

EL Notario

DEL SIGLO XXI

Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública

Documento público y transmisión de participaciones

¿Inscripción constitutiva?

Notas de afección fiscal y responsabilidad del comprador

Revista del Ilustre Colegio Notarial de Madrid

Nº 127 MAYO/JUNIO 2026 11€

La corrupción y el régimen de transmisión de participaciones sociales



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.



Un camino equivocado con la excusa de la corrupción

El Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública parte de una premisa: la falta de transparencia en el ámbito societario es una de las deficiencias de nuestro ordenamiento que facilitan la corrupción. Por ello, dentro de su pretensión de lucha multidisciplinar frente a este fenómeno, propone modificar el sistema de transmisión de participaciones sociales adoptando dos medidas fundamentales:

- el carácter constitutivo de la inscripción para toda transmisión *inter vivos*, *mortis causa* o forzosa de participaciones sociales;
- la imposición como forma esencial para las transmisiones negociales del documento privado electrónico con las firmas electrónicas cualificadas de transmitente y adquirente.

La reforma proyectada ha generado una amplia reacción negativa entre quienes, desde el estudio teórico, la investigación o la práctica, están relacionados con el tráfico societario. Debido a la clara conexión de la función notarial con esta materia, el presente número se dedica de forma prioritaria a su estudio, recogiendo la opinión de una variada muestra de autores que analizan el Anteproyecto desde distintas perspectivas.

Nos remitimos al contenido de estos artículos para el análisis de la reforma, su justificación, su concreción normativa, sus consecuencias y su compatibilidad con el resto del ordenamiento.

No obstante lo anterior, parece oportuno hacer una breve reflexión sobre lo que revela el texto proyectado

acerca del modo de legislar en las sociedades modernas, en las que la complejidad de los problemas permite a determinados colectivos convencer al regulador de la necesidad de introducir soluciones aparentemente sencillas a través de una modificación legislativa que, en realidad, solo pretende el beneficio de quien la patrocina en perjuicio de la sociedad.

De forma reiterada nos hemos referido a las deficiencias que, en ocasiones, asolan a la producción legislativa. Como se pone de manifiesto en las distintas colaboraciones de este número, el Anteproyecto incurre en todos estos defectos de manera acentuada: diagnóstico equivocado, desnaturalización de las instituciones de Derecho privado cuando se utilizan para resolver problemas públicos; invocación parcial y torticera de la legislación de la Unión Europea y del Derecho comparado; errores técnicos de redacción y problemas de coordinación entre las distintas partes de la norma, y de ésta con el resto del ordenamiento jurídico.

Merece la pena detenerse en la que, acaso, sea la más importante y grave tacha de la norma proyectada: la utilización de una excusa loable, como es la lucha contra la corrupción, para conseguir un objetivo de política legislativa que no tiene nada que ver con aquél, permaneciendo oculto el propósito real que inspira la regulación. Con ello se sustrae del debate público la oportunidad de la reforma proyectada, al no poder contrastar sus efectos con los fines que realmente se persiguen. ➡

Llegados a este punto, procede señalar cuál es la motivación real que inspira el Capítulo I del Título II del Anteproyecto, para lo cual es preciso hacer referencia previa al sistema español de seguridad preventiva.

En España, como en otros países de tradición latina, existen dos instituciones que aseguran de manera extrajudicial la legalidad del tráfico privado: el documento público y los Registros con efectos jurídicos sustantivos, entre los que destacan el de la Propiedad y el Mercantil. Este último tiene por objeto dar publicidad de determinados datos jurídicos como la existencia de una sociedad, su domicilio, capital social, administradores o apoderados. Al igual que en el resto de Registros con efectos sustantivos, no sólo se trata de suministrar información, sino también de garantizar legalmente la veracidad e integridad de los datos registrados, de tal forma que quien contrata con base en los mismos queda protegido pese a que fueran incorrectos o incompletos. El ejemplo paradigmático se produce en el ámbito del Registro de la Propiedad donde quien adquiere a título oneroso y de buena fe del titular registral queda a salvo de cargas no inscritas, incluso de la anulación posterior de la propiedad de su transmitente. En el Registro Mercantil, donde no se inscriben titularidades, el juego de la fe pública registral es más reducido siendo el ejemplo más importante la protección dispensada a quien contrata de buena fe con quien figura en el Registro Mercantil como representante de una sociedad.

La más importante tacha de la norma proyectada es la utilización de una excusa loable, la lucha contra la corrupción, para conseguir un objetivo de política legislativa que no tiene nada que ver con aquél, ocultando el propósito real que inspira la regulación

Esta publicidad registral no opera sobre el vacío: los datos que acceden al Registro deben constar en documento público. Sólo así, por medio de la fe pública notarial, se asegura que los datos registrales sean ciertos, porque se basan en un consentimiento de los otorgantes real, libre y consciente. Por otra parte, además de servir de vehículo para la inscripción, el documento público, por los juicios que efectúa el notario en el otorgamiento, sirve para asegurar a las partes la legalidad del negocio jurídico en el momento de su nacimiento.

Las ventajas que ofrece el recurso al documento público y a la inscripción han determinado que se incentive su uso por la protección que ofrecen a las partes y a los terceros, pero sin llegar al punto de imponer su utilización obligatoria, salvo alguna excepción. Por las mismas razones, existen ámbitos en los que no se considera necesaria la publicidad registral como ocurre con los poderes de personas físicas, la titularidad de las acciones y participaciones sociales o de otros bienes y derechos. Este sistema de seguridad preventiva, aunque perfectible, viene ofreciendo notables resultados en el tráfico societario e inmobiliario.

Sin embargo, desde hace un tiempo existe una pretensión patrocinada desde instancias registrales de reformar el sistema en un triple sentido: aumentar la materia inscribible imponiendo el acceso al Registro de bienes o negocios que tradicionalmente han permanecido fuera del mismo; permitir el acceso de los datos al Registro a través del documento privado y asegurar la obligatoriedad de la inscripción estableciendo para la misma un efecto constitutivo.

Para conseguir este propósito se utilizan distintos expedientes como minusvalorar el valor del documento público a cambio de sobrevalorar la calificación del registrador, considerando que el control que éste efectúa, al ingresar el negocio en el Registro, purifica todos sus posibles vicios. Dentro de esta tendencia también suelen silenciarse las cargas que supone someter todo el tráfico jurídico a la publicidad registral, tales como el sacrificio de la privacidad, retrasos, costes y merma de la libertad contractual.

Hay que reconocer que estos efectos negativos no son evidentes para los ciudadanos ni para los poderes políticos, no así para los operadores jurídicos, de tal forma que la polémica sobre la bondad de estas propuestas suele quedar limitada de los profesionales del Derecho. Pero el aparente tecnicismo de esta materia no debe llevar a la confusión sobre su incidencia práctica: la adopción de uno u otro sistema de seguridad preventiva afecta gravemente a la vida diaria de los ciudadanos.

Últimamente, las pretensiones registrales han encontrado un aliado en la tendencia pública de aumentar la transparencia: en estos casos se ofrece el Registro de la Propiedad o el Mercantil como medio para dar publicidad a determinados datos, sin importar si esta información registral gozará o no de las presunciones de veracidad e integridad y desnaturalizando, con ello, la finalidad primordial de estos Registros. Este tipo de ofertas son tentadoras para los poderes públicos que se ven liberados de organizar un registro administrativo que en rigor sería el idóneo para este tipo de publicidad, ahorrándose el coste del mismo, aunque sea a costa de los sufridos ciudadanos que lo pagarán con creces en forma de arancel registral.

Con el texto del Anteproyecto se puede apreciar que lo expuesto no es una teoría paranoica de quien se inventa enemigos imaginarios. En él se aprecian cumplidamente cada uno de los hitos expuestos en grado superlativo: nueva materia inscribible (la titularidad de las participaciones sociales); supresión del documento público (hasta el punto de establecer como forma esencial el documento privado con firmas electrónicas) y utilización como excusa de la transparencia para incorporar al Registro Mercantil una información que, por su finalidad, debería residir en otro Registro. En este caso es especialmente llamativo que se recurra al Registro Mercantil cuando ya existe un Registro cuyo específico objeto es hacer transparente la identidad de quienes ejercen el control de las sociedades: el Registro Central de titularidades reales (RECTIR). Para cumplir los fines del Anteproyecto bastaría simplemente con bajar el umbral actual del 25%... y poner a funcionar el RECTIR, en vez de sepultarlo, haciéndolo pasar por superfluo.

En los distintos artículos de este número se da cumplida cuenta de que la reforma proyectada no va a servir para mejorar la lucha contra la corrupción, más bien al contrario, favorecerá la opacidad societaria. También se hace un análisis pormenorizado de las negativas consecuencias sustantivas que, para la seguridad del tráfico, se producirían si entrase en vigor la norma proyectada en los términos en que está redactada.

En este editorial queremos limitarnos a señalar tres cuestiones que, a nuestro juicio, sirven de ejemplo paradigmático para poner de manifiesto la única finalidad de la norma proyectada: proscribir el documento público e inscribir más, aunque no exista ninguna garantía sobre la veracidad de lo inscrito ni tampoco esté muy claro cuál deba ser el grado de publicidad de las titularidades registradas.

Con respecto a la primera cuestión, llama la atención que después de denostar el libro registro de socios, cuya inexactitud es la piedra angular sobre el que se asienta la reforma, se termine recurriendo al mismo para practicar la primera inscripción de titularidad de participaciones sociales. Parece como si la calificación registral fuera capaz de actuar como elemento purificador de todos los vicios, de tal modo que se santifica a través de aquella una información contenida en un libro registro completado, a veces, retrospectivamente, de forma apresurada. Se trata de justificar que, con la intermediación del registrador, el mero ingreso en el Registro Mercantil de un dato, cualquiera que sea su fuente, lo convierte en cierto, de acuerdo con la conversión del Registro Mercantil en la clave de bóveda del nuevo sistema. Todo sirve con tal de silenciar que el sistema actual tenía al documento público como soporte formal de las transmisiones e, indirectamente, como sustrato, asimismo, del propio libro registro de socios, aun a riesgo de



El Registro Mercantil (igual que el libro registro de socios) sólo tiene una *fiabilidad vicaria*, depende de la veracidad del título inscribible, mucho mayor si es público que privado. Si se elimina el documento público la primera víctima del nuevo sistema, será el propio Registro Mercantil



que este periodo transitorio se aproveche para aflorar transmisiones que sí quedarán sin rastro documental, en detrimento de la lucha contra la corrupción, la prevención del blanqueo de capitales y el fraude fiscal.

La intención de expulsar el documento público del Registro Mercantil se aprecia claramente en la propuesta de modificación de un precepto, el artículo 18 del Código de Comercio que nada tiene que ver con la corrupción, aunque sí con la transparencia. Paradójicamente, la reforma proyectada va en la línea contraria a la proclamada otorgando carta de naturaleza al documento privado con firmas electrónica como título inscribible, documento que, entre otras carencias no tiene reconocida legalmente fecha fehaciente. Al excluir el documento público del tráfico de las participaciones sociales se pierden los importantes beneficios que la intervención notarial presta a la seguridad del tráfico y a la prevención del fraude fiscal y el blanqueo de capitales. Por estas razones, tal y como señala la conclusión segunda del reciente informe del Consejo General del Poder Judicial al referirse al Anteproyecto, “la supresión de la exigencia de documento público y su sustitución por documento privado firmado electrónicamente, inscribible en una sección especial Registro Mercantil, debería ser reconsiderada”.

Por último, como toda la norma se asienta sobre la confusión entre transparencia y publicidad, el texto guarda una prudente ambigüedad con respecto a la exteriorización de los datos sobre titularidad de las participaciones sociales. En este punto, el prelegislador vuelve a confiar en la intervención salvífica del registrador para purgar no sólo todo lo que entra en el Registro, sino también lo que sale del mismo, garantizando su confidencialidad. La publicidad será la justa, no afectará a la privacidad reconocida en la jurisprudencia comunitaria, pero será suficiente para cumplir los fines de la norma

Lo que se pretende es agigantar el Registro Mercantil con un único beneficiario; la utilidad de dichos datos registrales en la lucha contra la corrupción o la mejora de la seguridad en los negocios sobre participaciones sociales, es secundario

¿Cómo? Porque se presupone que el registrador en cada caso sabrá administrarla atendiendo al interés legítimo del solicitante... término tan ambiguo que difícilmente generará un criterio uniforme, aparte de poco plausible frente a la irrupción masiva y constante de solicitudes de información instantánea. Pero la necesaria protección de la privacidad nos introduce en un círculo vicioso por cuanto sin publicidad irrestricta, si el futuro adquirente o acreedor pignoraticio no puede consultar libremente el Registro para comprobar la titularidad de las participaciones, no puede hablarse de inscripción destinada a procurar la seguridad del tráfico.

Lo expuesto hasta aquí permite concluir que lo que se pretende es agigantar el Registro Mercantil con un único y claro beneficiario. Lo demás, la utilidad de dichos datos registrales en la lucha contra la corrupción o la mejora de la seguridad en los negocios sobre participaciones sociales, es secundario. Lo que sí es seguro si prospera la norma será una merma en la agilidad, con nuevos y costosos trámites, en términos de tiempo y dinero. Esperemos que estas amenazas no se realicen y se recapite sobre las negativas consecuencias de una reforma inducida y, tal vez, no suficientemente meditada. ●

**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 Clear



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, Alfonso Madrdejos 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 José Rivero Sánchez-Covisa y Esteban Manuel García Martín.

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

SUMARIO

Nº127 MAYO/JUNIO 2026

EDITORIAL

- 3 Un camino equivocado con la excusa de la corrupción

TRIBUNA

- 10 La protección del informante en la lucha contra la corrupción
M. Villoria Mendieta



LA OPINIÓN

LA PROYECTADA MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES

- 16 Una reforma, innecesaria e inadecuada, de la sociedad de responsabilidad limitada
J. M. Embid Irujo

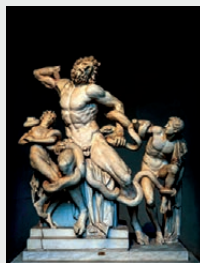


- 22 Una reforma de la sociedad de responsabilidad limitada innecesaria y apoyada en débiles argumentos
A. Recalde Castells

- 28 Sobre el proyectado carácter constitutivo de la inscripción en el Registro Mercantil de la transmisión de las participaciones de la sociedad limitada
J. Quijano González
- 32 Consideraciones sobre una propuesta de reforma del régimen de transmisión de las participaciones sociales de sociedades de responsabilidad limitada
A. Roncero Sánchez
- 36 La transmisión de las participaciones de sociedades limitadas: régimen vigente y sistema proyectado
E. Gandía Pérez



- 42 Corrupción, transmisión de participaciones sociales y desafueros normativos
J. García de Enterría
- 48 Una reforma innecesaria y contraproducente
L. De Carlos Bertrán
- 52 La reforma de la transmisión de participaciones sociales: una propuesta desproporcionada
I. Paz-Ares Rodríguez
- 62 Estado de Derecho y seguridad jurídica en el Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública
L. E. Mayorga Alcázar



Portada:
Laocönte y sus hijos
por Agesandro, Polidoro
y Atenodoro de Rodas.

67 LEGISLACIÓN Y TRIBUNALES

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

ACADEMIA MATRITENSE DEL NOTARIADO

108 P. J. Garrido Chamorro



PRÁCTICA JURÍDICA

- 112 La espoleta retardada y los efectos indirectos para el tráfico de la afección fiscal y su reflejo registral
J. Micó Giner
- 118 Coordinación Catastro-Registro. El viaje a ninguna parte de la DGSJyFP
E. Brancós Núñez



- 124 El liquidador, un órgano polifacético y en gran medida singular
R. Cabanas Trejo

- 134 Pactos propios y pactos “impropios” de los contratos
Í. Fernández de Córdoba Claros



- 140 **DERECHO FISCAL**
España, ¿infierno fiscal?
J. Gómez Taboada

- 142 **DERECHO FISCAL** Algunos aspectos de la constitucional bendición al valor de referencia
V. Vaquero Carayol

SECCIÓN CORPORATIVA

- 146 Noticias del Ilustre Colegio Notarial de Madrid / Otras noticias
- 148 Revista de prensa

PANORAMA

- 150 **LA PERSPECTIVA**
Termina la guerra sin que empiece la paz
M. Ángel Aguilar
- 152 **LOS LIBROS**
Koljós, una biografía familiar intensa y sagaz
J. Aristónico García Sánchez



Un año de actualidad jurídica en su domicilio

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

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	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

Manuel Villoria es catedrático de Ciencia Política en la Universidad Rey Juan Carlos de Madrid (URJC), donde ha dirigido el Observatorio en Buena Gobernanza. Doctor en Ciencia Política y Sociología por la Universidad Complutense de Madrid, licenciado en Derecho y licenciado en Filología, becario Fulbright en la Universidad de Indiana, es autor de más de doscientas publicaciones (libros y artículos) sobre Administración pública y ética administrativa. Ha sido director de diferentes másteres, así como coordinador del Doctorado en Ciencias Jurídicas y Políticas de la URJC. Profesor invitado en la universidad de Indiana, California, Ginebra. En la actualidad, por nombramiento del Consejo de Ministros, y tras ser ratificado por el Congreso, ocupa el puesto de Presidente de la Autoridad Independiente de Protección del Informante.

La protección del informante en la lucha contra la corrupción

Las obligaciones derivadas de la Ley 2/2023 para las notarías



Manuel Villoria Mendieta
Presidente de la Autoridad
Independiente de Protección
del Informante

La Directiva (UE) 2019/1937 nos indica, en su considerando primero, que: *“las personas que trabajan para una organización pública o privada, o que están en contacto con una organización de este tipo en el marco de sus actividades laborales, suelen ser las primeras en tener conocimiento de las amenazas o los perjuicios para el interés público que surgen en ese contexto. Al denunciar infracciones del Derecho de la Unión que perjudican al interés público, dichas personas actúan como ‘informantes’ y, por lo tanto, desempeñan un papel clave a la hora de sacar a la luz y prevenir tales infracciones, así como de salvaguardar el bienestar de la sociedad. Sin embargo, a menudo se disuade a los posibles denunciantes de comunicar sus inquietudes o sospechas por temor a represalias. En este contexto, se reconoce cada vez más, tanto a escala de la Unión como a escala internacional, la importancia de proporcionar una protección equilibrada y eficaz a los denunciantes”.*

El legislador español, obligado por esta directiva, la traspuso mediante la Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la

corrupción. Para asegurar la implementación efectiva de la ley, el legislador decidió crear (Título VIII) la Autoridad Independiente de Protección del Informante, autoridad administrativa independiente, como ente de Derecho público de ámbito estatal, de las previstas en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad pública y privada, que actuará en el desarrollo de su actividad y para el cumplimiento de sus fines con plena autonomía e independencia orgánica y funcional respecto del Gobierno, de las entidades integrantes del sector público y de los poderes públicos en el ejercicio de sus funciones.

El Título II de la Ley se denomina “Sistema interno de información”. Dentro de él se ocupa (en su Capítulo II) del “Sistema interno de información en el sector privado”, mientras que al “Sistema interno de información en el sector público” le dedica su Capítulo III. Dentro de las disposiciones generales relativas a todos ellos (arts. 4 a 9), la Ley 2/2023 obliga al “órgano de administración u órgano de gobierno de cada entidad u organismo” (art. 5) de los sectores público y privado a implantar lo que denomina como “Sistema interno de información”, siempre previa consulta (no habla de negociación) con la representación legal de las personas trabajadoras (art. 5).


De acuerdo al artículo 5.2 de la citada ley, el sistema interno de información (SII), en cualquiera de sus fórmulas de gestión, deberá esencialmente: 1) permitir



Las notarías estarían obligadas a tener un sistema interno de información (SII) cuando se encuentren en alguno de los supuestos previstos en la letra a) del artículo 10.1 de la Ley 2/2023. Sin perjuicio de la posibilidad de que, aquellas que no se encuentren en tales supuestos, establezcan voluntariamente su propio SII de acuerdo con los requisitos previstos en la Ley

comunicar información sobre las infracciones previstas en el artículo 2 de la Ley 2/2023; 2) estar diseñado, establecido y gestionado de una forma segura, impidiendo el acceso de personal no autorizado; 3) integrar los distintos canales internos de información que pudieran establecerse dentro de la entidad; 4) garantizar que las comunicaciones presentadas puedan tratarse de manera efectiva dentro de la correspondiente entidad u organismo con el objetivo de que el primero en conocer la posible irregularidad sea la propia entidad u organismo; 5) contar con un “Responsable del sistema” (RSII); 6) contar con una política o estrategia que enuncie los principios generales en materia de SII y defensa del informante y que sea debidamente publicitada en el seno de la entidad u organismo; 7) contar con un procedimiento de gestión de las informaciones recibidas; y 8) establecer

las garantías para la protección de los informantes en el ámbito de la propia entidad u organismo.

