, en perjuicio, sobre todo, de las masas de trabajadores. Corresponde, en consecuencia, al Derecho del Trabajo atender a esta nueva realidad, a este cansancio colectivo de los nuevos Bartbelys, y volver a recuperar el valor del trabajo que fundamentó las grandes transformaciones sociales desde dentro del modelo liberal de producción.

Es muy útil el libro de Gascón en esta tarea, aunque se mantenga lejano del análisis jurídico laboral. Su crítica a las teorías del decrecimiento de la producción y el consumo, a veces presentadas artificiosamente como consecuencia del cambio climático, bien expresada en el lúcido capítulo 11, “A grandes males, decrecientes remedios”, es un buen punto de partida. No se trata de impedir salir de la pobreza a países que nunca fueron



Si el trabajo asalariado se vuelve un mal bíblico que eludir, y eso parece que está latente en las actuales críticas al capitalismo, lo que se terminará demoliendo es el propio Estado del Bienestar, en perjuicio de los trabajadores

desarrollados, cuando la están reduciendo en el siglo XXI, ni de volver al proteccionismo mercantil y laboral o renacionalizar la política económica, tampoco de participar de estos procesos de desvalor del trabajo, que erosionan de manera corrosiva las sociedades liberales del bienestar más prósperas. Se trata de regular bien las nuevas formas de trabajo, de atender y escuchar las demandas de las generaciones más jóvenes, de reformular el fundacional pacto social capital y trabajo ante las enormes transformaciones demográficas, digitales, climáticas e internacionales del siglo XXI, para aumentar la productividad y asegurar la sostenibilidad del Estado del Bienestar. De nuevo, la resistencia pasiva del PREFERIRIA NO HACERLO, nos enfrenta ante retos similares a la cuestión social del siglo XIX en contextos históricos bien distintos.

Constata Gascón cómo tras la pandemia se dieron fenómenos, especialmente en sociedades de pleno empleo, de gran dimisión, lo que propició millones de bajas voluntarias en las empresas y una enorme movilidad laboral, con incrementos de salarios y mejoras de las condiciones profesionales. En otras sociedades, de menos empleo, pero mayor Estado de Bienestar, como puede ser la española, seguramente estos síntomas se reflejan en un gran absentismo por razones de salud, como acreditan todos los informes empíricos de bajas médicas. Tanto la foránea gran dimisión, como el aquí gran absentismo laboral, son síntomas de un malestar colectivo que obliga a la reflexión en el debate jurídico. Frente a propuestas de desvalor del trabajo y trabajar menos, con un decrecimiento que terminaría afectando a peores salarios, son necesarios enfoques que vuelvan a revalorizar el trabajo, trabajando mejor y con mayor productividad, con atención a necesidades de conciliación familiar y cuidado desde el apoyo público social, sin internalizar costes para las empresas que son las que pagan salarios, con nuevos moldes europeos de flexi-seguridad laboral que atienda la disrupción de la economía digital y la inteligencia artificial, así como los nuevos riesgos psicosociales y los problemas de salud mental en sistemas que deben ser profundamente renovados y modernizados. Seguramente será necesario intensificar la participación de los trabajadores en las decisiones de las empresas y articular cauces de reparto de beneficios empresariales en las plantillas, así como cambiar normas de tiempo de trabajo, que confíen más en la autonomía del trabajador, con menos control de presencia, y mejores evaluaciones del desempeño. Observa agudamente Gascón que nadie en su lecho de muerte va a lamentar no haber hecho más horas extras, pero, añadido, es probable que tampoco se angustie al valorar cuánto tiempo de sus jornadas laborales fue dedicado a leer el *Marca*.

Cabe una última reflexión, que participa de la irónica paradoja antes mencionada en relación con la huelga y sus tintes de *Bartleby*. Es común, entre los derechos laborales, reconocer el derecho a la ocupación efectiva, como manifestación del derecho al trabajo. La actitud del protagonista del relato de Melville es decidir no ejercer, curiosamente, este derecho, y mirar al vacío desde su puesto de trabajo. Pero la abulia postmoderna puede convertir la transgresión y la rebeldía en todo lo contrario, en exigir a la empresa una ocupación efectiva, pues la principal forma de acoso laboral, condenable, consiste en tener un trabajador en este vacío. Igual, en nuestro tiempo, *Bartleby* habría utilizado un protocolo interno de acoso laboral en la empresa por, en anverso, a su memorable frase, ser contratado para no hacer nada. Y con ese acto rebelde activar la metáfora de la transformación de un nuevo renacer del valor social del trabajo. ●



El presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, durante su intervención en el Foro contra el odio.