Dicho esto, un desarrollo analítico nos llevaría a clarificar qué entidades del sector privado están obligadas a tener un SII. Pues bien, según el artículo 10.1 de la Ley 2/2023, con carácter general, la obligación afecta a toda persona física o jurídica del sector privado que tenga presencia organizada o establecimiento en España o que desarrolle en el país actividades a través de sucursales o agentes o incluso mediante prestación de servicios sin establecimiento permanente (con independencia del domicilio social) y que se encuentre en alguno de los supuestos previstos en los apartados siguientes. De dicho artículo se deriva que son tres las clases de entidades obligadas, en concreto: a) las personas físicas o jurídicas del sector privado que tengan contratados 

50 o más trabajadores; b) las personas jurídicas del sector privado que entren en el ámbito de aplicación de los actos de la Unión Europea en materia de servicios, productos y mercados financieros, prevención del blanqueo de capitales o de la financiación del terrorismo, seguridad del transporte y protección del medio ambiente a que se refieren las partes I.B y II del anexo de la Directiva (UE) 2019/1937, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2019, con independencia del número de trabajadores con que cuenten; y c) los partidos políticos, los sindicatos, las organizaciones empresariales y las fundaciones creadas por unos y otros, siempre que reciban o gestionen fondos públicos.

Esta redacción nos lleva a considerar que, en el primer supuesto, nos encontraríamos con todas las personas, físicas o jurídicas, o comunidades de bienes que reciban la prestación de servicios de trabajadores que voluntariamente presten sus servicios retribuidos por cuenta ajena y dentro del ámbito de organización y dirección de otra persona, física o jurídica, denominada empleador o empresario, así como de las personas contratadas para ser cedidas a empresas usuarias por empresas de trabajo temporal legalmente constituidas, siguiendo el artículo 1 del Estatuto de los Trabajadores. Por otra parte, para determinar si la empresa tiene 50 o más trabajadores puede servir de orientación lo dispuesto en el artículo 3 de Real Decreto 901/2020, de 13 de octubre, por el que se regulan los Planes de Igualdad.

De este modo, más allá de las obligaciones que para las notarías resultan de la Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, y el Reglamento (UE) 2024/1624 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativos a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, **las notarías** estarían obligadas a tener un SII cuando se encuentren en alguno de los supuestos previstos en la letra a) del artículo 10.1 de la Ley 2/2023. Sin perjuicio de la posibilidad de que, aquellas que no se encuentren en tales supuestos, establezcan voluntariamente su propio SII de acuerdo con los requisitos previstos en la ley. Por su parte, los Colegios Notariales entrarían dentro de las entidades obligadas en el sector público, al ser corporaciones de Derecho público (art. 13.1.e Ley 2/2023).



¿Qué implica tener un sistema interno de información de conformidad con la Ley 2/2023?

El SII debe ser universal dentro del contexto laboral o profesional de la organización, incluso para determinadas personas que no formen parte de esta. De este modo, debería garantizar el acceso a un amplio espectro de informantes, incluyendo no sólo a la plantilla, empleados, becarios, sino también a: autónomos y profesionales independientes que trabajan para la misma; personas que trabajan para proveedores o contratistas; personas con relación profesional ya finalizada (extrabajadores, ex proveedores, etc.); y personas cuya relación profesional aún no ha comenzado (por ejemplo, personas en procesos de selección, aspirantes a colaborar profesionalmente). Por otra parte, el SII debe permitir la recepción de todas las categorías de infracciones previstas en la ley (delitos penales, infracciones administrativas graves y muy graves, e infracciones del Derecho de la Unión Europea), sin perjuicio de que, al amparo de lo establecido en el artículo 7.4 de la Ley 2/2023, puedan estar habilitados para recibir otras categorías de informaciones (por ejemplo infracciones al código de conducta, etc.).

Por otra parte, la confidencialidad del SII es una garantía esencial para la protección efectiva de las personas informantes y para la validez y eficacia del propio sistema. Dicha confidencialidad debe integrarse en el diseño organizativo y funcional del sistema desde su origen. A tal efecto, el sistema deberá operar mediante una plataforma segura y cifrada de extremo a extremo que impida la identificación directa o indirecta del informante, con accesos estrictamente restringidos y trazabilidad controlada, extendiéndose la confidencialidad no solo a la identidad de las personas implicadas, sino también al contenido de las comunicaciones y a cualquier dato que permita inferirla, y previniendo activamente usos indebidos del sistema o represalias de cualquier tipo.

Además, el canal debe permitir comunicar las infracciones:

1. Por escrito: mediante formularios electrónicos seguros, correo postal o correo electrónico.
2. Verbalmente: mediante línea telefónica o, si lo solicita el informante, mediante una reunión presencial con el RSII en un plazo no superior a siete días.

Si la entidad posee múltiples buzones o canales de denuncia sectoriales que reciban comunicaciones del artículo 2 de la Ley 2/2023 (por ejemplo acoso laboral, sexual, etc.), todos deben converger bajo la supervisión del RSII. El objetivo es ofrecer una "ventana única" de

recepción de dichas informaciones, asegurando la aplicación uniforme de las garantías legales sin perjuicio de que, una vez recibidas las informaciones, puedan tener un tratamiento diferenciado en función de los protocolos específicos que las distintas normativas establecen.


Más aún, el procedimiento de gestión (art. 9) debe ser ágil y eficaz garantizando tiempos de respuesta razonables, ausencia de represalias y una comunicación institucional inequívoca que refuerce la confianza en que las informaciones serán tratadas con seriedad, confidencialidad y neutralidad, favoreciendo la detección temprana y corrección interna de conductas irregulares, promoviendo así la autocorrección.

Toda entidad obligada deberá disponer de un documento formal que establezca los principios generales que rigen el funcionamiento del sistema, las garantías de confidencialidad, independencia y protección frente a represalias, así como los derechos y deberes de los informantes y afectados, y también de los que gestionan la información. Dicha política deberá ser de fácil acceso y adecuadamente difundida con el fin de que todas las personas con una relación laboral o profesional con la entidad u organismo conozcan los canales disponibles, comprendan el alcance de la protección ofrecida y se genere la confianza necesaria para que la organización sea el primer ámbito al que se comuniquen posibles irregularidades. Vinculado a ello, debe existir un protocolo de actuación escrito y formal que regule cada fase, desde el acuse de recibo hasta la conclusión y respuesta al informante, cumpliendo rigurosamente los plazos legales (siete días para el acuse; tres meses para dar respuesta a las actuaciones), garantizando la confidencialidad de la identidad del informante y de las personas afectadas, la adecuada separación de funciones, la trazabilidad de las actuaciones y una gestión diligente, imparcial, evitando retrasos, interferencias o usos indebidos del sistema. Y por supuesto, la entidad debe incluir en su normativa interna (Reglamento del SII o Política) un compromiso y una lista de garantías que aseguren que el informante no sufrirá consecuencias negativas o represalias por haber comunicado de buena fe. Esto incluye la prohibición de acciones como el despido, el descenso de categoría, el traslado o cualquier acto discriminatorio con ocasión de la denuncia.

Dejamos para el final dos aspectos sobre los que es importante detallar algunos componentes: el responsable del sistema y la posibilidad de compartir medios. Para empezar, la designación de un RSII es obligatoria. Esta figura debe tener un estatus de independencia, autonomía y autoridad dentro de la entidad para ejercer sus funciones sin recibir instrucciones del órgano de administración o de otros directivos. Puede ser una persona física o un órgano colegiado. Si es persona

física, la ley establece que el RSII será un directivo de la entidad, el cual ejercerá su cargo con independencia del órgano de administración o de gobierno de esta. En cualquier caso, la propia norma admite que, cuando la naturaleza o la dimensión de las actividades de la entidad no justifiquen o permitan la existencia de un directivo RSII, será posible compatibilizar el desempeño ordinario de las funciones de otro puesto o cargo de la entidad obligada con las de RSII, tratando en todo caso de evitar posibles situaciones de conflicto de interés y garantizando siempre la ausencia de conflictos de interés y la total independencia en el ejercicio de su labor. El órgano colegiado puede ser útil en determinados casos para reforzar la confianza en el sistema, distribuir responsabilidades y reducir el riesgo de interferencias o instrumentalización, debiendo siempre delegar en uno de los miembros las facultades de gestión y tramitación de expedientes de investigación. Asimismo, puede reducir el riesgo de interferencias o instrumen-

La confidencialidad del SII es una garantía esencial para la protección efectiva de las personas informantes y para la validez y eficacia del propio sistema

talización si integra perfiles complementarios, con experiencia jurídica, o de cumplimiento o de control interno. No será exigible que todos los miembros formen parte de la organización, pero en todo caso, el órgano debe contar con, al menos, un miembro interno de la entidad obligada. En este caso, el órgano colegiado será el RSII de dicha entidad, con independencia del origen de sus integrantes. La competencia para la designación del RSII y de su destitución o cese será del órgano de administración o de gobierno. Tanto el nombramiento como el cese del RSII deben ser notificados a la Autoridad Independiente de Protección del Informante (AIPI) o, en su caso, a las autoridades u órganos competentes de las Comunidades Autónomas, en el plazo de diez días hábiles, especificando, en el caso del cese, las razones que han justificado el mismo. La notificación de los nombramientos y ceses de los RSII deberá llevarse a cabo cumplimentando el formulario facilitado por la AIPI a través de su sede electrónica. <https://sede.proteccioninformante.gob.es/> 

Toda entidad obligada deberá disponer de un documento formal que establezca los principios generales que rigen el funcionamiento del sistema, las garantías de confidencialidad, independencia y protección frente a represalias, así como los derechos y deberes de los informantes y afectados, y también de los que gestionan la información

Finalmente, la gestión del SII puede ser externalizada a un tercero en los términos del artículo 6 de la Ley 2/2023. A estos efectos, se considera gestión del Sistema la recepción de informaciones. No obstante, la responsabilidad última por el correcto funcionamiento del Sistema y el cumplimiento de la Ley recae íntegramente en la entidad obligada. El RSII, aunque sea externo, debe cumplir los mismos requisitos de independencia. La Ley permite que las entidades del sector privado que tengan entre 50 y 249 trabajadores compartan entre sí el SII y los recursos destinados a la gestión y tramitación de las comunicaciones, tanto si la gestión se lleva a cabo por cualquiera de ellas, como si se ha externalizado, respetándose en todo caso las garantías previstas en la ley. Obviamente, este supuesto se daría con más razón para entidades que tengan menos de 50 trabajadores, como muchas notarías. Ahora bien, aunque la Ley permite la compartición de recursos, la gestión y la responsabilidad final deben ser diferenciadas y la autonomía de cada SII debe preservarse. Para ello, la página o portal de acceso al sistema deberá identificar de forma visible e inequívoca la entidad u organismo titular del sistema y delimitar su ámbito de aplicación, de modo que la persona informante conozca con claridad ante qué entidad está comunicando la información y bajo qué régimen de garantías será tratada.

Dicho todo esto, es importante culminar esta tribuna recordando que la Ley 2/2023 establece, en su Título IX, un régimen sancionador bastante riguroso a efectos de asegurar el cumplimiento de la norma. El ejercicio de la potestad sancionadora prevista corresponde a la Autoridad Independiente de Protección del Informante y a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, si bien, para el caso del sector privado existe una cláusula de residualidad para el Estado, que asumiría de esta forma la competencia sancionadora respecto de infracciones del sector privado, incluso cuando su ámbito territorial no excede a una Comunidad Autónoma, salvo en aquellos supuestos en que las Comunidades Autónomas lo hayan asumido específicamente. En el artículo 63.1 de la Ley se tipifican las infracciones muy graves, que en esencia se centran en castigar las actuaciones

dolosas que impidan denunciar, aquellas que impliquen represalias y las que vulneren las garantías de confidencialidad y anonimato o el deber de secreto; pero también incorpora la de comunicar o revelar públicamente información a sabiendas de su falsedad. En el artículo 63.2 las graves, que serían esencialmente las mismas, pero cuando no tengan el componente de dolo conforme al apartado 1. Y en el artículo 63.3 las infracciones leves, que incluyen: a) la remisión de información de forma incompleta, de manera deliberada por parte del RSII a la Autoridad, o fuera del plazo concedido para ello; b) el incumplimiento de la obligación de colaboración con la investigación de informaciones; y c) cualquier incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 2/2023 que no esté tipificado como infracción muy grave o grave.

La comisión de infracciones previstas en la Ley 2/2023 llevará aparejada la imposición de las siguientes multas:

a) Si son personas físicas las responsables de las infracciones, serán multadas con una cuantía de 1.001 hasta 10.000 euros por la comisión de infracciones leves; de 10.001 hasta 30.000 euros por la comisión de infracciones graves y de 30.001 hasta 300.000 euros por la comisión de infracciones muy graves.

b) Si son personas jurídicas serán multadas con una cuantía hasta 100.000 euros en caso de infracciones leves, entre 100.001 y 600.000 euros en caso de infracciones graves y entre 600.001 y 1.000.000 de euros en caso de infracciones muy graves.

En infracciones muy graves puede acordarse, además, la prohibición de obtener subvenciones u otros beneficios fiscales durante un plazo máximo de cuatro años o la prohibición de contratar con el sector público durante un plazo máximo de tres años.

En definitiva, la implantación de un SII conforme a la Ley 2/2023 no puede entenderse como una obligación meramente formal o burocrática, ni como un añadido accesorio a otras exigencias normativas ya existentes en el ámbito notarial. Muy al contrario, se configura como un elemento estructural del modelo de cumplimiento normativo y de gobernanza responsable que el legislador europeo y nacional pretende consolidar. ●

Consultoría urbanística
Análisis de viabilidad
Due diligence urbanística
Gestión de riesgos

Valoraciones estratégicas
Activos complejos
Carteras
Operaciones corporativas

Apoyo a inversión
Estudios de mercado
Escenarios de desarrollo
Toma de decisiones

GRUPO ALIA_ DECISIONES CON VISIÓN



info@alistasaciones.com
www.alistasaciones.com
648 801 626

Grupo

ALIA

Valoración y consultoría

LA PROYECTADA MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES



El Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública adopta, en el marco de la lucha contra la corrupción, dos medidas que han generado polémica: la supresión del documento público y el acceso al Registro Mercantil de las transmisiones de participaciones sociales atribuyendo a la inscripción carácter constitutivo. EL NOTARIO DEL SIGLO XXI analiza en profundidad la reforma proyectada, desde la perspectiva de la academia, la práctica jurídica y el ámbito notarial. Cuenta para ello con las opiniones expertas de **José Miguel Embid Irujo**, **Andrés Recalde Castells**, **Jesús Quijano González**, **Antonio Roncero Sánchez**, **Enrique Gandía Pérez**, **Javier García de Enterría**, **Luis de Carlos Bertrán** y los notarios **Ignacio Paz-Ares Rodríguez** y **Luis Enrique Mayorga Alcázar**.

UNA REFORMA, INNECESARIA E INADECUADA, DE LA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA



José Miguel Embid Irujo

Catedrático emérito de Derecho Mercantil. Universidad de Valencia

Una reforma innecesaria

De entre las muchas cuestiones de que se ocupa el Anteproyecto de Ley orgánica de integridad pública, recientemente divulgado y sometido en la actualidad a información pública, interesa fijar la atención, desde la perspectiva mercantil y, sobre todo, societaria, en el capítulo primero correspondiente al título II de dicho Anteproyecto. “Transparencia y control en el ámbito empresarial” es el enunciado del capítulo y su contenido, sustancialmente referido a

la sociedad de responsabilidad limitada, ha suscitado considerable interés y no poca preocupación. Ello se debe, de entrada, a la amplitud de la pretendida modificación regulatoria, que incluye, además de la Ley de sociedades de capital (en adelante, LSC), al propio Código de comercio (en adelante, C. de c.), así como, en segundo lugar, a la considerable trascendencia que para dicho tipo societario supone la radical alteración del sistema vigente en la actualidad sobre transmisión de las participa-

LA OPINIÓN LA PROYECTADA MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES

ciones sociales, con el añadido de su necesaria inscripción, de naturaleza constitutiva, en el Registro mercantil. Sin posibilidad de detenerme en las numerosas materias afectadas por la reforma, me centraré en este último asunto, enmarcándolo dentro de los caracteres generales de la misma.

Lo primero que llama la atención, con motivo de la modificación legislativa que se pretende llevar a cabo, es la omisión de cualquier referencia a la escritura pública notarial a propósito de la transmisión de participaciones sociales; en su lugar, aunque no de manera exclusiva, se contempla un documento privado suscrito por trans-

Lo primero que llama la atención con motivo de la modificación legislativa que se pretende llevar a cabo es la omisión de cualquier referencia a la escritura pública notarial a propósito de la transmisión de participaciones sociales

mitente y adquirente de las participaciones con firma electrónica cualificada. Este documento constituye en el sentir de la reforma idóneo vehículo de acceso al Registro mercantil y sólo a partir de su inscripción (constitutiva, como con llamativa insistencia advierten diferentes preceptos de la reforma) se convierte el adquirente en auténtico socio, con la posibilidad de desplegar válida y plenamente los diferentes elementos de su posición jurídica en el ámbito de la respectiva sociedad.

Resulta lógico preguntarse, a la vista de lo indicado, por la justificación de esta radical reforma, a todas luces poco común y, si se quiere, también sorprendente. No puede hablarse de que con ella se incorpore al Derecho español alguna regulación europea al respecto; no hay, en tal sentido, directiva ni reglamento que obliguen, con diferente sig-

nificado, según su respectiva naturaleza, a dicho fin. De hecho, como es bien sabido, la sociedad de responsabilidad limitada, a diferencia de la anónima, ha permanecido al margen del proceso de armonización del Derecho de sociedades en Europa, a salvo de contadas excepciones.

Tampoco resulta razonable, como hace la exposición de motivos del Anteproyecto, aludir a que, mediante la reforma en estudio, se aspira a homologar la normativa española con la de determinados países europeos (Alemania, Francia, Italia y Reino Unido). No habría necesidad alguna a este respecto, como consecuencia de que los ordenamientos nacionales, aunque puedan ser tomados como relevante motivo de reflexión para la revisión del propio Derecho, carecen por su propia naturaleza de efectos vinculantes. Pero, tal indicación resulta inadecuada al mezclar regulaciones heterogéneas, por un lado, e ignorar, por otro, ciertas peculiaridades de nuestro ordenamiento, como es la conocida singularidad del Registro mercantil, difícilmente homologable a las instituciones formalmente equivalentes de tales países. Además, una mera lectura de las normas correspondientes en dichos ordenamientos, permite desmontar la identidad con la orientación de la reforma; bastará a tal efecto con remitir al lector a los parágrafos 15 y 16 de la Ley alemana de sociedades de responsabilidad limitada, con la taxativa indicación, en el párrafo tercero del primer precepto citado, de que el contrato de cesión de participaciones sociales “requiere forma notarial”.

La transparencia y el control sólo afectan a la sociedad limitada

Sentadas estas premisas, conviene detenerse seguidamente en la notoria asimetría que se observa entre la disciplina que se establece respecto de la transmisión de participaciones sociales y la denominación del capítulo del Anteproyecto en el que se inserta. De la lectura de la ya indicada titulación cabría deducir, sin más, que el legislador aspirase a imponer su forma de entender la

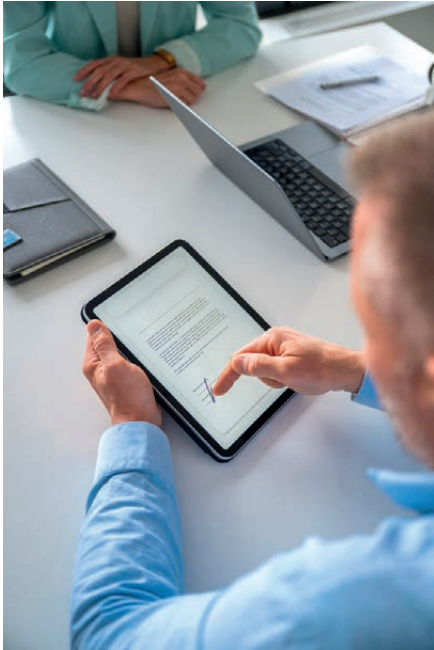
RESUMEN

El Anteproyecto de Ley orgánica de integridad pública aspira a reformar radicalmente el régimen de transmisión de participaciones sociales de la sociedad de responsabilidad limitada a través fundamentalmente de un documento privado suscrito por transmitente y adquirente con firmas electrónicas cualificadas, de necesaria inscripción, con carácter constitutivo, en el Registro mercantil. La omisión de toda referencia a la escritura pública notarial resulta altamente criticable, al tiempo que sirve para incrementar la inseguridad jurídica en la materia. En el presente artículo, se repasan los caracteres fundamentales de la reforma, que afecta no sólo a la Ley de sociedades de capital, sino también al Código de comercio, destacando su carácter innecesario, su excesivo reglamentismo y sus notorios defectos de técnica legislativa.

Palabras clave

Sociedad de responsabilidad limitada, Transmisión de participaciones, Inscripción constitutiva, Documento privado de transmisión.

LA OPINIÓN LA PROYECTADA MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES



Buena parte de la realidad empresarial española queda al margen de las previsiones del Anteproyecto sobre transparencia y control

transparencia y el control al entero sistema empresarial existente entre nosotros. No es así, como se deduce fácilmente de la regulación establecida, ya que la única preocupación en tal sentido viene referida a la sociedad de responsabilidad limitada, bajo el crucial asunto de la transmisión de sus participaciones sociales.

Y aunque la importancia cuantitativa de las empresas constituidas con arreglo a dicho tipo societario es innegable, buena parte de la realidad empresarial española queda al margen de las previsiones del Anteproyecto sobre transparencia y control; en nada afecta a la sociedad anónima, cuyo número es sensiblemente superior entre nosotros frente al de otros países, como sucede, por ejemplo, en Alemania. De este modo, la transmisión de acciones, sobre todo si pensamos en anónimas cerradas (cuyo número e importancia económica son ciertamente notables en España), no se ve afectada en modo alguno por la reforma.

Otras formas de organización de la actividad empresarial quedan, del mismo modo, fuera por completo del Anteproyecto; desde luego, el empresario individual, cuyo número no es precisamente pequeño; pero también las restantes formas societarias, tanto las mercantiles personalistas, como las sociedades civiles, sin excluir ahora a otras personas jurídicas de base asociativa, como las cooperativas, a las que, quizá por tradición, se suele considerar formalmente fuera del ámbito propio del Derecho mercantil. Por esta circunstancia, en cuyo análisis no es posible entrar ahora, queda la trayectoria de las cooperativas ligada a la regulación específica de cada Comunidad Autónoma, al tiempo que, también en el ámbito estatal, se desvincula su constitución, organización interna y funcionamiento del Registro mercantil.

Estamos, por tanto, ante una reforma cuyo contenido es mucho más circunscrito de lo que su título permite razonablemente imaginar, por lo que resulta dudosa la aparente pretensión de conseguir a su través mayor transparencia

y control en nuestra realidad empresarial. Delimitado, entonces, el alcance efectivo de la reforma, llama la atención, seguidamente, el tono reglamentista de la disciplina establecida, más adecuado para una norma de rango inferior que para una modificación del alcance que se pretende. A esta circunstancia debe unirse de manera inseparable una más que deficiente técnica legislativa a la hora de plasmar sus diferentes apartados. Para no detenernos en el examen de los numerosos defectos, tanto sustantivos como de expresión, concurrentes en el texto, bastará con indicar al lector la presencia de normas repetidas en sus términos estrictamente literales, como sucede en el marco de la modificación de la LSC a propósito de los artículos 104.3º y 106.2º.

¿Dónde queda el principio de titulación pública?

Entrando más de lleno en el núcleo esencial de la reforma, no es posible sustraerse a la inquietud que, desde el punto de vista de la seguridad jurídica, surge al omitir cualquier referencia a la escritura pública notarial en punto a la transmisión de participaciones sociales. Podrá decirse, a tenor de lo dispuesto en el artículo 104.2º LSC, que se mantiene la presencia del documento público a tal efecto, por la vía de la sentencia judicial o el documento administrativo, como vehículos de acceso al libro registro de socios de la sociedad; pero, sin perjuicio de que así pueda suceder en algunos casos, habrá que convenir en su casi absoluta irrelevancia práctica, por lo que la “parte del león”, si se admite la clásica fórmula, corresponde al documento privado suscrito por transmitente y adquirente con firma electrónica cualificada, no solo a tales efectos, sino también respecto de su inscripción (constitutiva) en el Registro Mercantil.

Si intentamos insertar esta novedad dentro de los principios del Registro mercantil, tal y como se formulan en su Reglamento regulador (en adelante, RRM), cabría considerar que con esta reforma se añade una excepción más al

principio de titulación pública (art. 5 RRM), cuyo tradicional relieve, como un auténtico clave de bóveda del sistema registral, no necesita reiterarse ahora. Así podría pensarse, además, a la vista de que, frente a la profunda reforma de la LSC, el Anteproyecto apenas afecta al RRM; de hecho, solo su artículo 326 se ve afectado por la reforma.

Esta apreciación, que, a mi juicio, tiene sólido fundamento, puede verse decisivamente desmentida por la pretensión reformista del Anteproyecto respecto del C. de c., y, más precisamente, de su artículo 18. En su apartado primero ahora se dice literalmente que “la inscripción en el Registro Mercantil se practicará, según los casos, en virtud de documento público o en virtud de documento privado con firma electrónica cualificada de quienes lo suscriban, conforme a las Leyes y reglamentos”. Si intentamos entender rectamente esta formulación, donde se establece una

notoria disyuntiva entre documento público y documento privado, como vehículos aparentemente equivalentes para el acceso al Registro mercantil, y la contemplamos, además, en el contexto normativo donde se pretende insertar, habrá que concluir que por esta vía parece llevarse a cabo una auténtica derogación, si bien de manera subrepticia, del principio de titulación pública. Trayendo a colación la conocida fórmula del derecho constitucional, podría decirse, incluso, que con el nuevo enunciado del artículo 18 C. de c., se produce una suerte de “mutación” en nuestro ordenamiento, al alterarse radicalmente su tradicional sentido sin derogación expresa de la norma que contiene el citado principio.

Si se mira bien, la regla ahora en estudio resulta del todo extravagante en el marco del propio Anteproyecto; nada se dice sobre tal cambio en la exposición de motivos, aunque, como

lamentablemente sucede en tantas ocasiones, no suelen servir estos preámbulos para ninguna finalidad relevante dentro de la interpretación jurídica en los últimos tiempos, al limitarse a recoger algunos tópicos de la nueva regulación que se pretende instaurar. Pero, a la vez, carece de cualquier vinculación con el teórico objetivo del capítulo en el que se inserta; no termino de ver la relación entre la transparencia y el control del ámbito empresarial y la equiparación del documento público y el privado en punto a su inscripción en el Registro mercantil.

A la vista de lo indicado, cabe tal vez considerar que lo establecido por la reforma en el artículo 18 C. de c. supone no sólo la mutación antes indicada, sino, sobre todo, el primer paso en la conversión del documento privado con firmas electrónicas cualificadas en el vehículo preferente para el fin indicado. La disciplina que se establece en

ASOCIACIÓN DE PERITOS DE MADRID

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

CONTACTA

www.apajcm.com

☎ 91 562 59 18 ✉ peritos@apajcm.com



LA OPINIÓN LA PROYECTADA MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES

el Anteproyecto sobre la transmisión de participaciones sociales puede servir de ejemplo relevante a tal efecto, pues no conviene olvidar que en dicho contexto desaparece de la regulación normativa la escritura pública notarial, jugando el documento público judicial o administrativo un papel meramente testimonial en relación con el documento privado.

La “debilidad” de la inscripción constitutiva

Llama la atención, igualmente, el nuevo tratamiento que se pretende dar en el artículo 108 LSC a las cláusulas estatutarias prohibidas en materia de transmisión, cuya nulidad se mantiene. En la versión reformada de dicho precepto resulta notoria, además de reiterativa, la voluntad del prelegislador de convertir a la inscripción constitutiva en “santo y seña”, si se me permite la expresión, del nuevo régimen. Además de reducir, todavía más, la autonomía de la voluntad en una sociedad donde, según constituye doctrina común, su despliegue debería ser una nota identificativa del tipo, se acumulan expresiones y términos de muy difícil interpretación. Porque, ¿qué debe entenderse por “debilitar” la inscripción constitutiva, según

advierte el artículo 108, 2º LSC? O, dicho de otra forma ¿cómo puede una cláusula de los estatutos sociales contribuir a dicho fin, quedando, por lo tanto, prohibida y procediendo, en su caso, la correspondiente nulidad?

Quizá merezca la pena imaginar una posible hipótesis a este respecto, a fin de “poner a prueba” la nueva regulación que pretende establecerse. Imaginemos que en los estatutos de una determinada sociedad de responsabilidad limitada se contiene una cláusula mediante la que se recomienda a los socios que documenten las transmisiones de sus participaciones sociales en escritura pública notarial. Esta especie de *soft law* estatutario, pues nada se impone, sino que, meramente, se recomienda, ¿servirá para “debilitar” el carácter constitutivo de la inscripción registral? La respuesta, a mi juicio, ha de ser claramente negativa, por lo que no debería haber problemas para su inscripción en el Registro.

Pero el problema no acaba ahí. Sigamos imaginando que Juan, socio de dicha sociedad, decide transmitir sus participaciones a Carmen, ajena, hasta ese momento, a la sociedad en cuestión, y tras observar los correspondientes requisitos, legales y estatutarios, en

su caso, documentan ambos el negocio traslativo en escritura pública notarial, siguiendo la recomendación contenida en los estatutos de la sociedad. Con la regulación contenida en el Anteproyecto, ¿debería inscribirse tal transmisión en el Registro mercantil? Al contrario que en el caso anterior, la respuesta aquí debe ser afirmativa, abriéndose tras este extremo, no obstante, dos cuestiones dudosas.

La primera se refiere a si, ante el silencio de la reforma, el Registrador mercantil competente debería proceder a la inscripción; la segunda, para el caso de que esa inscripción se produzca –lo que, a mi juicio, sería la consecuencia más lógica–, tiene que ver con su naturaleza y su eficacia respecto del hecho inscrito. Dicho de otra forma, el carácter constitutivo de la inscripción, predicado en la reforma en relación con las transmisiones instrumentadas mediante documento privado, o mediante documento público judicial o administrativo, ¿se extendería a la transmisión que nos sirve de ejemplo? A fin de evitar desigualdades e inconvenientes, sería natural asumir esa consecuencia, aunque la singularidad de la inscripción constitutiva, frente a la regla (todavía general) entre nosotros que predica

Se establece una notoria disyuntiva entre documento público y documento privado, como vehículos aparentemente equivalentes para el acceso al Registro mercantil



el valor meramente declarativo, aconsejaría, quizá, responder negativamente.

Sin perjuicio de todo lo señalado hasta ahora a propósito de la hipotética cláusula estatutaria que he tomado como motivo específico de reflexión, conviene tener en cuenta que, desde un punto de vista práctico, su utilidad pueda considerarse dudosa. No conviene olvidar, a diferencia del documento privado con firmas electrónicas cualificadas, el “componente fiscal” inseparablemente unido al otorgamiento de una escritura pública notarial y su indudable repercusión en lo que atañe a la transmisión de participaciones sociales, al cual seguramente aludirá el notario autorizante de la escritura en caso de que se pretenda su otorgamiento. Y ello, con independencia de que, en ciertos sectores del amplio espectro empresarial cubierto por la sociedad de responsabilidad limitada (por ejemplo, en lo que atañe a las llamadas empresas emergentes), la citada cláusula, eso sí, debidamente formulada, podría ser vista como la expresión de un “propósito” compartido por los fundadores y como una medida idónea para lograr un buen gobierno corporativo.

“No es esto, no es esto” (José Ortega y Gasset)

No parece posible seguir por esta senda de dudas y cavilaciones sólo derivadas de una reforma carente de justificación, en mi criterio, y plagada, a la vez, de defectos múltiples, algunos de los cuales he intentado poner de manifiesto en este escrito. Tampoco me detendré en otras modificaciones, por lo común desacertadas, relativas a distintos aspectos de la LSC, cuyo análisis excede con mucho el sentido del presente trabajo. Con este criterio estrictamente crítico,

no se trata de negar la pertinencia de una posible reforma legislativa en el ámbito específico de la sociedad de responsabilidad limitada y, de manera más concreta, en lo que atañe a la transmisión de participaciones sociales, materia sometida a debate entre nosotros y para cuya aclaración remito al lector al trabajo “La forma de la transmisión de la condición de socio: sistema actual, nuevas tecnologías y posibles mejoras”, debida a los notarios Juan Pérez Hereza y Segismundo Álvarez Royo-Villanova (*EL NOTARIO DEL SIGLO XXI*, n.º 122, julio-agosto 2025, pp. 60-65).

Pero para que tal renovación legislativa tenga lugar, sería bueno partir de una amplia reflexión respecto de la materia societaria, con participación de las diversas instituciones competentes y los operadores jurídicos interesados, teniendo en cuenta la necesidad de seguir las tendencias simplificadoras claramente dominantes en relación con la sociedad de responsabilidad limitada. Ello es consecuencia, según es sabido, de que dicha forma jurídica constituye el instrumento organizativo fundamental no sólo de numerosas PYMES, sino también de otras tantas microempresas. Y para los recursos técnicos y de gestión de estos agentes económicos, no precisamente abundantes, resulta por completo inadecuado un régimen tan complejo, detallado y riguroso como el que representa el Anteproyecto de Ley orgánica sobre integridad pública. Sería bueno por ello buscar líneas de entendimiento entre las necesidades empresariales y la correspondiente respuesta jurídica, intentando mantener, a la vez, la coherencia de la posible reforma con las líneas generales en materia societaria y registral propias de nuestro ordenamiento jurídico. ●

Sería bueno partir de una amplia reflexión al respecto, con participación de los diversas instituciones y operadores jurídicos competentes en la materia

ABSTRACT

The Draft Bill for the Organic Law on Public Integrity aims to radically reform the framework for transferring shares in limited liability companies, essentially by means of a private document signed by the transferrer and the recipient with certified electronic signatures, which must be bindingly registered in the Register of Companies. The omission of any reference to the notarial deed is gravely mistaken, and at the same time increases legal uncertainty in this area. This article reviews the main characteristics of the legislation, which affects not only the Corporate Enterprises Law but also the Code of Commerce. It highlights the fact that it is unnecessary nature, as well as its excessive regulatory effects and its well-known shortcomings in terms of legislative drafting.

Keywords

Limited liability company, Transfer of shares, Binding registration, Private transfer document.

Con el nuevo enunciado del artículo 18 C. de c. se produce una suerte de “mutación” en nuestro ordenamiento

UNA REFORMA DE LA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA INNECESARIA Y APOYADA EN DÉBILES ARGUMENTOS



Andrés Recalde Castells

Catedrático de Derecho Mercantil. Universidad Autónoma de Madrid

Luchar contra la corrupción reformando el Código de Comercio y la Ley de Sociedades de Capital

El Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública pretender ser el instrumento normativo del Plan Estatal de Lucha Contra la Corrupción, que en agosto de 2025 aprobó el Gobierno para luchar contra la “lacra” o la “plaga insidiosa” de la corrupción. La reforma crearía un complejo entramado institucional y modificaría numerosas normas, aunque su relación con aquel loable propósito a veces no es fácil de identificar. Me refiero a la reforma del Código de Comercio, que suprime la exigencia de escritura pública para acceder al Registro Mercantil, y a los cambios en la sociedad de responsabilidad limitada (SRL).

El Derecho de sociedades ordena las relaciones de los socios entre sí y con la sociedad, así como de esta con terceros, mediante la creación de organizaciones personificadas destinadas a realizar actividades en común y, en particular, acti-

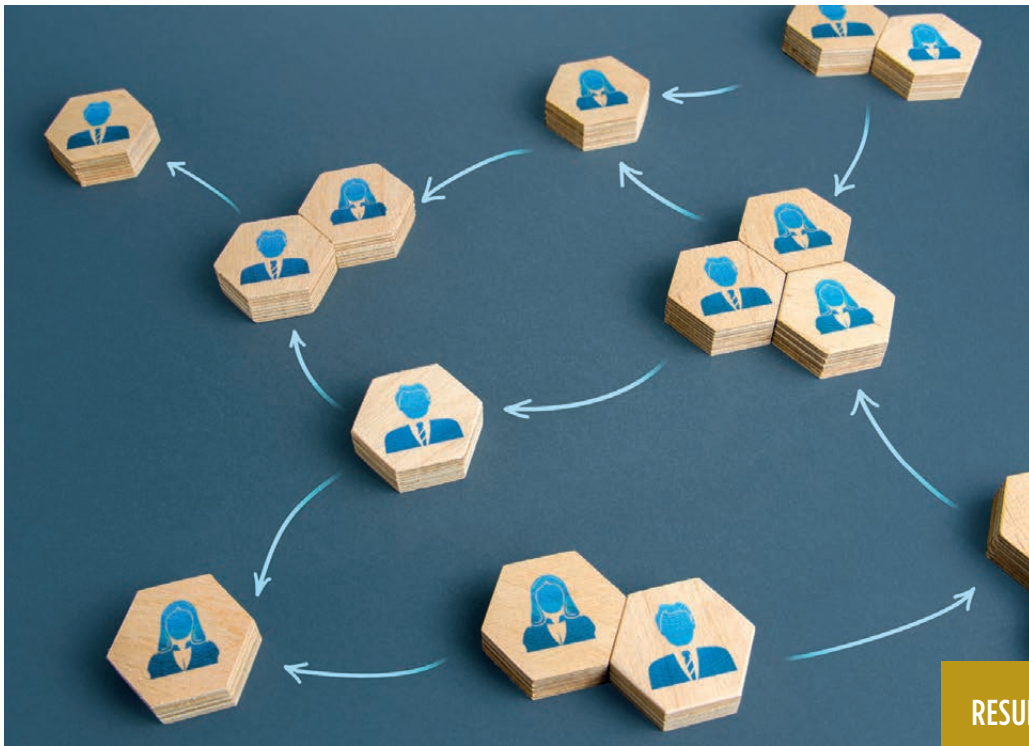
vidades empresariales. Atiende intereses privados, sin que haya sido nunca una herramienta para combatir la corrupción o prevenir el blanqueo de capitales o el terrorismo. Esos fines se satisfacen con otras herramientas como las que permiten a las autoridades judiciales y administrativas (Hacienda, Policía, UCO), y, en particular, al Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias, conocer al titular último de las participaciones que superen el 25% del capital o de los votos de las personas jurídicas (Ley 10/2010). En la actualidad esta información está en el Registro Central de Titularidades Reales Ley (RD 609/2023), y se canaliza a través de la Base de Datos de Titulares Reales del Consejo General del Notariado y de los Registros Mercantiles. Si se busca fomentar más transparencia sobre la identidad de los socios de las SRL, podría haberse reducido el umbral de la participación que se debe comunicar al Registro de Titularidades Reales. Pero el Anteproyecto no se ocupa de este Registro ni de ampliar esa información a los jueces o a la Administración encargada de combatir la corrupción.

En cambio, el Anteproyecto dice que es “prioritario” complementar esa infor-

mación obligando a que la transmisión el embargo, la prenda y garantías de participaciones sociales se inscriban en el Registro Mercantil, aunque no explica las razones para esa transparencia general de los socios de las SRLs y no de las participaciones en otras sociedades o de otros bienes opacos que puede generar la corrupción. Tampoco aclara por qué esa información debe centralizarse en el Registro Mercantil y no en el instrumento creado al efecto, que controlan eficazmente los organismos que luchan contra la corrupción.

Una reforma esencial del régimen de las SRLs

La reforma del Derecho de la SRL se centra en la transmisión de las participaciones sociales y en la legitimación de los socios, aunque también afecta a otras materias heterogéneas. Un cambio de tal calado y profundidad en el régimen del tipo de sociedad mercantil más extendido (el 95% de las sociedades mercantiles son SRLs) solo debería haberse emprendido desde un debate prudente y sosegado, que partiera de la correcta comparación de nuestro Derecho con otros modelos. Esto no ha sucedido en absoluto, aunque se proclame lo contrario.



Una reforma de la SRL de tanto calado requeriría una reflexión pausada

RESUMEN

El Anteproyecto de Ley de Integridad Pública, enfocado en combatir la corrupción, reforma también el Código de Comercio y el régimen de la sociedad de responsabilidad limitada. En este último caso prescinde de la escritura pública para la transmisión de las participaciones, que se sustituye por la inscripción en el Registro Mercantil, a la que se dotan de efectos constitutivos. Por otro lado, modifica la legitimación del socio que no resulta ya del libro de socios de la sociedad, sino de la información sobre los socios inscritos en el Registro Mercantil. Aunque la propuesta justifica los cambios en la lucha contra la corrupción, el Derecho comparado o el Derecho europeo, son objetivos a los que no responden los cambios que se introducen.

Palabras clave

Sociedad de responsabilidad limitada, Transmisión de participaciones, Libro de socios, Legitimación.

¿"Privatizar" la transmisión de las participaciones?

De aprobarse, la transmisión de las participaciones podrá realizarse mediante un documento privado con firma electrónica, documento judicial o administrativo o mediante certificación expedida por el registrador mercantil (aunque a veces solo se menciona la primera opción). No se menciona, en cambio, la escritura pública, que hasta ahora era la forma más habitual y que ya no sería necesaria. De todas formas, tampoco en el Derecho vigente la exigencia de escritura pública es ineludible.

Nuestro Derecho se basa en principios espiritualistas, siendo excepcionales los negocios formales. Incluso en los que se prevé la escritura, esta raramente es requisito de validez y eficacia de un negocio; se limita a ser instrumento de prueba privilegiado, cuyo otorgamiento puede reclamar cualquiera de las partes del negocio. Así sucede también en la transmisión de derechos. Tampoco es necesaria la escritura para que el negocio de transmisión tenga efectos traslativos: la más reconocida doctrina civilista (Lacruz, Díez-Picazo,

Pantaleón y muchos otros) concluyó que la cesión de los créditos y demás derechos incorporales es consecuencia del mero acuerdo entre el cedente y el cesionario; la escritura solo prueba el negocio (art. 1526 CC).