Pool Moncloa / Borja Puig de la Bellacasa

La fiebre del Hodio



Miguel Ángel Aguilar
Periodista

El pasado 11 de marzo el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, ha anunciado el lanzamiento de la herramienta “HODIO: huella del Odio y la Polarización” que tendrá la función de medir la presencia, evolución y alcance del discurso de odio en las plataformas digitales. El anuncio lo formuló en su intervención al inaugurar el primer Foro contra el Odio celebrado en Madrid, donde alertó sobre como “El odio no nace por generación espontánea. Se cultiva y se promueve”. Enseguida añadió que “si el odio ya es peligroso de por sí, las redes sociales lo han convertido en un arma de polarización masiva. Un arma fácil de encontrar y de utilizar. Y extremadamente lucrativa para algunos”. La herramienta que ahora lanza Sánchez pretende ser un termómetro que mida la temperatura que alcanzan los discursos violentos y degradantes en redes sociales. Por-

que para el presidente, igual que hablamos de la huella de carbono para medir el impacto ambiental de una actividad, este nuevo instrumento busca “medir el impacto de la violencia digital para que deje de ser invisible”. Pero sostener que al medir una magnitud se le aporta visibilidad carece de evidencia y requeriría una demostración para la que no disponemos del espacio necesario.

En todo caso, el texto que venimos comentando aparece insertado en *Moncloa Newsletter* que lo pone en contexto al subrayar que se trata de la segunda medida del paquete para regular las redes sociales que fue prometido en febrero porque ya entonces se advirtió por el primer gobierno de coalición progresista al servicio de la clase media trabajadora que “el entorno digital no puede ser un espacio sin reglas” donde “se premia la impunidad”. La herramienta de la que nos van a dotar combinará el análisis cuantitativo y la revisión experta y sus resultados se publicarán con periodicidad semestral para dar a conocer el nivel de odio que hay en cada red social de modo que los ciudadanos puedan decidir sobre cómo utilizarlas al tiempo que se incentiva a las plataformas para que contribuyan a lograr entornos digitales más seguros y saludables. Alguna herramienta

¿Medir el impacto de la violencia digital para que deje de ser invisible?

previa debe estar ya en funcionamiento en poder del Gobierno porque aduce que “tres de cada cuatro jóvenes españoles se cruzan con discursos de odio en internet”, según datos de Fad Juventud y atribuye sin titubeos al Observatorio Español del Racismo y la Xenofobia haber identificado en 2025 más de 845.000 contenidos de odio en plataformas digitales (Facebook, Youtube, Instagram, Tik Tok y X) que iban dirigidos especialmente contra las mujeres, migrantes y personas trans.

El Gobierno quiere ser precavido y nos advierte de que lo que empieza en la pantalla no siempre se queda ahí y teme que, si el odio se normalizara en internet, terminaría filtrándose en la vida cotidiana como prueba que “en la última década los delitos de odio hayan crecido un 41% en nuestro país”. Menos mal que, de la mano del presidente Sánchez, nos llega un mensaje de esperanza mediante el cual se nos asegura que “vamos a parar al odio en nuestras redes sociales, en nuestras calles y en los patios de nuestras escuelas”, habida cuenta de que tenemos herramientas suficientes para hacerlo. Llegados a este punto conviene atender algunos extremos porque si bien la era digital ha demostrado que la preocupación por el discurso del odio que las redes sociales ayudan a difundir no debe subestimarse y que las palabras hirientes pueden causar daños psicológicos y físicos, de ello no se desprende que la censura vaya a ser un remedio adecuado o eficaz en las sociedades comprometidas con la libertad y la igualdad.

Como ha escrito Jacob Mchangama en su libro *Libertad de expresión. Una historia global desde Sócrates hasta las redes sociales* (Editorial Ladera Norte, Madrid, 2026), es cierto que la libertad de expresión puede utilizarse para aumentar la polarización, sembrar la desconfianza e infligir graves daños, pero la creencia de que los profundos desafíos a los que se enfrentan la dignidad, la confianza, la democracia y las instituciones de nuestra dividida época pueden superarse a sus expensas apenas se sostiene desde un punto de vista histórico. Además de que “la imposición de la censura señala el final de una sociedad libre, no su principio” y que está demostrado lo mucho que la humanidad ha ganado con la difusión gradual del derecho a la libertad de expresión y lo mucho que podemos perder si permitimos que continúe erosionándose durante esta nueva fase digital del

viejo conflicto que mantiene con la autoridad. Nuestro autor considera que, dada la progresiva ampliación del alcance de las prohibiciones sobre el discurso del odio y el precario amparo que ofrecen las leyes europeas de derechos humanos, esta tendencia resulta particularmente inquietante para el futuro de la libertad de expresión en la Unión Europea.

En teoría, Internet debería haber hecho invencible la libertad de expresión, enviando la censura al basurero de la historia. Sin embargo, como pudieron comprobar los europeos del siglo XVI, testigos de las convulsiones provocadas por la imprenta de Guttenberg y la Reforma de Lutero, las nuevas tecnologías de comunicación disruptivas tienen tantas probabilidades de causar grandes trastornos en el orden social y político como de traer progreso e ilustración. Porque internet, que fue recibida al principio como una fuerza imparables que aceleraría el avance de la libertad y la democracia en todo el mundo, al favorecer el acceso a una comunicación libre, igualitaria y carente de intermediarios, hizo que las nuevas autocracias reaccionaran con rapidez y que las democracias se cuestionaran si realmente internet debiera verse más como una bendición que como una maldición.

“La imposición de la censura señala el final de una sociedad libre, no su principio”

El caso que debemos examinar con máxima atención es el referente a la falta de transparencia en los criterios de moderación y en los algoritmos, que favorecen ciertos contenidos sobre otros, porque la opacidad es muy problemática e impide determinar a los responsables últimos. Además de que la definición de lo que se considera discurso de odio o contenido ofensivo, vaga y subjetiva por naturaleza, viene a ser la madre del cordero o si se prefiere la madre de todas las batallas y de ella pudieran derivarse graves daños colaterales que resultarían perjudiciales para los contenidos que sí se consideraran permitidos. Mientras la Comisión Europea ha aumentado su poder para regular la comunicación en línea con la aprobación de la Ley de Servicios Digitales con el propósito de proteger a las democracias europeas de las peores formas de desinformación y discurso del odio, al tiempo que proporciona transparencia y salvaguarda la libertad de expresión. Lo que está fuera de discusión es que el disparador de los excesos es operar en el anonimato que a todos envalentona dispensándoles de asumir cualquier responsabilidad. Continuará. ●

Normas de estilo

para la publicación de artículos

Envío

Los trabajos originales deben enviarse por correo electrónico a 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:

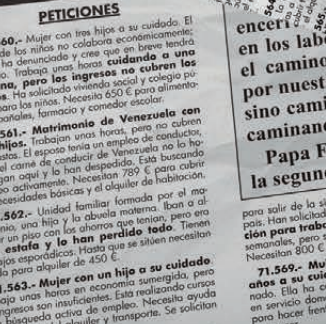
- Ubicarse de frente a la luz evitando sombras en la cara.
- Elegir un lugar con fondo uniforme (pared, cortina, etc)
- Hacer un encuadre centrado, sin cortar la silueta en todo su contorno (cabeza, hombros y brazos).

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 encajamos un esfuerzo adicional para el cumplimiento de los plazos de llegada de los originales.



71.574.- Familia de refugiados venezolanos con dos hijos. Ella ha estado de baja y se ha quedado sin empleo, está en búsqueda activa de trabajo. Precisan ayuda para el pago del alquiler de este mes de 750 €, que habrán que prolongar hasta que encuentre trabajo.

71.575.- Mujer con tres hijos a su cuidado, además ha sido víctima de violencia de género. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.576.- Varón con hijo a su cuidado. Salieron de Colombia por amenazas de la familia...