En coherencia con dicho modelo, también la transmisión de participaciones de una SRL (meros derechos, en última instancia) es fruto del negocio concluido por el transmitente y el adquirente (SSTS 234/2011, de 14 de abril, 956/2011, de 5 de enero de 2012 y otras). La regla no se altera por la previsión de que la transmisión o constitución de prenda "deberán constar en documento público" (art. 106.1 LSC). La elevación del negocio a escritura pública no es condición de eficacia del negocio de transmisión; aunque sea útil y recomendable para probarlo frente a la sociedad o los terceros.

La reforma traería consigo un enorme cambio. La supresión de la escritura se compensaría (con creces) con la exigencia de que la transmisión se inscriba en el Registro Mercantil, inscripción a la que se concederían efectos constitutivos. Sin inscripción no habría transmi-

LA OPINIÓN LA PROYECTADA MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES

Si el objetivo es luchar contra la corrupción identificando a los socios de las SRLs, ¿por qué se centraliza esta información en el Registro Mercantil y no en el Registro de Titularidades Reales?

sión válida ni eficaz, ni plena ni limitada, ya se realizara en negocios *inter vivos* o *mortis causa*. Esto afecta a las relaciones frente a la sociedad y frente a terceros, e, incluso, entre transmitente y adquirente. El heredero que acepta la herencia, el adquirente en un negocio válido o el acreedor pignoraticio no tendría la condición de socio ni podría ejercer los derechos de tal. Para ello debería inscribirse. Este cambio sí altera nuestro Derecho privado y conlleva cambios radicales que ni siquiera se contemplan en el tráfico inmobiliario.

Pero nada permite concluir que en el futuro los corruptos que transmiten participaciones sin escritura no puedan seguir enajenándolas o adquiriéndolas sin inscribirlo en el Registro Mercantil. Mientras tanto, las barreras formales que se pretenden imponer dificultarán enormemente la operativa de las sociedades, de los socios y de los terceros que no son corruptos.

Además, el registrador mercantil, funcionario encargado de un Registro en el que se inscriben los empresarios y que es público en interés del tráfico, debería calificar si el negocio de transmisión es conforme a lo establecido en la LSC, en el Ccom y en el RRM; aunque otra norma extiende su calificación al cumplimiento de los estatutos. Esta compleja función pretende facilitarse previendo que la transmisión se recoja en formatos estandarizados aprobados por la DGSJyFP. Pero en España la transmisión de participaciones de una SRL a menudo no es sencilla ni acomodada a un modelo estándar; fundamentalmente porque no es libre ni, de hecho, puede serlo (a diferencia de lo que ocurre en otros países). La transmisión está necesariamente sometida a las limitaciones previstas en los estatutos o, en su defecto, en la ley. La sociedad debe autorizarla considerando las características del adquirente u otras circunstancias, o de si los demás socios o la sociedad ejercen su derecho de adquisición preferente. Cuando el registrador “califica” el negocio de transmisión y verifica el cumplimiento del régimen que limita la transmisibilidad ¿puede resolver en

un sentido distinto a lo que resolvió la sociedad, p. ej. rechazando una transmisión que esta autorizó o autorizando la que la sociedad prohibió? Además ¿qué sentido tiene proteger al tercero que adquiere de buena fe de quien figura inscrito como socio en el Registro Mercantil, si la eficacia de esa transmisión depende de que la sociedad se pronuncie previamente aplicando las restricciones a dicha transmisión?

La legitimación de los socios se traslada al Registro Mercantil

En el Derecho vigente, la transmisión o la constitución de derechos reales se inscriben en el libro registro de socios, que gestionan los administradores por cuenta de la Sociedad. En él constan los socios y los titulares de derechos limitados y gravámenes sobre las participaciones. Es el instrumento interno de legitimación para el ejercicio por los socios de sus derechos frente a la sociedad o para que la sociedad se libere si cumple con quien consta en él, al que debe reputar como socio. Si se producen discrepancias entre la titularidad real o sustantiva, y la formal que resulta del libro de socios, los datos del libro registro pueden rectificarse, corrigiendo su eficacia legitimadora. En la práctica esto no ha sido problemático, a pesar de lo que afirma la exposición de motivos del Anteproyecto. Las sociedades han convivido con esa realidad, como lo hacen con un funcionamiento corporativo más ágil y flexible mediante juntas universales o adoptando acuerdos por escrito y sin una sesión formal. Nadie sensato ha visto en ello un síntoma de corrupción ni de mal funcionamiento de las SRLs.

La reforma no suprime el libro registro de socios, aunque obliga a su depósito anual en el Registro Mercantil y a actualizarlo (con el consiguiente engorro y costes). Pero este libro en el futuro conviviría con la sección especial del Registro Mercantil, en la que se inscribirán las transmisiones y que constituirá el exclusivo instrumento de legitimación. Aunque el texto está aquí lleno de errores e incoherencias, los derechos de



socio solo podrá ejercerlos quien figure inscrito en esa sección del Registro Mercantil. La transmisión solo es oponible a la sociedad después de que se inscriba allí, la sociedad solo se liberará cumpliendo frente al inscrito (¿será ilícito el pago de un dividendo a un socio no inscrito? ¿puede considerarse donación a efectos fiscales?) e, incluso, la junta a la que asistiera un “titular real no inscrito” (el heredero o el adquirente de las participaciones) sería impugnada. En definitiva, la eficacia de la inscripción excede ampliamente de la que el Derecho vigente concede al libro de socios de la sociedad.

Pero el Anteproyecto no solo priva a la sociedad del control de sus socios. Le impone, además, importantes costes en su funcionamiento, porque los administradores “podrán” solicitar al Registro (¿o, como se intuye, estarán obligados a hacerlo?) una certificación de la inscripción quince días antes de la celebración

de cualquier junta (¡incluso cuando esta se celebre con carácter de universal!).

¿Alineamiento con el Derecho comparado o el europeo?

El Anteproyecto dice alinearse con el Derecho comparado, lo que no es cierto. En muchos países el control de los socios se asigna, como hasta ahora en el nuestro, a la sociedad. Y allí donde se prevé que se inscriba la transmisión en el Registro Mercantil, es una oficina pública muy diferente a la nuestra, sin que, en ningún caso, se reconozca eficacia constitutiva a dicha inscripción, sino solo legitimadora.

Tampoco son previsiones coherentes con las tendencias actuales en el Derecho europeo. La propuesta publicada por la Comisión Europea de un 28º Régimen para sociedades cerradas en todo momento asigna a la sociedad emisora la llevanza del libro de socios y no prevé la inscripción en el Registro Mercantil de los cambios de socios.

Transparencia obligada en la SRL, conviviendo con una SA opaca

El Anteproyecto considera que una de las causas de la corrupción es la “opacidad” de la SRL, debida a que el control de los socios se sitúa en el interior de la sociedad. Pero la reforma puede reducir la transparencia en el ámbito societario. En el Derecho vigente los socios tienen un acceso libre y gratuito a los datos del libro de socios. El Anteproyecto conserva esta norma, aunque la información relevante sería la que consta en el “libro de socios obrante en el registro Mercantil”. En este caso el que solicita conocer lo inscrito en ese “libro” o en aquella “sección especial” (incluido el socio) dependerá de que el “registrador competente” estime que la información solicitada es esencial, que el solicitante tiene un interés legítimo, y que se cumplen las normas de protección de datos de carácter personal; en fin, el registrador puede incluso limitar



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

Imagen diseñada por Freepik

LA OPINIÓN LA PROYECTADA MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES

el acceso a los datos del Registro aplicando las condiciones de legitimación prevista para acceder al Registro Central de Titularidades Reales. Al margen del saber jurídico enciclopédico que se pide (o exige) a los registradores, representan, en todo caso, barreras que limitan la transparencia y el acceso a datos que deberían ser públicos. Además, los fines de dichas limitaciones deberían ser irrelevantes para juzgar la legitimidad de las autoridades públicas, de los co-socios o de los terceros cuando pretenden conocer la identidad de los que están inscritos en el Registro Mercantil como socios de una SRL.

Quizá lo más grave es lo fácil que será eludir esas previsiones. Dado que su objeto solo lo constituye la transmisión de las participaciones de las SRLs, la simple utilización de una SA evitará su aplicación. En este tipo no existe un registro que permita a la Autoridad pública o al registrador controlar la identidad de todos los accionistas. No lo hay en las SAs cotizadas, cuyos accionistas deben representarse en anotaciones en cuenta, en cuyo caso ni el depositario central de valores (Iberclear) ni la sociedad emisora disponen de un registro o listado de los accionistas; su nombre solo figura en los registros de detalles de clientes de cada una de las entidades participantes en el depositario central. Y tampoco existe ese registro público en la inmensa mayoría de SAs, las no cotizadas, tanto si estas emitieron acciones nominativas o al portador como en el caso más habitual en el que no llegan a emitirse los títulos y la sociedad solo tiene un libro de socios. Aunque el régimen de este registro (o el del libro de acciones nominativas) es prácticamente idéntico al del libro de socios de la SRL, la reforma no se le aplicaría.

Por ello puede producirse un efecto desincentivador de la SRL y una desviación electiva hacia la SA, a pesar de la inadecuación de este tipo para la estructura empresarial típica de nuestro país de PYMEs. Estas reclaman más flexibilidad y libertad (autonomía privada), y menos controles externos y normas imperativas. Esto sí que es una constante en toda Europa, en la que el Derecho español es excepción.

¿A qué batalla responde realmente la reforma?

Como se puede concluir, los grandes perdedores de la reforma proyectada serían, de un lado, los notarios, cuya intervención obligatoria desaparecería en la transmisión de participaciones y en todo el tráfico empresarial para ser sustituidos por los registradores; de otro, la misma sociedad, que también se ve desplazada por el Registro Mercantil en el control de la legitimación de sus socios. Lo que no resulta fácil es entender la relación entre residenciar el control de las transmisiones y de la legitimación de los socios de las SRL en el Registro Mercantil y la lucha contra la corrupción.

El trasfondo de la reforma quizá se explique mejor en el marco del enfrentamiento entre los registradores y los notarios. El que los unos convenzan al poder político para que se prescinda de los otros es lícito, aunque, como es obvio, sea una decisión de política legislativa susceptible de ser discutida. En todo caso, para resolver la controversia sería de agradecer que se desvele el fin real de la reforma y no se disfraze con razones (lucha contra la corrupción, el Derecho comparado, el Derecho europeo) que no se corresponden con la realidad ni encuentran cobijo en el contenido de los cambios propuestos. ●

La transmisión de participaciones sustituye la escritura pública por la inscripción constitutiva, convirtiéndola en un negocio formal en contra de los fundamentos espirituales de nuestro Derecho

ABSTRACT

The Draft Bill for the Law on Public Integrity, which aims to fight corruption, also reforms the Code of Commerce and the limited liability company system. In the latter case, it dispenses with the public deed in transfers of shares, and replaces them with registration in the Register of Companies, which is given constitutive effects. It also changes the shareholder's standing, which is no longer based on the company's register of shareholders, but instead on the information on the shareholders held in the Register of Companies. Although the proposal justifies the changes on the basis of the fight against corruption, comparative law and European law, its objectives are not addressed by the changes it introduces.

Keywords

Limited liability company, Transfer of shares, Register of shareholders, Shareholder's standing.



NEGOCIAMOS LOS MEJORES PRECIOS

para las notarías de
toda España

Sin comisiones.
Atención personalizada.

www.centraldecompras-apn.es



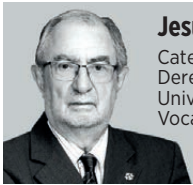
Obtenga interesantes precios en la compra de material de oficina, sellos de entintaje automático, consumibles y equipos (ordenadores, impresoras, escáneres de DNI, controladores de presencia, etc.), y en la contratación de servicios como la destrucción confidencial de documentos o la prevención de riesgos laborales.



91 213 00 61

centraldecompras@madrid.notariado.org

SOBRE EL PROYECTADO CARÁCTER CONSTITUTIVO DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DE LA TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES DE LA SOCIEDAD LIMITADA



Jesús Quijano González

Catedrático emérito de Derecho Mercantil de la Universidad de Valladolid. Vocal permanente de la Comisión General de Codificación

De tantas novedades como el Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública se propone introducir en lo que venía siendo el régimen de la Sociedad Limitada (SL) en el vigente Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), probablemente una de las más discutibles sea la que concede carácter constitutivo a la inscripción de toda transmisión de participaciones, sea cual sea el tipo de transmisión, tal como lo recoge el apartado 3 del artículo 104 en el nuevo texto que se le atribuye.

Convendrá, en efecto, tomar como punto de partida el nuevo texto de dicho apartado: “Toda transmisión *inter vivos*, *mortis causa* o forzosa deberá inscribirse en el libro de la sección especial del Registro Mercantil, y la inscripción tendrá carácter constitutivo”. Ya para empezar, no parece muy claro cuál sea el soporte de tal inscripción: si el libro propio del Registro Mercantil, donde constará inscrita la SL, o el Libro registro de socios, o ambos, porque el mismo apartado añade luego que “para practi-



car la inscripción en el Libro registro de la sociedad, previamente deberá constar inscrita en el Registro Mercantil la transmisión o gravamen, lo que se podrá acreditar con certificación registral”. Como tampoco es claro si ese Libro registro de la sociedad es el Libro Registro de socios en soporte electrónico previsto en el apartado 1 de este mismo artículo 104, o es el libro de la sección especial del Registro Mercantil, cabrá deducir que lo que se exige es, al menos, una doble inscripción, primero

en el Registro Mercantil, como tal, y luego en otro Libro, que los redactores del texto no han conseguido identificar con una terminología uniforme. Duda que se acrecienta respecto a si ambas inscripciones tienen el mismo carácter constitutivo que se atribuye a la primera. No es un buen comienzo para aproximarnos a la que, en todo caso, es la cuestión central, o sea, al alcance de esa naturaleza de la inscripción.

Salvo que algunos elementos básicos de los conceptos jurídicos más clásicos

sicos hayan cambiado recientemente, se entendía que un determinado requisito, presupuesto, formalidad, etc., tenía carácter constitutivo respecto del acto o negocio en el que fuera exigible cuando afectaba a su existencia o a su validez, incluso más que a su eficacia. Por eso el carácter constitutivo no era la regla general, sino que venía reservado a actos jurídicos singulares en los que era absolutamente trascendente el cumplimiento del requisito formal, lo que se entiende bien razonando con la significación de la inscripción registral, por ejemplo, de la constitución de una hipoteca que grava con esa garantía real un bien inmueble previamente inscrito. Trasladar, o aplicar, este efecto a la transmisión de las participaciones de la SL es una exageración evidente; la transmisión es el efecto de un negocio obligacional (una compraventa, una permuta, etc.) en los casos de la trans-

La sucesión en la titularidad de las participaciones se produce al margen de la inscripción. Así ha sido siempre y así debería seguir siendo, salvo que se pretendan alterar reglas asentadas y admitidas en el ámbito societario

misión *inter vivos*, o el efecto de una sucesión hereditaria, o de una adjudicación, en los casos de la transmisión *mortis causa*, o forzosa, respectivamente. En todos estos casos, el negocio del que deriva la transmisión existe y es válido con independencia de la inscripción, de tal forma que la sucesión en la titularidad de las participaciones, del transmitente al adquirente, se produce al margen de la inscripción. Así ha sido siempre y así debería seguir siendo, salvo que se pretendan alterar reglas asentadas y admitidas en el ámbito societario, porque lo están también en el ámbito jurídico general.

Asunto bien distinto es que, habiéndose producido la transmisión, el nuevo titular tenga problemas de legitimación a otros efectos, concretamente a los efectos del ejercicio de los derechos de socio frente a la sociedad que no tiene constancia de la transmisión, si ésta no ha sido formalizada, ni le ha sido comunicada, ni ha sido inscrita. Eso es lo que pasa ya ahora en relación con la inscripción en el Libro registro de socios, conforme al artículo 104.2. Y precisamente por la poca fiabilidad de dicho Libro en la práctica, la necesaria constancia de la transmisión en documento público, prevista en el artículo 106.1, ayuda a hacer más ostensible la titularidad, e incluso a facilitar la legitimación por el efecto añadido de fe pública que proporciona. Por eso, llama la atención que los redactores del texto reformado del artículo 104, tras afirmar el carácter constitutivo de la inscripción registral, reconduzcan confusamente la cuestión al ámbito de la legitimación y no, contradictoriamente, al de la titularidad, como sería de esperar. Porque si no hay inscripción, o hasta que la haya, como dice el precepto, el adquirente o titular del gravamen (¡se reconoce que ha habido adquisición y titularidad!) “no podrá ejercer derechos frente a la sociedad ni frente a terceros”. Y lo vuelve a complicar, ahora sí con equívoco y contradicción, el siguiente apartado 4, porque ahora ya no es solo el ejercicio de derechos lo que queda afectado, sino la propia condición de socio, que “solo podrá ser reconocida respecto de quien figura como titular inscrito en el libro de la sección especial del Registro Mercantil”, de manera que la sociedad, las Administraciones públicas o cualquier tercero solo reputarán socio a quien conste en dicho Registro, hasta el punto de que el pago de dividendos, la restitución de aportaciones o cualquier otra atribución patrimonial solo tienen efecto liberatorio si se realizan a favor de quien aparece inscrito. Y termina de complicarlo el nuevo texto del 112, diciendo, a mayores, que las transmisiones que no se sujeten a la ley o a los estatutos no pueden ser inscritas en el

Registro Mercantil y, por tanto, no producirán efecto alguno, siendo así que el texto actual restringe la privación de efectos solo frente a la sociedad.

No hay duda de que esta tortuosa y confusa ida y venida de la titularidad a la legitimación, o viceversa, es la más evidente consecuencia de que se ha introducido forzosamente el carácter constitutivo de un requisito formal, como si fuera un cuerpo extraño, en un contexto que no le es propio, y que lo mejor sería obviarlo y dejar las cosas en su estado natural; si hay que inscribir la transmisión, que sea con efectos de oponibilidad, de publicidad y de legitimación, no con carácter constitutivo para la existencia, la validez o la eficacia traslativa de la titularidad que deriva del negocio obligacional de transmisión. ➡

RESUMEN

El Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública exige la inscripción en el Registro Mercantil, entre otros actos, de la transmisión de las participaciones de la Sociedad Limitada, otorgando a dicha inscripción carácter constitutivo y protegiendo tal carácter de la exigencia con una enumeración de cláusulas estatutarias prohibidas. Se discute aquí la corrección de tal medida, que no atiende bien a la naturaleza obligacional del negocio de transmisión y genera confusión entre la titularidad de las participaciones y la legitimación del socio. Por lo mismo, se discute igualmente el alcance y la conveniencia de añadir supuestos de prohibición de cláusulas estatutarias con esa finalidad reiterada de afianzar el efecto constitutivo de la inscripción registral.

Palabras clave

Inscripción en el Registro Mercantil, Carácter constitutivo, Cláusulas estatutarias prohibidas.

LA OPINIÓN LA PROYECTADA MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES

Sentado esto, llama poderosamente la atención, y aún con más extrañeza, la insistencia casi obsesiva con la que se pretende blindar el carácter constitutivo de la inscripción, penetrando ahora en un ámbito societario tan sensible como lo es el de la permisividad, o lo contrario, la prohibición, de cláusulas estatutarias, asunto que, en un tipo societario que admite niveles importantes de personalización, requiere tacto y delicadeza. Veamos como materializa ese blindaje el nuevo texto del artículo 108, donde se regulan las cláusulas estatutarias prohibidas.

Lo primero que se prohíbe, aprovechando el texto del 108.1, son las “cláusulas estatutarias que hagan prácticamente libre la transmisión voluntaria de las participaciones sociales por actos inter vivos sin sujeción a inscripción constitutiva en el Registro Mercantil, o que prescindan de los requisitos de forma y publicidad legalmente exigidos”. He ahí una forma de aprovechamiento indebido de una regla que tiene otro sentido: el 107 actual, como es bien conocido, dice que transmisiones son libres, en atención a quienes son los adquirentes, salvo disposición contraria de los estatutos; de manera que las demás transmisiones se deben sujetar al régimen estatutario, si está previsto, o al régimen legal supletorio que el mismo 107 desarrolla. Lo que se buscaba con la prohibición del actual 108.1, era impedir que los estatutos hicieran prácticamente libres las transmisiones que legalmente están limitadas porque los adquirentes no son aquellos a los que la ley permite transmitir libremente. Meter ahí la inscripción constitutiva, como factor que mide si la transmisión es libre o no, no parece razonable.

Es, además, innecesario, porque el nuevo artículo 108, si no hubiera quedado claro que quiere imponer a toda costa el carácter constitutivo de la inscripción, lo vuelve a proclamar, ahora en el apartado 2, declarando igualmente nulas “las cláusulas que excluyan, condicionen o debiliten el carácter constitutivo de la inscripción registral de la transmisión, de los embargos, o de otras

cargas sobre las participaciones”. El empeño es aquí superlativo, con esa trilogía semántica (excluir, condicionar, debilitar), que, de prosperar, planteará serios problemas interpretativos en cuanto a su alcance.

Y más aún: vienen luego tres supuestos (los apartados 3, 4 y 5, que ya están ahora en idénticos términos en el 2, 3, y 4 del 108) suficientemente consolidados, referidos al volumen de participaciones a transmitir, a la prohibición, compensada con derecho de separación, y al impedimento temporal de transmitir y separarse durante cinco años tras la constitución de la sociedad. Pero por si con esa introducción se hubiera diluido o alejado el objetivo del carácter constitutivo, un nuevo apartado 6 declara nulas “las cláusulas que excluyan la obligación de inscribir en el Registro Mercantil la transmisión, embargo o gravamen de las participaciones sociales”. Cabría entender que la obligación de inscribir ya está implícita en el carácter constitutivo de la inscripción, pero un inciso añadido en este apartado remata definitivamente la exigencia: “todo pacto o disposición estatutaria en contrario será nulo de pleno derecho”.

Dos últimos apartados de este artículo 108, los 7 y 8, referidos al alcance de la calificación registral y a la exigencia de comprobación de la titularidad del transmitente, como aplicación peculiar del “tracto sucesivo personal”, ambos de nueva incorporación y también relacionados con la exigencia y carácter de la inscripción, completan ese círculo enfático del nuevo sistema en este aspecto.

Si, en fin, convenimos en que la atribución del carácter constitutivo de la inscripción registral de la transmisión no parece adecuada, todo el despliegue de prohibiciones estatutarias, brevemente descrito, tan reiterativo, tan insistente, estaría afectado por la misma valoración. Sería oportuno, pues, replantear el asunto con buen sentido, que, en este caso, no es cosa distinta de intentar solucionar los problemas constatados del sistema vigente, sin crear otros nuevos. ●

Si hay que inscribir la transmisión, que sea con efectos de oponibilidad, de publicidad y de legitimación, no con carácter constitutivo para la existencia, la validez o la eficacia traslativa de la titularidad que deriva del negocio obligacional de transmisión

ABSTRACT

Among other procedures, the Draft Bill for the Organic Law on Public Integrity requires the transfer of shares in a limited company to be registered in the Register of Companies. This registration is binding, and this requirement is protected with a list of prohibited clauses in the company statutes. This article discusses whether such a measure, which does not take into account the obligatory nature of the transfer transaction and creates confusion between the ownership of the shares and the shareholder's legal standing is correct. The scope and wisdom of adding cases entailing the prohibition of statutory clauses for the recurring aim of securing the binding nature of the registration is also discussed.

Keywords

Registration in the Register of Companies, Binding nature, Prohibited clauses in company statutes.

ÓPERA EN TRES ACTOS

EL GATO MONTÉS

DE
MANUEL PENELLA



NUEVA PRODUCCIÓN DEL TEATRO DE LA ZARZUELA

DEL 10 AL 28 DE JUNIO

DE 2026

ENTRADAS INAEM.ES



TEATRO DE LA ZARZUELA

TEATRODELAZARZUELA.INAEM.GOB.ES

CONSIDERACIONES SOBRE UNA PROPUESTA DE REFORMA DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES DE SOCIEDADES DE RESPONSABILIDAD LIMITADA



Antonio Roncero Sánchez

Catedrático de Derecho Mercantil. Vocal permanente de la Sección de Derecho Mercantil de la Comisión General de Codificación

Con fecha 19 de febrero de 2026, la Vicepresidencia Primera del Gobierno y el Ministerio de Hacienda sometieron a información pública el Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública que, entre otras muchas cuestiones, contiene una propuesta de reforma del Código de Comercio (CCo), de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) y del Reglamento del Registro Mercantil (RRM) orientada fundamentalmente a mejorar el control y la transparencia sobre la titularidad y transmisión de las participaciones sociales de sociedades de responsabilidad limitada. Esta propuesta ya se anticipaba en el *Plan Estatal de Lucha contra la Corrupción*, presentado por el Gobierno de España con fecha 9 de julio de 2025, en el que, entre las medidas relativas a los mecanismos de control y sanción frente a empresas corruptoras, se preveía la incorporación al Registro Mercantil de la titularidad sobre participaciones sociales de SRL (medida 9) y se detallaban algunas de las medidas normativas que habrían de

incorporarse al Derecho español. El fundamento de estas medidas quedaba especialmente claro en el referido Plan al señalarse que con las mismas se trata de impedir que personas que ostentan cargos públicos puedan ocultar titularidades de participaciones sociales, evitando así las prohibiciones de contratación.

A este respecto, el Anteproyecto contiene una reforma que afecta, sobre todo, a la LSC, en relación con la cual se propone la modificación de 23 artículos y la introducción de dos nuevos preceptos (los arts. 342 bis y 342 tris), además de a dos artículos del CCo (arts. 18 y 22) y al artículo 326 RRM. A ello se añade un régimen transitorio para las modificaciones relativas a la LSC que, en particular, se refiere a la inscripción en el Registro Mercantil de la titularidad de las participaciones sociales de las SRL constituidas con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley (y que, incomprensiblemente, se repite dos veces, con alguna ligera modificación, en las disposiciones transitorias cuarta y quinta).

La primera impresión que se desprende del examen de este aspecto del Anteproyecto es una falta de correspondencia con sus fines tanto por exceso como por defecto. Por exceso, dado que va más allá del cumplimiento de los

objetivos que constituyen su fundamento (la propuesta de modificación del artículo 18 CCo implica una alteración del principio de titulación pública para el acceso al Registro Mercantil que no se limita a la titularidad, transmisión y constitución de cargas y gravámenes sobre las participaciones sociales de SRL, sino a la generalidad de los actos, hechos y negocios inscribibles, una cuestión que merecería una fundamentación propia y un debate separado). Y por defecto, en tanto la reforma se focaliza exclusivamente en las sociedades de responsabilidad limitada, desconociendo que los mismos comportamientos rechazables de quienes pretenden eludir las prohibiciones de contratación podrían materializarse a través de otros tipos societarios y, en particular, de las sociedades anónimas.

Sin perjuicio de las consideraciones de política jurídica que pueda merecer el Anteproyecto en lo relativo en particular a las modificaciones del régimen sobre transmisión de las participaciones sociales (correspondencia con los fines de política legislativa de otras iniciativas normativas sobre sociedades de responsabilidad limitada y con las líneas de evolución del Derecho de Sociedades en la Unión Europea, articulación de medias de control administrativo a tra-



vés de normas de derecho privado, confrontación con otros modelos de regulación en Derecho comparado), en estos momentos nos vamos a limitar exclusivamente a hacer una valoración técnica de algunos de los aspectos de la reforma propuesta.

Desde esta perspectiva, con carácter general puede afirmarse que el texto propuesto plantea relevantes problemas sistemáticos y de coordinación normativa, adolece de falta de coherencia (a veces incluso dentro del mismo precepto) y contiene reiteraciones excesivas e innecesarias y en algunos casos inexplicables. Descendiendo en particular a las distintas medidas propuestas, destaca sobre todo la falta de fundamento del mantenimiento de la dualidad entre inscripción en el Registro Mercantil y anotación en el libro registro de socios, así como la atribución de carácter constitutivo a la inscripción en el Registro Mercantil.

En este sentido, resulta cuestionable que se mantenga la obligación de llevanza y depósito por la sociedad de un libro registro de socios, imponiendo

La primera impresión que se desprende del examen del Anteproyecto es una falta de correspondencia con sus fines tanto por exceso como por defecto

ahora específicos requisitos formales y cargas en relación con su redacción y depósito, cuando de manera simultánea se establece el carácter constitutivo de la inscripción en el Registro Mercantil, se determina que la anotación en el libro registro solo puede realizarse una vez que se haya realizado la inscripción en el Registro Mercantil y se prevé que, a efectos de la atribución de la condición de socio, en principio ha de tomarse en consideración exclusivamente a quien aparezca inscrito como titular en el Registro Mercantil. El nuevo régimen que se propone priva prácticamente por completo de utilidad al libro registro de socios y, por ello, carece de sentido que se mantenga la exigencia de su

RESUMEN

El Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública contiene medidas relativas a la titularidad y transmisión de participaciones sociales de sociedades de responsabilidad limitada que, desde una perspectiva estrictamente técnica, plantean relevantes problemas sistemáticos y de coordinación normativa, adolecen de falta de coherencia y contienen reiteraciones excesivas e innecesarias y en algunos casos inexplicables, al margen de plantear problemas de interpretación y aplicación normativa. Aunque no es cuestionable que resulta conveniente impulsar el incremento de la transparencia y el reforzamiento de la seguridad jurídica, no resulta indiferente el camino a través del que pretendan alcanzarse estos objetivos, como tampoco lo es la forma para articular su consecución.

Palabras clave

Sociedad de responsabilidad limitada, Transmisión de participaciones sociales, Libro registro de socios.

LA OPINIÓN LA PROYECTADA MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES

llevanza, una exigencia que se contiene en el régimen vigente (art. 104 LSC) y que, como es sobradamente conocido, no cumplen la inmensa mayoría de las sociedades de responsabilidad limitada. Esta dualidad se construye, además, de manera poco coherente pues, a tenor del Anteproyecto, sería necesario documento público (nota de despacho o certificación registral) para anotar en un registro privado, pero, en cambio, bastaría documento privado para inscribir en un registro público.

Resulta también especialmente confusa la articulación de la inscripción en el Registro Mercantil como consecuencia de la falta de precisión técnico-jurídica del Anteproyecto. Así, se prevé, de un lado, la inscripción en el Registro Mercantil de la transmisión de la titularidad y la constitución de derechos reales y gravámenes y, de otro, el depósito obligatorio en el Registro del libro registro de socios que ha de llevar la sociedad. Pero, respecto a la inscripción, se hace referencia en unos casos a “una sección especial, separada de la hoja abierta a la sociedad” (nuevo art. 22.2 CCo, que parece ser también a la que se refiere los nuevos arts. 13.1 y 34.2 LSC), en otros al “libro de la sección especial” (nuevo art. 104, apartados 2, 3 y 4, nuevo art. 106, apartados 2 y 5 y nuevo art. 109.1 LSC) y, en otros, al “libro registro de socios de la sección especial” (nuevo art. 108.8 LSC) o directamente a “la sección relativa al Libro registro de socios” (nuevos arts. 315 y 395.2 LSC). De este modo, resulta dudoso si la inscripción ha de ser practicada en la propia hoja abierta a la sociedad, aunque en una sección separada, o si ha de realizarse en un libro que lleve el propio Registro. Y del mismo modo tampoco es claro si el derecho al acceso gratuito (nuevo art. 105 LSC) se refiere a la consulta de la inscripción practicada por el registrador mercantil o del libro registro de socios depositado por la sociedad.

Esta confusión alcanza también a la propia atribución de la condición de socio pues, mientras en el artículo 104.4 LSC se señala que “la condición de socio solo podrá ser reconocida respecto de quien

figure como titular inscrito en el libro de la sección especial del Registro Mercantil”, en el artículo 106.5 LSC se determina que se considerará titular de las participaciones “preferentemente a quien figure inscrito en el Registro Mercantil y, en su defecto, a quien conste en el libro de la sección especial del Registro Mercantil”. Es también problemática la previsión según la que la cual la adquisición de alguna participación social por sucesión

El texto propuesto plantea relevantes problemas sistemáticos y de coordinación normativa, adolece de falta de coherencia (a veces incluso dentro del mismo precepto) y contiene reiteraciones excesivas e innecesarias y en algunos casos inexplicables

hereditaria no conferirá al heredero o legatario la condición de socio, sino únicamente el derecho a obtener la inscripción en el Registro Mercantil, momento a partir del cual se adquiriría la condición de socio (es dudoso a quién habría que reconocer la condición de socio en el ínterin, así como también si la adquisición de la condición de socio tras la inscripción tendría efectos *ex tunc*—desde la adquisición por sucesión hereditaria— o *ex nunc*—desde la inscripción en el Registro Mercantil—).

Por otra parte, resulta innecesario e incoherente el reconocimiento a la sociedad de un derecho a solicitar certificación del Registro Mercantil sobre la titularidad de las participaciones inscritas por cuanto dicha certificación se otorgará sobre la base del “folio registral y el Libro registro de socios depositado” (nuevo art. 105.7 LSC), teniendo en cuenta que el libro registro de socios lo ha de llevar la sociedad y que en el mismo solo se podrán anotar titularidades previamente inscritas en el Registro Mercantil.

Respecto a las modificaciones al régimen de transmisión de las participaciones sociales, la principal medida contenida en el Anteproyecto, además de la relativa al carácter constitutivo de su inscripción en el Registro Mercantil, es la exigencia de que la misma se formalice en un documento privado electrónico con contenido y formato estandarizado (nuevos art. 104.2 y 106.1 LSC), que alcanza en general a cualquier transmisión (tanto *inter vivos* como *mortis causa*) y a la constitución de derechos reales (con la única salvedad de los casos de adquisición *origiaria* recogidos en documento público). La ausencia de excepciones determina que, en muchos casos, la transmisión deba reflejarse doblemente: de un lado, en el documento que recoja el negocio transmisivo y, de otro, en ese documento electrónico privado con contenido estandarizado. Y ello resulta especialmente llamativo en los casos en los que la transmisión conste en escritura pública (como podría ser, entre otros supuestos, en caso de transmisión *mortis causa*, atribuciones testamentarias o escrituras públicas de partición de herencia).

La modificación del régimen aplicable a la transmisión forzosa de participaciones necesitaría igualmente una revisión profunda. En este sentido, al margen de los temas relativos a las comunicaciones e inscripción en el Registro Mercantil, se sustituye el mecanismo actual previsto en el artículo 109 LSC sobre el ejercicio por los socios del derecho de adquisición preferente respecto al adjudicatario de las acciones tras la subasta o finalización del procedimiento de adjudicación forzosa, por una remisión a lo dispuesto en el nuevo artículo 107 LSC. Pero añadiendo a continuación “salvo que se trate de participaciones inscritas respecto de las cuales no conste limitación estatutaria” (nuevo art. 109.4 LSC); es decir, la remisión al mecanismo de adquisición preferente previsto en el artículo 107 LSC solo se contempla en los casos en los que exista una limitación estatutaria (hemos de entender que relativa a la libre transmisibilidad de las participaciones sociales), lo que

resulta incoherente e incomprensible (precisamente en el vigente artículo 107 LSC se establecen las restricciones a la libre transmisibilidad que resultan aplicables cuando en los estatutos sociales no se prevé un régimen restrictivo).

De manera completamente asistemática, en nuevo artículo 106.6 LSC (cuya rúbrica, que no se modifica, es “documentación de las transmisiones”) se propone la inclusión de una nueva causa de impugnación de los acuerdos sociales al determinar que “los acuerdos sociales adoptados siguiendo las instrucciones de un titular real no inscrito serán impugnables conforme al régimen previsto para la participación de personas no legitimadas, cuando sus votos hayan sido determinantes”, que puede plantear relevantes problemas de interpretación y aplicación, al margen de resultar incoherente con la construcción de la posición de socio en las sociedades de capital (al contrario que los administradores, los socios no vienen obligados a actuar con libertad de criterio o juicio e independencia respecto de instrucciones y vinculaciones de terceros, pudiendo perseguir un interés propio o ajeno con el único límite de no causar un perjuicio al interés social).

El Anteproyecto contiene otras imprecisiones que ponen de manifiesto una excesiva preocupación por el fin de la norma y una falta de cuidado en su redacción (en este sentido, por ejemplo, el nuevo artículo 179.1 LSC establece que el presidente de la junta general “solo podrá admitir la participación en la

Destaca sobre todo la falta de fundamento del mantenimiento de la dualidad entre inscripción en el Registro Mercantil y anotación en el libro registro de socios, así como la atribución de carácter constitutivo a la inscripción en el Registro Mercantil



sesión de quienes ostenten la condición de socio”, lo que parece ignorar que a la reunión pueden asistir personas que no ostenten la condición de socio, como podrían ser los representantes de los socios, usufructuarios, los administradores o aquellas personas autorizadas de conformidad con lo previsto en el artículo 181 LSC; o el nuevo artículo 104.4 LSC en el que se prevé que el pago de dividendos, restitución de aportaciones u otras atribuciones “solo surtirá efectos liberatorios si se realiza a favor de quien figure como titular inscrito”, lo que parece que exigiría, al menos, modificar el vigente artículo 127 LSC que determina que corresponde al usufructuario el derecho a los dividendos acordados por la sociedad durante el usufructo). Y otro tanto puede decirse respecto de otras medidas como las relativas a la publicidad de la situación de unipersonalidad (absolutamente innecesaria si se contempla que la titularidad de las participaciones tiene que constar en el RM), al contenido del acta de la junta general, a la asistencia telemática o al aumento y reducción del capital social.

En suma, no es cuestionable que los objetivos de incremento de la transparencia y reforzamiento de la seguridad jurídica son muy convenientes. Pero el camino a través del que se pretendan alcanzar no es indiferente, como tampoco lo es la forma para articular su consecución. ●

ABSTRACT

The Draft Bill for the Organic Law on Public Integrity contains measures relating to the ownership and transfer of shares in limited liability companies which from a strictly technical perspective pose significant systematic and regulatory coordination problems, suffer from a lack of consistency, and contain excessive, unnecessary and in some cases inexplicable repetitions, as well as posing problems of interpretation and regulatory application. While there is no question that increased transparency and reinforced legal security are positive aims, the way in which these objectives are pursued as well as the means with which they are achieved must be taken into account.

Keywords

Limited liability company, Transfer of shares, Register of Shareholders.

LA TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES DE SOCIEDADES LIMITADAS: RÉGIMEN VIGENTE Y SISTEMA PROYECTADO



Enrique Gandía Pérez

Profesor Titular de Derecho Mercantil. Universidad Autónoma de Madrid

Hace unos meses nos enterábamos por la prensa de que, durante el registro del domicilio de Antxon Alonso, la UCO había hallado, dentro de un maletín oculto en el trastero, un *contrato privado* por el que el empresario vasco transmitía a Santos Cerdán (ex secretario de organización del PSOE) participaciones representativas del 45% del capital social de la sociedad “Servinabar 2000, SL”. El documento, publicado por varios medios de comunicación, no tiene desperdicio. Para empezar, el Sr. Alonso interviene en su condición de administrador único de la sociedad y no como socio titular de las participaciones transmitidas. De hecho, el pie de firma va acompañado del sello de la propia compañía. Además, los sedicentes “otorgantes” no se privan de incluir la fe de conocimien-

to y el juicio de capacidad de un inexistente notario (“Los identifico por sus documentos de identidad reseñados. Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura [...]”).

Pero, más allá de la anécdota, lo relevante de la noticia es que ha puesto de manifiesto la *absoluta confusión reinante acerca del régimen de transmisión de las participaciones sociales en nuestro ordenamiento vigente*. Desde luego, no sorprende que las propias partes implicadas hayan intentado desvincularse de este turbio negocio, aduciendo que, al tratarse de un “mero contrato privado que no se llegó a elevar a público”, “no tuvo ni ha tenido efecto jurídico alguno”¹. Más difícil de entender es que, al hilo de la noticia, algunos *operadores jurídicos cualificados* se hayan apresurado a afirmar que, “a la hora de documentar la transmisión de las participaciones sociales”, “el documento público tiene carácter de forma esencial o ab-sustancia”², o que un documento privado “realmente no produce la transmisión de las participaciones”³. A la vista de ello, parece

necesario dedicar siquiera un par de líneas a recordar algo que, a estas alturas, debería ser de sobra conocido.

¿Cómo se transmiten las participaciones de una sociedad limitada?

Según el artículo 106.1 de la Ley de Sociedades de Capital, la transmisión de las participaciones sociales “deberá constar en documento público”. Este precepto reproduce, al pie de la letra, el artículo 26.1 de la antigua Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada de 1995, que ya la doctrina mayoritaria interpretaba en el sentido de que la escritura no era un requisito *ad solemnitatem*. Cosa que, hoy en día, es absolutamente pacífica. Basta leer a uno de nuestros clásicos en esta materia (Perdices):

“La exigencia de elevación a público del contrato que es causa de la transmisión no constituye un requisito de validez del mismo. Esa formalidad, conforme a nuestra tradición jurídica es una simple forma de [hacer] valer (arts. 1278 y ss. CC). Su ausencia no determina por

¹ Las frases entrecorridas se han atribuido por varios medios a los abogados de Santos Cerdán (*vid.*, p. ej., la noticia “La defensa de Cerdán niega ‘efecto jurídico alguno’ al contrato de Servinabar aportado por la UCO”, publicada en *Noticias de Navarra*, el día 24 de junio de 2025; disponible en: <https://www.noticiasdenavarra.com/actualidad/2025/06/24/defensa-cerdan-niega-efecto-juridico-servinabar-9802760.html>).

² *Vid.* Jiménez Cerrajería, J., en una entrada en la página web del autor, del día 15 de marzo de 2026 (disponible en: <https://www.jimenezcerrajeria.org/estudios/comentario-critico-al-anteproyecto-de-ley-de-lucha-contra-el-fraude>).