71.577.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.578.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.579.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.580.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.581.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.582.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.583.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.584.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.585.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.586.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.587.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.588.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.589.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.590.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.591.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.592.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.593.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.594.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.595.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.596.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.597.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.598.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.599.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.600.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

Más que palabras para reescribir historias

Una de esas historias es la de Cristian y Ana y sus tres hijos pequeños, que vivían hacinados en una habitación de alquiler. La donación de 950 euros de Carmen les permitió dar la fianza para alquilar un apartamento. Ahora cuentan con un espacio seguro desde el que reescribir su vida en familia.

Como esta, está también la historia de la joven Amelia, a quien pudimos pagar la matrícula de un curso gracias al cual ha encontrado empleo; o la de Antonio, jubilado, que ha podido costearse un tratamiento bucodental y volver a sonreír. Y tantas otras historias.

Estas situaciones, en las que dos personas se cruzan y reescriben juntas un nuevo futuro, son las que promovemos desde Cáritas Madrid con la difusión de la Hoja de Caridad. Un espacio donde cada mes publicamos casos que precisan ayuda. Una ayuda puntual, en un momento de incertidumbre, puede reescribir una vida.

Convierte tu donación en un renglón necesario para seguir escribiendo historias con final feliz.

Bizum
33645

Más historias esperan un final feliz



Cáritas
Diocesana de Madrid

71.574.- Familia de refugiados venezolanos con dos hijos. Ella ha estado de baja y se ha quedado sin empleo, está en búsqueda activa de trabajo. Precisan ayuda para el pago del alquiler de este mes de 750 €, que habrán que prolongar hasta que encuentre trabajo.

71.575.- Mujer con tres hijos a su cuidado, además ha sido víctima de violencia de género. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.576.- Varón con hijo a su cuidado. Salieron de Colombia por amenazas de la familia...

71.577.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.578.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.579.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.580.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.581.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.582.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.583.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.584.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.585.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.586.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.587.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.588.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.589.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.590.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.591.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.592.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.593.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.594.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.595.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.596.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.597.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.598.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.599.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.600.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

DOMINGO 6 de Abril de 2025
HOJA de la CARIDAD
DIRIGIDA POR CARITAS DE MADRID

NUMERO 1.386
DIRECCION: C/ SANTA HORTENSIA, 1-B • 28002 MADRID
Teléfono: 91 489 91 80
hojadicaridad@caritasmadrid.org • Donativos: de 9:00 a 20:00 horas

PETICIONES

71.574.- Familia de refugiados venezolanos con dos hijos. Ella ha estado de baja y se ha quedado sin empleo, está en búsqueda activa de trabajo. Precisan ayuda para el pago del alquiler de este mes de 750 €, que habrán que prolongar hasta que encuentre trabajo.

71.575.- Mujer con tres hijos a su cuidado, además ha sido víctima de violencia de género. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.576.- Varón con hijo a su cuidado. Salieron de Colombia por amenazas de la familia...

71.577.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.578.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.579.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.580.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.581.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.582.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.583.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.584.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.585.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.586.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.587.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.588.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.589.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.590.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.591.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.592.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.593.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.594.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.595.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.596.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.597.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.598.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.599.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

71.600.- Mujer con un hijo a su cuidado. Necesita ayuda para pagar el alquiler y para alimentación de 800 €.

Su notaría, *más inteligente.* Su tiempo, *más productivo.*



Con Optima Ultimate, la Inteligencia Artificial ya no es el futuro, es su herramienta de trabajo diaria. Elija la solución que mejor se adapte a su protocolo.



- Redacte escrituras completas, notas y diligencias de forma automática.
- Personalizando el texto según el acto jurídico y reutilizando sus datos de gestión.



- Automatice la generación del índice único.
- El sistema analiza el documento, extrae los datos y rellena su programa de gestión sin errores ni duplicidades.



Solicite una demostración llamando al **958 215 280** o en nuestra web

MTCSoft
Expertos en Inteligencia Artificial

Calle Concepción. 47
18009 Granada
+34 958 215 280
info@optimultimate.es

Poeta Joan Maragall, 47, Piso 5º - P. 5
28020 Madrid
+34 619 291 926
madrid@mtcsoft.es