³ Así, Gomá Lanzón, I., en un hilo de X, del día 25 de junio de 2025 (disponible en: <https://x.com/Ignaciogoma/status/1937620759188234290>).



Estamos ante una propuesta normativa innecesaria, desproporcionada y de una ínfima calidad técnica

tanto la inexistencia, nulidad o anulabilidad del negocio traslativo”.

En la misma línea, el Tribunal Supremo ha afirmado en varias ocasiones que la exigencia de que la transmisión de participaciones sociales conste en documento público “no convierte en solemne el correspondiente contrato, pues la forma notarial no alcanza el nivel de constitutiva o esencial para la perfección del mismo” (*vid.* SSTS, núm. 234/2011, de 14 de abril; núm. 956/2011, de 5 de enero de 2012; núm. 406/2023, de 24 de marzo; y núm. 1577/2023, de 15 de noviembre). Y otro tanto ha hecho la jurisprudencia menor [*vid.*, entre las más recientes, SAP Orense (Secc. 1.^a), núm. 775/2024, de 21 de noviembre; SAP Barcelona (Secc. 13.^a), núm. 744/2024, de 11 de noviembre; SAP Madrid (Secc. 9.^a), núm. 477/2024, de 17 de octubre].

No cabe, pues, ninguna duda de que el principio espiritualista que informa nuestro ordenamiento (arts. 1258 y 1278 CC) resulta plenamente aplicable a la transmisión de participaciones sociales: el contrato que le sirve de causa es válido y produce todos sus efectos obligatorios entre las partes *cualquiera que sea la forma* en la que se documente.

Ahora bien, se podría pensar que, del mismo modo que la compraventa de un inmueble en documento privado

es válida, pero no transmite la propiedad si no hay entrega, tampoco habría transmisión “efectiva” de la titularidad de las participaciones hasta tanto el contrato no se hubiera elevado a escritura pública, que haría las veces de *traditio*. En otras palabras: que la cesión de las participaciones estaría sujeta al sistema de título y modo que rige para la transmisión de la propiedad y demás derechos reales (arts. 609 II CC y 1095 CC). Pero esta tesis sólo puede construirse sobre una interpretación completamente superada del artículo 1464 CC. Según este precepto, a la venta de “bienes incorpóreos” se le aplica lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1462, de manera que, si el negocio se realiza mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivale a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario. En su día, hubo quien entendió que dicha norma resultaba aplicable a la cesión de créditos y que, por lo tanto, el derecho cedido sólo pasaría del patrimonio jurídico del cedente al del cesionario con la elevación a público del contrato, que actuaría así a modo de “cuasi tradición” (p. ej. Manresa). Sin embargo, en la actualidad, la mejor doctrina considera que *los negocios jurídicos que* ➡

RESUMEN

Recientes acontecimientos de la vida pública han evidenciado un sorprendente desconocimiento, incluso entre operadores jurídicos cualificados, del vigente régimen de transmisión de las participaciones de sociedades de responsabilidad limitada. En nuestro sistema, el contrato privado basta para operar dicha transmisión, mientras que el documento público cumple una función meramente probatoria frente a la sociedad y los terceros. El Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública pretende alterar radicalmente este sistema para imponer la inscripción en el Registro Mercantil con carácter constitutivo. Se trata de una reforma innecesaria y de una pobre calidad técnica, que aumentará las cargas administrativas de nuestras pymes sin resolver los problemas de opacidad que pretende combatir.

Palabras clave

Sociedad limitada, Participaciones sociales, Transmisión, Contrato privado, Documento público, Registro Mercantil, Inscripción constitutiva, Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública.

LA OPINIÓN LA PROYECTADA MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES

Si hay algo que no necesitan las ya maltratadas empresas españolas es que se les impongan más costes, mayor burocracia y menos seguridad jurídica

causalizan la cesión de créditos son típicamente traslativos, es decir, que no hace falta “ningún acto de entrega o traspaso al cesionario de la (cuasi) posesión del crédito por parte del cedente [...] para que se produzca la transmisión de su titularidad de éste a aquél” (Pantaleón, Díez-Picazo, Lacruz, etc.)⁴. En realidad, el artículo 1464 CC tiene acotado su ámbito de aplicación a la constitución y transmisión de aquellos derechos reales limitados que confieren a su titular la posesión de la cosa gravada o, al menos, una influencia fáctica limitada sobre ella, así como a la de los derechos reales no susceptibles de posesión, siempre y cuando se entienda –aunque es discutible– que en este último caso también se exige tradición (González Pacanowska, Bercovitz Álvarez).

El título (*i. e.*, el contrato privado de compraventa, permuta, etc.) es, en suma, requisito necesario y suficiente para operar la cesión de cualquier derecho de crédito, incluidas las participaciones de una sociedad limitada. La exigencia de documento público cumple aquí la misma función que en la cesión ordinaria de créditos: la de tasar los medios de prueba de la existencia de una cesión en una fecha determi-

nada que se pueden hacer valer contra los terceros y contra la propia sociedad (art. 1526 CC). De modo que ésta *podrá negarse justificadamente a inscribir en el libro registro de socios cualquier transmisión que no cumpla con este requisito de forma*, y los terceros (*v. gr.* acreedores del transmitente) podrán actuar como si esa transmisión no se hubiera producido. Nada más y nada menos.

El sistema proyectado por el Gobierno

En algún medio se ha dicho que este régimen que acabamos de esbozar es una “anomalía española”, que favorece la “opacidad”, al permitir que la transmisión de la condición de socio en una SL pueda realizarse mediante “pactos secretos”, aludiendo con esta expresión a los documentos privados⁵. No obstante, es precisa una puntualización: *las escrituras públicas no son públicas*, en el sentido de que no gozan de publicidad. En efecto, los protocolos notariales son secretos (art. 274 RN), por lo que, sin mediar orden judicial, nadie puede sacar ni examinar ningún documento que se halle bajo la custodia de un notario por razón de su oficio, salvo las partes interesadas con derecho adquirido, sus herederos o causahabientes (art. 32 III LN). Pero ciertamente, en la medida en que no accede a ningún registro público, una compraventa de participaciones, en principio, sólo es conocida por las partes y, en su caso, por la sociedad.

Parece que esto ha hecho que el Gobierno se caiga ahora del guindo y descubra –¡qué escándalo!– que aquí se juega, o sea, que la participación (oculta) en sociedades limitadas puede utilizarse como medio para llevar a cabo fraudes y corruptelas de todo tipo. Igual que se emplean, por cierto, muchos otros negocios (compraventa de joyas o de automóviles de lujo, inversión en criptoactivos, etc.), que tampoco están sujetos a un mecanismo de publicidad



⁴ Vid. también, en términos muy claros, STS, núm. 679/2009, de 3 de noviembre: “la cesión produce el efecto de una inmediata transmisión, a favor del cesionario, del crédito del cedente contra el deudor cedido. No es necesario para ello acto alguno complementario; en particular, un traspaso posesorio a modo [de] tradición”.

⁵ Así, Segovia, C., “La ‘opacidad española’: el Consejo de Estado y el Supremo validan pactos secretos de socios como el de Cerdán en Servinabar”, diario *El Mundo*, jueves, 26 de junio de 2025 (disponible, bajo suscripción, en: <https://www.elmundo.es/espana/2025/06/26/685c15c521efa062358b45b0.html>).

legal. La respuesta, tan improvisada como desmedida, ha sido presentar un Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública, que, en el marco de un amplísimo paquete de medidas, prevé poner patas arriba el vigente sistema de transmisión y adquisición de la condición de socio en las SL.

De aprobarse la reforma, *toda transmisión inter vivos, mortis causa o forzosa deberá inscribirse en el Registro Mercantil, y la inscripción tendrá carácter constitutivo* (arts. 104.3 y 106.2 LSC, en la redacción proyectada, a la que se hace alusión en lo sucesivo). En consecuencia, la condición de socio sólo podrá ser reconocida por la sociedad, por las Administraciones Públicas y por cualquier tercero respecto de quien figure como titular inscrito en dicho Registro público (art. 104.4 LSC) y sólo éste podrá ejercer los derechos inherentes a las participaciones sociales (art. 106.2 LSC). La propuesta normativa tiene el mismo rigor técnico que un examen de un mal alumno de grado, y podríamos dedicar un número entero de esta Revista a desgranar sus muchos desatinos. Por cuestiones de espacio, nos limitaremos a señalar sólo algunos de los aspectos más sangrantes.

a) Para empezar, se echa en falta una evaluación de impacto –al estilo de las que se hacen en el marco de la UE– en la que se examine si es pertinente esta reforma y se analicen las posibles repercusiones de las soluciones propuestas.

Entre esas repercusiones merece la pena destacar dos. La primera tiene que ver con la privacidad: ¿qué justificación hay para que cualquier vecino cotilla pueda saber que tengo una participación mayoritaria en el bar de copas de la esquina? Se dirá que el Anteproyecto sólo permite el acceso al libro registro de socios a las personas físicas o jurídicas que acrediten un “interés legítimo”, a juicio del registrador mercantil competente (art. 105.2 LSC). Pero ¿acaso éste se lo podrá negar a quien se diga interesado en adquirir una participación en la sociedad? De la misma manera que nadie tiene por qué saber a quién dejo

mi herencia o a quién le compro un coche, tampoco debería poder conocer mi condición de socio. Y si lo que se quiere es facilitarle ese conocimiento a las autoridades judiciales y administrativas para que puedan desempeñar sus funciones de prevención del blanqueo de capitales, financiación del terrorismo y lucha contra la corrupción, no hay más que bajar del 25% a –pongamos– el 10% o el 5% el porcentaje de capital (o de los derechos de voto) que desencadena la obligación de comunicar la titularidad real de las participaciones (arts. 4 y 4 bis de la Ley 10/2010, de 28 de abril).

El loable objetivo de luchar contra la corrupción no se combate a golpe de BOE, porque las leyes no tienen efectos taumatúrgicos (ni siquiera las buenas leyes)

La segunda repercusión que tendrá la reforma es de orden práctico. Quien esté familiarizado con la realidad societaria sabrá que las pequeñas y medianas empresas que adoptan la forma de SL actúan, por lo general, con la más absoluta informalidad: las juntas no se convocan por los cauces legales o estatutarios; es más, los socios ni siquiera se reúnen para adoptar los acuerdos, se limitan a firmar el acta de una fingida “junta universal”; los dividendos se distribuyen vía gastos de personal o mediante una tarjeta de empresa para gastos varios; y, en fin, tampoco se suele llevar (al día) el libro registro de socios, que el administrador tan sólo reconstruye *ex post* cuando surge algún conflicto. En cambio, con el régimen proyectado, se les obliga no ya a tenerlo actualizado, sino a depositarlo –o ¿comunicarlo? (art. 104.1 LSC)– anualmente en el Registro Mercantil, en el mismo plazo que las cuentas anuales (art. 104.5

LSC). Obligación perfectamente inútil bajo el nuevo sistema, dado que la reforma parte del carácter constitutivo de la inscripción. ¿Para qué exigir la llevanza de un libro que, a fin de cuentas, dejaría de tener siquiera eficacia legitimadora frente a la sociedad? Con eso, lo único que se consigue es incrementar la ya abrumadora burocracia a la que se hallan sometidas nuestras pymes [¿O es que, tal vez, la inscripción tiene carácter constitutivo, *ma non troppo?*, *infra sub c)*].

b) Y lo peor de todo es que este entorpecimiento de la vida empresarial será en balde. No creemos, en efecto, que el Gobierno sea tan ingenuo como para pensar que, por el mero hecho de imponer la inscripción constitutiva, se va a lograr la plena transparencia en la titularidad real de las participaciones sociales. La persona que por el motivo que sea –legal o no– quiera seguir manteniendo en secreto su condición de socio lo tendrá tan fácil como buscarse un testafierro de confianza. Ni siquiera eso: le bastará con constituir una sociedad anónima en lugar de una limitada. Porque conviene recordar que el Anteproyecto sólo modifica el régimen de esta última forma social, siendo así que, en tanto que no se hayan impreso y entregado los títulos, la transmisión de acciones se lleva a cabo de conformidad con las normas sobre la cesión de créditos y demás derechos incorporales (art. 120.1 LSC); esto es, del mismo modo que las participaciones sociales (hasta ahora). Es más: si, para salir al paso de esta estrategia, se optase finalmente por extender el nuevo sistema de inscripción constitutiva a las acciones no incorporadas, el resultado sería la vuelta a la vida de los títulos al portador, que llevan muertos y enterrados por lo menos treinta años. En definitiva, se le están tratando de poner puertas al campo.

c) Si nos fijamos, por último, en las cuestiones más técnicas, lo primero que llama la atención es la total desconsideración que muestra el prelegislador hacia el destinatario de la norma. No sólo por el lenguaje farragoso y confuso

LA OPINIÓN LA PROYECTADA MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES

que emplea el Anteproyecto, sino porque desciende a un nivel de detalle que es más propio del Reglamento del Registro Mercantil (o incluso de un orden ministerial): anotaciones que deben practicarse en el libro registro (art. 104.6 LSC), criterios de búsqueda que podrán emplearse en su consulta (art. 105.4 LSC), modalidad de certificación electrónica que ha de expedir el registrador (art. 106.3 LSC), etc.

Aunque, sin duda, el aspecto en el que más fracasa la proyectada reforma es precisamente en su *leitmotiv*. Por más que el Anteproyecto no se cansa de repetir que la inscripción tiene carácter constitutivo (arts. 104.3, 106.2, 108.1 y 2 LSC), basta una atenta lectura para advertir que esa afirmación dista mucho de ser clara. De entrada, parece contradecirlo el nuevo artículo 104.5 LSC, cuando afirma que el libro registro de socios “tendrá carácter *complementario* de la hoja registral, y servirá de *base supletoria* cuando no exista aún inscripción registral de una participación”. Si la inscripción es constitutiva, no se alcanza a entender cómo puede existir una fuente complementaria o supletoria de titularidad en defecto de aquella. Pero hay más: el artículo 105.7 LSC dice que, siempre que se convoque junta general o cuando deba determinarse quién ostenta la condición de socio, la sociedad podrá solicitar certificación del Registro Mercantil sobre la titularidad de las participaciones inscritas, y añade que esa certificación estará “basada en el folio registral y el *Libro registro de socios* depositado”. Con ello se está dando a entender que la titularidad –y, por tanto, la legitimación para el ejercicio de los derechos sociales– puede descansar tanto en la inscripción registral como en el contenido del libro depositado. Lo mismo sucede con el

artículo 106.5 LSC, conforme al cual, “a efectos judiciales, administrativos o tributarios, se considerará titular de participaciones *preferentemente* a quien figure inscrito en el Registro Mercantil, y *en su defecto*, a quien conste en [el] libro [depositado en] la sección especial del Registro Mercantil”. Y la sospecha se confirma en el artículo 108.8 LSC, que se refiere al “titular inscrito o *acreditado*”; y, con mayor claridad si cabe, en el artículo 109.2 LSC, que, “en caso de que las participaciones *no consten inscritas*”, permite al registrador mercantil “comprobar la titularidad *mediante el Libro registro de socios* debidamente depositado en el Registro Mercantil”. ¿No habíamos dicho que sólo es titular (y, por ende, socio) quien se halle inscrito?, ¿en qué quedamos?

A modo de conclusión

Lo menos que puede decirse del Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública, por lo que hace al régimen jurídico de las sociedades de responsabilidad limitada, es que estamos ante una propuesta normativa innecesaria, desproporcionada y de una ínfima calidad técnica. Si hay algo que no necesitan las ya maltratadas empresas españolas es que se les impongan más costes, mayor burocracia y menos seguridad jurídica. El loable objetivo de luchar contra la corrupción no se combate a golpe de BOE, porque las leyes no tienen efectos taumatúrgicos (ni siquiera las buenas leyes). Lo que hace falta son unas pocas normas claras, que se apliquen rigurosamente. Eso y ejemplaridad en el desempeño de las funciones públicas. Todo lo demás es legislar de cara a la galería, en perjuicio del ciudadano y en beneficio de unos pocos pescadores bien organizados, que siempre se las apañan para ganar a río revuelto. ●

Lo que hace falta son unas pocas normas claras, que se apliquen rigurosamente. Eso y ejemplaridad en el desempeño de las funciones públicas



ABSTRACT

Recent events in public life have revealed a surprising lack of awareness of the current system for the transfer of shares in limited liability companies, even among qualified legal practitioners. In the Spanish system, a private contract is sufficient for such a transfer to take place, while a public document has merely evidentiary value *vis-à-vis* the company and third parties. The Draft Bill for the Organic Law on Public Integrity aims to radically change this system, by making constitutive registration in the Register of Companies compulsory. It is an unnecessary reform of poor technical quality, which will increase the administrative burdens on Spain's small and medium-sized businesses without solving the problems related to a lack of transparency that it seeks to overcome.

Keywords

Limited company, Corporate shares, Transfer, Private contract, Public document, Register of Companies, Constitutive registration, Draft Bill for the Organic Law on Public Integrity.

TEMPORADA 25 - 26



Programación sujeta a cambios

**FERNÁN
GÓMEZ**
CENTRO
CULTURAL
DE LA VILLA



21 MAY - 21 JUN

SALA GUIRAU

LA BARRACA

TEXTO
VICENTE BLASCO IBÁÑEZ

DIRECCIÓN
MAGÜI MIRA

ADAPTACIÓN
MARTA TORRES

CON
DANIEL ALBALADEJO, ANTONIO HORTELANO, JORGE MAYOR,
ANTONIO SANSANO, PATRICIA ROSS, CLAUDIA TABOADA,
ELENA ALFÉREZ Y JAIME RIBA

PRODUCCIÓN
TEATRO DE MALTA, PENTACIÓN ESPECTÁCULOS Y OLYMPIA
METROPOLITANA

SALA JARDIEL PONCELA

4 - 21 JUN

LOBA

BETTE DAVIS (UNA HISTORIA REAL)

TEXTO Y DIRECCIÓN
JUAN MAIRENA

CON
MÉLIDA MOLINA Y CARLOS TROYA

PRODUCCIÓN
LA CAJA NEGRA TEATRO



CORRUPCIÓN, TRANSMISIÓN DE PARTICIPACIONES SOCIALES Y DESAFUEROS NORMATIVOS



Javier García de Enterría

Catedrático de
Derecho Mercantil
(CUNEF Universidad).
Abogado

Aunque los juristas creíamos haber amortizado nuestra capacidad de asombro y sorpresa ante la reiteración de los desafueros normativos en tiempos recientes, y por mucho que las lamentaciones por la defectuosa técnica legislativa que últimamente aqueja a reformas de gran calado conduzcan solo a la pesadumbre y la melancolía, hete aquí que el Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública (ALOIP), recientemente sometido a trámite de información pública, ha venido a incluir entre sus principales medidas una modificación radical del régimen de transmisión de las participaciones de las sociedades limitadas. El ALOIP, como es notorio, pretende –o simula– ofrecer una respuesta normativa completa e integral frente al fenómeno de la corrupción, como reacción frente a la penosa y tenaz prominencia adquirida por esta en nuestra vida pública. Y entre las medidas de carácter preventivo contempladas por el ALOIP descuella –por su enorme trascenden-

cia objetiva pero también por su carácter sorpresivo– el cambio en la forma de transmisión de las participaciones sociales: si ahora se exige que la transmisión de las participaciones y la constitución de prenda y demás derechos reales sobre las mismas se haga constar en documento público (art. 106.1 LSC), con la reforma anunciada todas las transmisiones –*inter vivos*, *mortis causa* o forzosas– habrían de inscribirse en una sección especial del Registro Mercantil, inscripción que tendría carácter constitutivo y de la que dependería también la inscripción en el libro registro de socios de la sociedad.

Es de todos sabido que los antecedentes de esta estridente reforma se encuentran en algunos sonados casos de nuestra reciente experiencia política, en los que ciertos personajes públicos procuraron ocultar su participación e interés económico en alguna sociedad beneficiaria de contratos o favores públicos adquiriendo las participaciones sociales mediante documento privado. Como el documento público no es forma esencial del negocio transmissivo y sirve solo para hacer valer la transmisión en el tráfico jurídico, y dado que el adquirente de las participaciones puede ejercer los derechos de socio con el simple conocimiento de la

transmisión por la sociedad (art. 106.2 LSC), al adquirente le basta en la práctica con la complicidad y anuencia de los demás socios y administradores para poder ejercer y disfrutar con plenitud de la posición de socio. Esta situación generaría –según proclama la Exposición de Motivos del ALOIP– “problemas de falta de transparencia, difi-

Lo primero que llama la atención del bienintencionado propósito normativo que se invoca para fundamentar semejante reforma es su palmario candor e ingenuidad

cultad para embargar o pignorar participaciones por deudas del socio y obstáculos para verificar la propiedad efectiva de las participaciones, esto es, de la titularidad real de la sociedad”. Y la solución ideada por el legislador (a decir mejor, por el pre-legislador) pasaría por imponer la obligación de inscribir las transmisiones en el Registro Mercantil, por conferir eficacia constitutiva a esta inscripción y por obligar

también a las sociedades limitadas a depositar anualmente el libro registro de socios, con expresión de las titularidades y gravámenes que se hubieran inscrito durante el ejercicio.

Al margen de otras muchas cuestiones, lo primero que llama la atención del bienintencionado propósito normativo que se invoca para fundamentar semejante reforma es su palmario candor e ingenuidad. Si de combatir la corrupción se trata, parece en efecto poco plausible –como parecen suponer el ALOIP y sus adalides– que quien por motivos sombríos busque ocultar la titularidad efectiva de unas participaciones acuda voluntariamente a un notario a formalizar en escritura pública la adquisición de las mismas y a pasar así por el control de identidad, de capacidad, de legitimación y de legalidad que este sistema garantiza. Pero siendo esto así, habrá que convenir también en que los incentivos del delincuente para inscribir la transmisión en el Registro Mercantil y para someterse al

severo régimen de publicidad formal que pretende instaurar el ALOIP deberían ser –por emplear términos neutros– significativamente menores; es más, como bajo el ALOIP la transmisión de las participaciones podrá realizarse mediante documento privado electrónico, que por su propia naturaleza escapa de cualquier control de legalidad, lo previsible es que se facilite así la formalización jurídica y el acceso al Registro Mercantil de las estructuras indirectas y fiduciarias y del uso de testaferros y hombres de paja a los que tanto apego parecen tener los enemigos de la moralidad pública. Suponer o asumir –como hace el ALOIP– que quienes omiten ahora el documento público de forma deliberada para ocultar la titularidad de unas participaciones van a prestarse en cambio solícitamente a inscribir la transmisión en el Registro Mercantil por su eficacia constitutiva revela –digámoslo de forma eufemística– un exceso de optimismo. Solo desde esta perspectiva finalista y

de política jurídica, pues, la solución del ALOIP se revela como inadecuada: no solo por trastocar y desbaratar de forma arbitraria e infundada el sistema tradicional de circulación de los derechos patrimoniales en nuestro ordenamiento, sino también por instrumentar un insólito régimen de circulación de las participaciones que resulta vano e inservible para el (supuesto) propósito perseguido de promover la “integridad pública”. ➡

RESUMEN

Este trabajo se ocupa de forma crítica del sorpresivo régimen contenido en el Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública en materia de transmisión de participaciones de las sociedades limitadas, que de aprobarse sustituiría la actual exigencia de documento público por la inscripción obligatoria y con eficacia constitutiva en el Registro Mercantil; la reforma no solo resulta vana e inservible para el propósito declarado de evitar las titularidades privadas y clandestinas de participaciones sociales, sino que además trastoca de forma arbitraria el régimen tradicional de circulación de los derechos en nuestro ordenamiento y genera graves inconsistencias con las formas de transmisión de las acciones; además, al vincular la legitimación de los socios a un sistema de doble registro, el Registro Mercantil y el libro registro de socios, convertiría a este último en un instrumento inútil y redundante y terminaría generando innumerables problemas sistemáticos, conceptuales y de coordinación, así como una vasta inseguridad jurídica.

Palabras clave

Transmisión de participación sociales, Documento público, Inscripción constitutiva.



LA OPINIÓN LA PROYECTADA MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES

No acaban aquí por supuesto los graves desajustes del ALOIP. Porque la instauración de este atípico modelo de transmisión se ciñe a las participaciones de las sociedades limitadas, sin que en cambio se incluya previsión alguna –afortunadamente, cabría añadir– respecto de la circulación de las acciones de las sociedades anónimas. Y esta contraposición no deja de ofrecer notables estridencias, si se tiene presente que el vigente sistema de transmisión de las participaciones sociales que el ALOIP pretende sustituir, que no es otro que el sistema común de la cesión de créditos, es también el que rige para las acciones no documentadas, que se transmiten igualmente “de acuerdo con las normas sobre la cesión de créditos y demás derechos incorporales” (art. 120.1 LSC). Las disonancias que se generarían así entre ambos tipos societarios se ofrecen de inmediato, y no solo respecto del modo de transmisión de las acciones no representadas (nada infrecuentes en la práctica), sino también en relación con las demás formas de circulación de las acciones, que se desenvuelven en todos los casos (títulos al portador, nominativos, anotaciones en cuenta o recientemente acciones “toquenizadas” mediante sistemas de tecnología de registros distribuidos) extramuros del Registro Mercantil. La misma discordancia se generaría entre el singular (y redundante, como veremos) libro registro de socios de las sociedades limitadas que aspira a implantar el ALOIP y el libro registro de accionistas que deben llevar las sociedades anónimas que documenten sus acciones en títulos nominativos (art. 116 LSC), que de aprobarse la reforma pasarían a tener en común poco más que la denominación. De hecho, si la finalidad que anima al ALOIP es cabalmente la de acabar con las transmisiones informales y furtivas de las participaciones sociales para prevenir posibles conductas fraudulentas y delictivas, no cabe descartar un posible trasvase desde las sociedades limitadas hacia las anónimas y que estas terminen erigiéndose en el tipo social predilecto para numerosas perso-



nas, desde luego para aquellas que conciben la participación en el capital de una sociedad como un mero cauce o instrumento para la comisión de un propósito delictivo, pero también para quienes no deseen exponerse a la publicidad registral del nuevo sistema o que sencillamente busquen eludir los costes y cargas que el mismo va a comportar.

Los costes y cargas asociados al nuevo modelo tampoco pueden soslayarse. Además de imponer la obligación de inscripción de cualquier transmisión de participaciones en el Registro Mercantil, el ALOIP obliga a todas las sociedades limitadas a llevar un libro registro de socios en soporte electrónico, que deberá depositarse anualmente en el mismo plazo que las cuentas anuales; y las sanciones previstas por el régimen transitorio del ALOIP para el caso de incumplimiento de esta obligación son particularmente severas, pues las sociedades dispondrían de un año para remitir al Registro una certificación de titularidades y derechos reales por referencia al libro registro de socios, vencido el cual se produciría el cierre registral (y la disolución de pleno derecho de las sociedades incumplidoras al cabo de diez años). Si atendemos a la realidad práctica actual, lo cierto es que el porcentaje de las sociedades limitadas que declaran y legalizan el libro registro de socios en el Registro Mercantil no alcanza siquiera un 10% y que la

Con el sistema de inscripción constitutiva de las transmisiones en el Registro Mercantil, el libro registro de socios, que ya de por sí tiende a cumplir una exigua función práctica, pasaría a convertirse en un instrumento inútil y redundante

La opción del ALOIP de imponer la inscripción de las transmisiones en el Registro Mercantil pero de mantener al tiempo un espurio y artificioso libro registro de socios, solo puede traer consigo innumerables problemas de coordinación y de convivencia entre ambos registros y, en consecuencia, una profunda inseguridad jurídica

inmensa mayoría de ellas directamente carece del mismo, o lo lleva si acaso de una manera informal y precaria. Lo cual difícilmente puede sorprender, si se tiene presente que la propia caracterización tipológica de las sociedades limitadas como “sociedades esencialmente cerradas” (al decir de la Exposición de Motivos del Real Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprobó el texto refundido de la LSC), que por lo general agrupan a un número muy reducido y estable de socios ligados por relaciones familiares o de confianza, comporta que en la mayoría de los casos el libro registro de socios carezca en términos prácticos de cualquier función o utilidad real. No parece que esta realidad subyacente vaya a verse afectada por la aprobación del ALOIP. Pero lo que sí cambiarían serían las cargas –y los costes asociados– que se verían impelidas a soportar todas las sociedades limitadas, incluyendo las que tengan –como es habitual– no más de dos o tres socios, por la perentoria obligación que se les impone de llevar un libro registro en formato electrónico y de depositarlo anualmente en el Registro Mercantil, y por las severas sanciones a las que se expondrían en caso de incumplimiento. Como en tantos otros ámbitos, y en ausencia de cualquier política legislativa mínimamente reflexiva y coherente, el legislador societario parece moverse por impulsos irregulares y espasmódicos, alternando las medidas de simplificación en la constitución y funcionamiento de las pequeñas sociedades con otras –como la aquí analizada– que por el contrario condenarían a la mayoría de ellas a soportar un notable incremento de costes y problemas operativos.

Este último elemento adquiere tintes aún más perturbadores si se advierte

que, con el sistema de inscripción constitutiva de las transmisiones en el Registro Mercantil, el libro registro de socios, que ya de por sí tiende a cumplir una exigua función práctica, pasaría a convertirse en un instrumento inútil y redundante. En efecto, entre otras previsiones que avalan esta afirmación, el ALOIP dispone que, para practicar la inscripción en el libro registro de socios, la transmisión o gravamen de las participaciones deberá constar previamente inscrita en el Registro Mercantil; que cuando la sociedad convoque junta general o necesite determinar quienes ostentan la condición de socios, podrá solicitar certificación del Registro sobre la titularidad de las participaciones inscritas, certificación que deberá basarse en el folio personal y en el libro registro de socios depositado; o que en caso de asistencia telemática de un socio a una junta, habrá de garantizarse no solo la identidad del sujeto, sino también su legitimación como socio inscrito, pero no en el libro registro, sino en el Registro Mercantil. Las innumerables dudas –por no decir el pasmo– que suscita este sistema se ofrecen de inmediato: ¿qué sentido y utilidad tendría entonces el libro registro de socios, si para practicar la inscripción en el mismo se exige que la transmisión o gravamen se haya inscrito previamente en el Registro Mercantil? ¿Por qué no atender directamente a las titularidades que resulten de la sección especial del Registro Mercantil, si la inscripción en este se concibe como un presupuesto para la ulterior inscripción en el libro registro? Teniendo la inscripción registral carácter constitutivo, ¿cómo se justifica que la certificación que solicite la sociedad y que expida el Registro sobre la titularidad de las participaciones deba basarse en el libro

registro de socios que está obligada a depositar la propia sociedad? ¿Podrá la sociedad reconocer legitimación a quien figure inscrito en el Registro Mercantil pero no en el libro registro? Y atendiendo a la realidad dominante de las sociedades limitadas en nuestro país, ¿cuántas sociedades estima el ALOIP que podrían verse forzadas a solicitar esa peculiar certificación del Registro Mercantil por desconocer la identidad de sus socios, como si de sociedades cotizadas se tratara? Como evidencian estas cuestiones y otras muchas que cabría formular, los desajustes surgen por el voluntarioso propósito del ALOIP de vincular la legitimación de los socios a un sistema de doble registro, el Registro Mercantil y el libro registro de socios, que es algo –hasta donde alcanzo a saber– inédito en los ordenamientos de nuestro entorno. La opción del ALOIP de imponer la inscripción de las transmisiones en el Registro Mercantil pero de mantener al tiempo un espurio y artificioso libro registro de socios, que seguramente se justifique por el vano afán de tratar de engarzar una reforma tan disruptiva como esta con el vigente orden societario, solo puede traer consigo innumerables problemas de coordinación y de convivencia entre ambos registros y, en consecuencia, una profunda inseguridad jurídica.

La turbación que produce el ALOIP se evidencia desde otra perspectiva, que tiene que ver con algunos principios básicos que sostienen, no ya la configuración temporal o puntual de ciertas figuras jurídicas, sino incluso –puede afirmarse sin exageración alguna– las bases y la estructura de nuestro actual sistema de Derecho privado. Nuestro ordenamiento conoce básicamente dos formas de circulación de los derechos, la propia de la cesión de créditos y

LA OPINIÓN LA PROYECTADA MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES

demás derechos incorporales (art. 1526 y ss. CC), que es precisamente la que rige en la actualidad para la transmisión de las participaciones sociales, y la que distingue a los títulos valores (y por extensión a las anotaciones en cuenta), que por el contrario aplica a las acciones representadas y demás valores mobiliarios. Pero el ALOIP, cuyo objeto declarado es solo el de formular un heterogéneo conjunto de medidas para combatir la corrupción, no tiene el menor reparo en idear e implantar un atípico nuevo modelo de transmisión que, en atención a los principios que presiden y sostienen nuestro ordenamiento, podría calificarse de verdadero adefesio jurídico. De una parte, porque pretende vincular la eficacia jurídica de un negocio o contrato de transmisión de derechos frente a la sociedad y frente a terceros (aunque no *inter partes*, lo que obviamente continuaría dando cobijo a las transmisiones privadas para encubrir titularidades como ahora) a la inscripción en un registro público, que es algo que no se exige para la circulación de ningún otro bien o derecho (ni siquiera para algunos tan significados como los inmuebles, las marcas, las patentes o la propia empresa o establecimiento mercantil) y que carece –que yo sepa– de cualquier precedente en nuestro sistema jurídico. Y de otra parte, porque la atribución de efectos constitutivos a la inscripción de las transmisiones en el Registro Mercantil es algo que desentona y chirría, no solo con la naturaleza misma de este como un registro de base esencialmente personal y de empresarios sociales, sino también con el propio significado y función que nuestro ordenamiento societario reserva a las inscripciones constitutivas. En la actualidad, la eficacia constitutiva de la inscripción –es de sobra conocido– se ciñe a la constitución de las sociedades mercantiles (art. 33 LSC) y a las modificaciones estructurales (art. 16.1 RDL 5/2023), por tratarse lógicamente de supuestos que afectan ni más ni menos que a la creación y personalidad jurídica de una nueva sociedad o sujeto de Derecho. Todas las

demás inscripciones, incluyendo las relativas a un aumento o reducción de capital, a la modificación del régimen de transmisión de las acciones o participaciones, o a la designación de los administradores, por aludir a algunas de especial significación, carecen de esa eficacia y sirven solo para dotar de oponibilidad al hecho inscrito frente a los terceros de buena fe. Y todo ello evidencia la flagrante disonancia valorativa que la reforma anunciada por el ALOIP incrustaría en nuestro vigente sistema societario, al equiparar los efectos jurídicos de la inscripción de una simple y vulgar transmisión de participaciones sociales con la inscripción del acto constitutivo o de la modificación estructural de una sociedad.

El ALOIP no tiene el menor reparo en idear e implantar un atípico nuevo modelo de transmisión que, en atención a los principios que presiden y sostienen nuestro ordenamiento, podría calificarse de verdadero adefesio jurídico

Por supuesto, ni las formas de transmisión de los derechos ni los efectos de las inscripciones registrales son materias fijas e inmutables derivadas del Derecho natural que escapan de las facultades ordenadoras del legislador. Pero lo que pretende el ALOIP es insertar de manera forzada y espuria una pieza excéntrica en nuestro ordenamiento societario, que colisiona frontalmente con las reglas y principios generales que lo sostienen y articulan. Y esta opción, que para mayor escarnio resulta inútil y hasta contraproducente –lo hemos visto– desde la perspectiva de los fines perseguidos, solo puede terminar generando innumerables problemas sistemáticos, conceptuales y de coordinación y, como consecuencia de ello, una mayor inseguridad jurídica y litigiosidad. ●

ABSTRACT

This article offers a critical assessment of the surprising regime introduced in the Draft Bill for the Organic Law on Public Integrity regarding the transfer of shares in private limited companies, which if enacted, would replace the current requirement for a public deed with mandatory registration in the Commercial Registry, with this registration having a constitutive effect. The reform is not only futile and ineffective in terms of its stated purpose of preventing the private and clandestine ownership of shares, but it also arbitrarily disrupts the traditional system governing the circulation of rights in the Spanish legal system and creates serious inconsistencies with the rules governing the transfer of shares in public limited companies. Moreover, by linking shareholders' rights to a dual registration system – the Register of Companies and the register of shareholders – it would render the latter useless and redundant, and ultimately give rise to countless systemic, conceptual, and coordination problems, as well as widespread legal uncertainty.

Keywords

Transfer of shares, Public document, Constitutive registration.

Aprovecha los acuerdos que tiene la Central de Compras de los Notarios de España con los siguientes proveedores

10%

IBERIA 

Descuento en determinados vuelos



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**



Descuento en hoteles, vuelos, etc

RiCOPIA

Descuento en maquinaria de impresión

10%

%

NUEVAMUTUASANITARIA

Precios especiales en seguro de salud con o son reembolso.



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

UNA REFORMA INNECESARIA Y CONTRAPRODUCENTE



Luis de Carlos Bertrán
Abogado

El pasado 19 de febrero el Gobierno sometió a trámite de información pública el “Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública” (en lo sucesivo, el Anteproyecto de Ley).

Como bien dice la Convención de las Naciones Unidas contra la Corrupción (UNCAC), y como destaca el Anteproyecto, “la corrupción es una plaga insidiosa que tiene un amplio espectro de consecuencias corrosivas para la sociedad: socava la democracia y el Estado de Derecho, da pie a violaciones de los derechos humanos, distorsiona los mercados, menoscaba la calidad de vida y permite el florecimiento de la delincuencia organizada, el terrorismo y otras amenazas a la seguridad humana”.

No podemos estar más de acuerdo y, en este sentido, el Anteproyecto, cuyo objeto es regular los fundamentos de un sistema de integridad pública, debe ser bienvenido para promover la prevención, detección y lucha contra la corrupción en nuestro país, de la que desgraciadamente tenemos ejemplos vergonzosos muy recientes.

Por ello sorprende –y mucho– que, entre las medidas específicas de prevención del fraude y la corrupción y en el ámbito de la transparencia y control

empresarial, se pretenda modificar el artículo 106 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) (Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio).

En su actual redacción, el citado artículo 106 LSC establece que “la transmisión de las participaciones sociales, así como la constitución del derecho real de prenda sobre las mismas, deberán constar en documento público” (se refiere a las sociedades de responsabilidad limitada).

El Anteproyecto de Ley propone modificar el artículo 106 LSC en el siguiente sentido: “1. La transmisión de participaciones sociales, así como la constitución de derechos reales sobre las mismas, deberá constar en documento privado electrónico con las firmas electrónicas cualificadas de transmitente y adquirente, y de contenido y formato estandarizados, autorizados por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública; o en documento judicial o

El Anteproyecto, cuyo objeto es regular los fundamentos de un sistema de integridad pública, debe ser bienvenido para promover la prevención, detección y lucha contra la corrupción en nuestro país

administrativo. 2. Toda transmisión *inter vivos*, *mortis causa* o forzosa deberá ser inscrita en el libro de la sección especial del Registro Mercantil. La inscripción tendrá carácter constitutivo. Hasta que esta se produzca, el adquirente o titular del gravamen no podrá ejercer frente a la sociedad ni frente a terceros los derechos inherentes a las participaciones sociales”.

El sistema español lleva décadas funcionando perfectamente. ¿Por qué surge ahora esta propuesta? Aparentemente, la razón para esta sorprendente reforma estaría motivada por el caso “Servinabar” y la supuesta transmisión silenciosa de un 45% del capital de dicha empresa a Santos Cerdán mientras era secretario de Organización del PSOE.

Sin embargo, la reforma proyectada no solo no supone una mejora en la lucha contra la corrupción, sino que es un paso atrás y va a dificultar considerablemente la agilidad del tráfico mercantil. Como ha señalado Antonio Perdices, catedrático de Derecho Mercantil de la Universidad Autónoma de Madrid, “estamos dándole la vuelta al sistema sin necesidad y sin debate doctrinal suficiente”, y considera que “es una reforma innecesaria que no aporta nada a lo que ya tenemos y que plantea problemas de aplicación práctica importantes” (*El Independiente*, 13 de abril de 2026).

En primer lugar, se sustituye el documento público por el documento privado con firma electrónica en la



transmisión de participaciones en sociedades de responsabilidad limitada. Es evidente, de sentido común, que el documento público y la intervención notarial es un sistema mucho más fiable y garantista que el documento privado con firma electrónica. La intervención notarial garantiza la identidad, voluntad y capacidad de las partes intervinientes, la fehaciencia de la fecha de la transmisión, la apropiada representación alegada, la acreditación de la titularidad, el cumplimiento de los pactos estatutarios y la legalidad de la operación (al respecto, Carmen Boulet, *ABC*, 5 de abril de 2026).

El control notarial es especialmente efectivo, pues es un control *a priori*, en el momento de la firma del documento, cuando el notario está presencialmente frente a las partes y examina los documentos que le presentan. Por el contrario, el riesgo de falsificación y manipulación de un documento privado y de las correspondientes firmas electrónicas es infinitamente superior.

El que ese documento privado tenga acceso posteriormente al Registro Mercantil no soluciona el problema de fondo. La intensidad y alcance del control notarial *a priori* es superior al control registral *a posteriori*. Como puso de manifiesto Juan Álvarez Sala, en la Jornada titulada “La sociedad de respon-

sabilidad limitada ante una peculiar reforma” celebrada en la Fundación José Ortega y Gasset-Gregorio Marañón el pasado 17 de abril de 2026, “el registrador controla no lo que los contratantes hacen, sino lo que el documento inscribible dice que han hecho. La fiabilidad del registro dependerá de la fiabilidad de ese documento, mucho mayor si es público que privado. Por ello, la primera víctima del nuevo sistema, si se elimina el documento público para sustituirlo por un documento privado como título inscribible, va a ser el propio registro mercantil”.

Pero la víctima no va a ser solo la seguridad del tráfico, sino también la agilidad. En mi experiencia de más de cuarenta años como abogado mercantilista que ha intervenido en numerosas operaciones de compraventa de empresas, la transmisión de las participaciones, la financiación y las garantías correspondientes se otorgan simultáneamente. Con el nuevo sistema, las operaciones de compraventa de empresas se verían seriamente perjudicadas, pues las prendas sobre las participaciones no podrían constituirse hasta que la transmisión estuviera inscrita en el Registro Mercantil, por lo que el comprador no podría recibir la financiación necesaria y el vendedor no podría cobrar en el momento de la transmi-

sión. Tendría que articularse como una compraventa con pago aplazado y, una vez inscrita la transmisión en el Registro Mercantil, se podría otorgar la financiación con la garantía pignoratícia correspondiente y pagarse el precio, con el consiguiente riesgo para el vendedor de vender su empresa sin cobrar hasta un momento posterior. Y este es solo un ejemplo de las muchas alteraciones que se producirían en el tráfico hasta la inscripción de la transmisión en el Registro Mercantil.

También es sorprendente que, si existiera un problema en la transmisión de participaciones empresariales (que no lo hay), este se produjera solo en las sociedades de responsabilidad limitada y no en otros tipos societarios. La consecuencia sería previsiblemente que se perjudicaría el tipo de la sociedad de responsabilidad limitada y que, en muchos casos, se optaría por transmisiones indirectas: la aportación de las participaciones de la sociedad limitada a una sociedad anónima o a una sociedad extranjera, de modo que los posteriores negocios traslativos del dominio y sus garantías reales recaerían sobre esta última. ▣

RESUMEN

Para el autor la reforma del artículo 106 LSC prevista en el Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública, es un grave error que no solo no mejora la lucha contra la corrupción, sino que supone un retroceso muy significativo, reduce la seguridad jurídica en la transmisión de las participaciones sociales de las sociedades de responsabilidad limitada y conlleva un grave perjuicio para la agilidad del tráfico mercantil.

Palabras clave

Lucha contra la corrupción, Seguridad jurídica, Agilidad del tráfico mercantil.

LA OPINIÓN LA PROYECTADA MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES

Sorprende –y mucho– que entre las medidas específicas de prevención del fraude y la corrupción y en el ámbito de la transparencia y control empresarial, se pretenda modificar el artículo 106 de la Ley de Sociedades de Capital

La reforma proyectada no solo no supone una mejora en la lucha contra la corrupción, sino que es un paso atrás y va a dificultar considerablemente la agilidad del tráfico mercantil

Por otra parte, el sistema actual no solo ofrece seguridad jurídica y agilidad en el tráfico, sino que es absolutamente transparente. Desde 2004 existe el Índice Único Informatizado Notarial y, desde abril de 2012, la Base de Datos de Titularidad Real (BDTR), que tiene acreditado el capital social de más de dos millones de sociedades y la titularidad real de cerca de 250.000 sociedades extranjeras y de aproximadamente 25.000 entidades no mercantiles (Pedro Rincón, *Confidencial*, 23 de abril de 2026).

Además, la BDTR ha sido destacada como ejemplo a nivel mundial de buenas prácticas, eficacia y agilidad por el GAFI (Grupo de Acción Financiera) y es utilizada en la mayoría de los casos de delincuencia financiera investigados por las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado (María Teresa Barea, *Expansión*, 16 de marzo de 2026). El propio vicepresidente primero del Gobierno y Ministro de Economía, Carlos Cuerpo, afirmó en el Parlamento Europeo en 2024 que “tenemos una base de datos de titularidad real que ha sido señalada por numerosos informes como mejores prácticas, incluso por el GAFI” y “es una de las fortalezas del sistema español de lucha contra el blanqueo de capitales, porque facilita los datos necesarios para las diferentes partes interesadas” (Luis Ortega, *Diario de Avisos*, 3 de abril de 2026).

Ahora bien, el acceso a la BDTR no es público. Solo pueden acceder, en el ejercicio de sus competencias, la OLAF (UE) y las instituciones y Administraciones públicas autorizadas (Lorenzo Prats, *El País, Cinco Días*, 14 de abril de 2026). Sin embargo, la inscripción de la titularidad de las participaciones sociales en el Registro Mercantil plantea tensiones graves con el Reglamento (UE) 2016/679 de Protección de Datos (Alfonso Cavallé, *El Confidencial*, 5 de marzo de 2026). El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), en dos sentencias de 22 de noviembre de 2022 y 10 de octubre de 2024, ha establecido que la publicidad ha de ajustarse al principio de proporcionalidad y que, por ello, la información abierta al público sobre la titularidad real vulnera la Carta de Derechos

Fundamentales de la UE en lo concerniente a la protección de datos de carácter personal (sentencia de 2022), así como que es necesario coordinar la publicidad registral de las sociedades con la protección de datos del Reglamento europeo conforme al principio de mínima intervención (sentencia de 2024): la publicidad registral debe circunscribirse al patrimonio y a la estructura societaria y a la identidad de los administradores, dejando fuera la identidad de los socios, que es un dato personal merecedor de protección y de confidencialidad.

Además de la BDTR, existe el Registro de Titularidades Reales, creado por la Orden del Ministerio de Justicia 319/2018 de 21 de marzo, que prevé un documento que deberán cumplimentar al tiempo de la presentación de cuentas aquellas sociedades que tengan una titularidad real a favor de personas físicas, de forma directa o indirecta, de más del 25 % de su capital social. El Colegio de Registradores ha desarrollado el Registro de Titularidades Reales (RETIR), que suministra los datos que en cada momento constan en los Registros Mercantiles, y ha suscrito convenios para su utilización con el Tribunal de Cuentas, la Fiscalía, la Guardia Civil, la Policía Nacional, el Banco de España, la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el Consejo General del Poder Judicial y otros organismos involucrados en la lucha contra el blanqueo de capitales, por lo que ya existe información registral sobre las titularidades reales superiores al 25 % del capital, que es lo relevante.

La reforma tampoco se ajusta al Derecho comparado. Tanto en Inglaterra como en Francia se utilizan registros privados para inscribir las participaciones, y en ambos países el registro es meramente publicitario, no constitutivo, pues la transmisión *inter partes* es efectiva desde que se acuerda. Y en Alemania y en los Países Bajos la intervención notarial en materia de transmisión de participaciones sociales es obligatoria. Sin la formalización notarial, la venta no es válida (Sección 125 del BGB, Código Civil alemán).

Si se quiere reforzar el sistema, la solución iría precisamente en la línea del Derecho alemán. No es necesario cambiar el sistema actual, que tan bien funciona. Bastaría con añadir tres palabras al artículo 106 LSC. En efecto, como ha puesto de manifiesto Alfonso Cavallé (*El Confidencial*, 5 de marzo de 2026), sería suficiente con establecer que “La transmisión de participaciones sociales deberá constar **para su validez** en documento público”. De esta manera, se establecería claramente que la transmisión en documento público es un requisito de validez y que, por tanto, la transmisión en documento privado es nula y carece de efecto alguno entre partes y frente a terceros. Así, el caso *Servinabar* quedaría plenamente desactivado.

Adicionalmente, como también ha propuesto Ignacio Paz-Ares en la Jornada en la Fundación Ortega y Gasset-Gregorio Marañón antes mencionada, podría

resultar útil y conveniente actualizar y mejorar la regulación del libro registro de socios estableciendo:

1. La obligación de los administradores de su llevanza bajo su responsabilidad.
2. La obligación del notario de comunicar a la sociedad toda escritura de transmisión de participaciones que autorice.

En definitiva, y con ello concluimos, la reforma del artículo 106 LSC prevista en el Anteproyecto es un grave error que no solo no mejora la lucha contra la corrupción, sino que supone un retroceso muy significativo, reduce la seguridad jurídica en la transmisión de las participaciones sociales de las sociedades de responsabilidad limitada y conlleva un grave perjuicio para la agilidad del tráfico mercantil. Por todo ello, se trata de una reforma innecesaria (el sistema actual es mucho mejor que el que pretende implantar) y contraproducente. ●

ABSTRACT

The author argue that the reform of article 106 of the Spanish Capital Company Law set out in the Draft Bill for the Organic Law on Public Integrity is a major error that not only fails to assist in the fight against corruption, but is also a very significant regression, as it reduces legal security in the transfer of shares in limited liability companies and is highly detrimental to expediency in commercial transactions.

Keywords

Fight against corruption, Legal security, Expediency of commercial transactions.



916 939 391
638 287 770
ventas@officedeco.es

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

www.officedeco.es

LA REFORMA DE LA TRANSMISIÓN DE PARTICIPACIONES SOCIALES: UNA PROPUESTA DESPROPORCIONADA



Ignacio Paz-Ares Rodríguez
Notario de Madrid

El Anteproyecto de Ley de Integridad Pública trata de justificarse en un objetivo general muy loable: *ofrecer una respuesta sistemática y completa frente a la corrupción de que se trate: antes, durante y después del delito o prácticas reprobables.*

Entre otras cuestiones bien orientadas, el Anteproyecto aborda (Título II, Capítulo I) la relativa a la transmisión de las participaciones, aunque de manera desafortunada y totalmente al margen del principio de proporcionalidad. En este campo concreto, parece que la apelación a la transparencia como medida anticorrupción constituye, más que un objetivo, una excusa o pretexto para introducir un cambio radical, poco meditado y nada consensuado.

El debate que plantea esta propuesta no es un detalle técnico menor. Lo que está en discusión es si, para ganar transparencia y combatir mejor la corrupción, conviene sustituir un sistema basado en el control previo y directo (mediante

escritura pública) por otro que entraña un control diferido y mediato (mediante inscripción registral). Esta es la cuestión.

El sistema español lleva décadas funcionando con una lógica clara: (i) la transmisión de participaciones se documenta en escritura pública; (ii) la sociedad, además, adicionalmente, para facilitar su funcionamiento, lleva su libro de socios; (iii) el Registro Mercantil cumple su función de publicidad de la estructura societaria, quedando al margen de él las vicisitudes de los cambios de titularidad de la participación; y (iv) la identidad de los socios no se publica *urbi et orbe*, sino que queda a disposición de las autoridades competentes.

El equilibrio actual puede perfeccionarse, pero no necesita ser destruido, en detrimento de la seguridad jurídica.

A nuestro juicio el Anteproyecto incurre en un triple error: de diagnóstico, de justificación y de solución.

El diagnóstico erróneo

1. Error en la focalización del problema. El Anteproyecto se equivoca al centrarse en la transmisión de las participaciones sociales, un mercado seguro y transparente que no había planteado problemas apreciables, en lugar de ocuparse sobre el área más problemática, como

es la contratación pública, donde reside el núcleo del problema que se pretende atajar.

2. El Anteproyecto cifra erróneamente el grado de transparencia en el carácter privado del libro registro de socios (LRS). Esta apreciación sesgada, que induce a la confusión, olvida que es la escritura pública lo que constituye el nervio central del sistema y el documento que dota de fehaciencia a la transmisión, y no el LRS, que ha de limitarse a reflejar el contenido de aquella, y cuya relevancia es exclusivamente *intrasocietaria* (legitimar al socio frente a la sociedad, sin formar parte del proceso adquisitivo, tal y como acaba de recordar recientemente la STS 183/2026, de 10 de febrero).

3. Se señala que el sistema actual dificulta la constitución del derecho de prenda, así como el desenvolvimiento del embargo de participaciones. El sistema de embargo funciona razonablemente, salvaguardando el derecho de adquisición preferente de los socios (a quienes ha de ser comunicado), cautela que olvida el Anteproyecto. Y la prenda que recae sobre participaciones, es una garantía que ha crecido exponencialmente en los últimos años: su ágil y segura constitución la han convertido



en el instrumento idóneo para facilitar la financiación de las adquisiciones y transacciones societarias: permite que, simultáneamente a la compra, se garantice su financiación mediante la prenda de las participaciones de la sociedad adquirida. Este esquema de seguridad, agilidad y simultaneidad se rompe con el nuevo sistema que se propone.

La inconsistente justificación de la reforma

1. El Preámbulo afirma de manera incorrecta que la regulación propuesta constituye un desarrollo natural de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, sobre digitalización de actuaciones notariales y registrales. Sin embargo, esta Ley, cuyo objeto era trasponer la Directiva sobre digitalización en materia de constitución de sociedades limitadas, combina la formalización del negocio fundacional a distancia con el control notarial de legalidad, habilitando la intervención notarial a través medios telemáti-

cos, aunando rapidez y rigor, sin alterar el sistema ni los estándares de autenticidad, fehaciencia y seguridad propios de la escritura. Esta solución, adoptada por el legislador español (seguida por el Derecho alemán), es pionera en Europa y satisface, de antemano, las nuevas exigencias de la Directiva 2025/25, que pivota en torno a la necesidad del control preventivo.

2. El Anteproyecto también alude a las Directivas que obligan a los Estados miembros a establecer un registro de titularidades reales, accesible a las autoridades competentes, sujetos obligados y a quien acredite un interés legítimo, donde habrán de constar identificados los titulares que superen el 25% del capital social.

Lo cierto es que el mandato comunicatorio se ha cumplido a través del Real Decreto 609/2023 que ha creado el Registro Central de Titularidades Reales. Y que dicho Registro, cuya operatividad práctica está todavía pendiente de

RESUMEN

El artículo critica la reforma propuesta sobre la transmisión de participaciones sociales por considerarla desproporcionada y contraria al equilibrio del sistema español, basado en la escritura pública, el control notarial previo y la seguridad jurídica. Sostiene que el cambio hacia un modelo de inscripción registral diferida debilita la prevención del fraude, reduce la eficacia del control de legalidad y plantea riesgos para la confidencialidad, la financiación de operaciones societarias y la protección de terceros.

Palabras clave

Participaciones sociales, Escritura pública, Seguridad jurídica.

LA OPINIÓN LA PROYECTADA MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES

Lo que está en discusión es si, para ganar transparencia y combatir mejor la corrupción, conviene sustituir un sistema basado en el control previo y directo mediante escritura pública por otro que entraña un control diferido y mediato mediante inscripción registral

un completo desarrollo, se alimenta, entre otras fuentes, de la base de datos de titularidades reales notarial. Dicha base, no solo es la más completa, sino la que tiene un soporte más fidedigno y auténtico, al estar basada siempre en el contenido de un documento público (y no en simples contratos o documentos privados). En la actualidad la base de datos notarial se extiende más allá del umbral del 25% y recoge, en su mayoría, titularidades reales acreditadas por la trazabilidad que resulta de las escrituras que documentan las transmisiones de participaciones sociales. Este sistema español ha sido calificado por el *Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI)* contra el Lavado de Dinero, como “*un ejemplo de buenas prácticas para otros países*”.

3. El texto proyectado no hace referencia a los estándares de seguridad y transparencia que supone el modelo actual basado en la escritura pública, que se perderían con el cambio propuesto.

Lo que hoy aporta el sistema todavía vigente es algo muy concreto: control en tiempo real, cuando se prepara y se firma la transacción. Este control (que rebasa la regularidad formal y trasciende a la material) es especialmente efectivo ya que se lleva a cabo con ocasión de la preparación y firma del documento (“antes” y “durante”), en el momento en que se produce la transacción, donde el notario está cara a cara con las partes,

ve sus reacciones, examina los antecedentes y documentos que presentan, lo que permite detectar con mayor facilidad los indicios de fraude o el fraude mismo (y comunicarlos a las autoridades). Es decir, aúna un intenso control de legalidad y una eficiente auditoría jurídica de las bases del negocio, a fin de asegurar su efectividad.

En cambio, con el nuevo sistema que perfila el Anteproyecto, tras un largo intervalo de días, en el Registro, simplemente, se constataría la existencia de un documento con una firma electrónica puesta con una tarjeta... expedida digitalmente a nombre de alguien, normalmente sobre un modelo pre-redactado y poco más. Y si el transmitente no es el *verus dominus*, o no tiene capacidad o legitimación, el aviso llegará tarde: la compradora correrá el riesgo de perder su adquisición a pesar de haber pagado el precio.

Asimismo, ha de tenerse en cuenta que el control notarial tiene una doble vertiente en su lucha contra el fraude. Además del control individual que realiza cada notario al intervenir cada operación, a que se ha hecho referencia (que dota de seguridad jurídica al acto documentado), está el control corporativo que se realiza desde los servicios centrales del Notariado a través de la OCP, Oficina Centralizada frente al fraude, que dota de transparencia a los documentos notariales frente a las autoridades públicas. La OCP gestiona la

En este campo concreto, la apelación a la transparencia como medida anticorrupción constituye, más que un objetivo, una excusa o pretexto para introducir un cambio radical, poco meditado y nada consensuado



base de datos notarial, que se nutre de toda la información que suministran tempestivamente los notarios del contenido de todos los instrumentos que intervienen a través del índice único. A partir de la parametrización y del entrecruzamiento de datos, mediante esa visión panorámica que facilita la digitalización, se consigue establecer la trazabilidad de todas las operaciones, su transparencia, y es posible detectar otras operaciones fraudulentas, que aisladamente serían indetectables. Y toda esa información queda a disposición, no del público en general, sino de las autoridades judiciales, la Fiscalía y los departamentos policiales encargados de la investigación criminal, como la UCO y la UDEF, y de las autoridades tributarias estatales, como la AEAT, o las de las Comunidades Autónomas o las municipales. Esa información, debidamente tratada, alimenta mecanismos de seguimiento útiles para las autoridades.

Si toda esa intervención del Notariado se debilita, perdemos la parte más eficiente del sistema.

El recurso al Derecho comparado. Un argumento mal usado.

Frente al supuesto acercamiento al modelo registral europeo, invocado en la Exposición de Motivos del Anteproyecto, lo cierto es que nada hay más alejado, en concreto en la gestión de la publicidad, que el sistema registral patrio. Así, por ejemplo, en Inglaterra y Francia se utilizan primordialmente registros privados para inscribir la transferencia de participaciones (normalmente instrumentadas a través de un simple *transfer*), previa aprobación o supervisión de su adecuación a las reglas estatutarias por parte de los órganos sociales (con la excepción de Francia, en cuanto a las pequeñas sociedades, cuyo acceso al registro público tiene lugar solo cuando la transmisión entraña una modificación estatutaria). En

Italia, recientemente se ha decidido por las autoridades notariales seguir el sistema español del Índice Único. Y, en cuanto a la referencia al Derecho alemán que se hace en el Preámbulo del Anteproyecto, lo cierto es que la intervención notarial en Alemania es obligatoria y su eficacia traslativa es inmediata (a pesar de que este país es la cuna de la inscripción constitutiva en el ámbito inmobiliario). Sin la formalización notarial, la venta no es válida (arts. 15.3 *GmbHG* y 125 del *BGB*): tampoco es válido el documento privado, sea o no digital, aunque sus firmas consten legitimadas. Cada transmisión obliga al notario que la haya autorizado a elaborar una nueva lista de socios que se presenta y deposita en el Registro Mercantil: en el Registro Mercantil solo se presenta la lista actualizada de socios y en ningún caso la escritura de transmisión. Por otra parte, la finalidad del Registro es fundamentalmente informa-



www.reduce.es

DESTRUCCIÓN CONFIDENCIAL DE DOCUMENTOS

re reduce | 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



TRABAJAMOS
A NIVEL NACIONAL

LA OPINIÓN LA PROYECTADA MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES

tiva, de mera publicidad, pues la eficacia de la transmisión es plena desde que se firma la escritura ante notario. La presentación y depósito registral carecen de efecto constitutivo (sin perjuicio de algún efecto complementario al publicitario, una vez transcurrido un determinado número de años).

El Derecho europeo: una referencia que comienza a moverse en sentido contrario al propuesto.

Nos enfrentamos a una materia en la que subyacen fricciones relevantes, algunas de ellas de alcance constitucional o/y que afectan a la Carta Europea de Derechos Fundamentales. En efecto, conviene llamar la atención sobre un aspecto fundamental, la tensión entre transparencia y confidencialidad, principios ambos tutelados por la Constitución y por las normas europeas, siempre en riesgo de precipitar el desequilibrio. Es lo que ocurre cuando se ofrece una respuesta desproporcionada, como la que nos ocupa, en que se siguen directrices que se apartan de los postulados de la jurisprudencia europea más reciente, que trata de mantener este equilibrio entre publicidad y confidencialidad (Sentencias TJUE 22 de noviembre de 2022 y 4 de octubre de 2024). El Tribunal de Luxemburgo ha precisado que la publicidad no puede ser irrestricta, sino que aparece limitada por los principios de proporcionalidad y de mínima intervención. En consecuencia, declaró que la disposición que establece que la información sobre la titularidad real de las sociedades constituidas en el territorio de los Estados miembros esté en todos los casos a disposición del público en general “es inválida” (por vulnerar la Carta de

Derechos Fundamentales de la Unión Europea). “La injerencia que implica esta medida en los derechos garantizados por la Carta no está limitada a lo estrictamente necesario ni es proporcional en relación con el objetivo perseguido”. Más recientemente, en la segunda sentencia citada (STJUE 4 de octubre de 2024, C-200/23), señala que hay que conciliar la publicidad de los registros societarios, justificada por la seguridad y la protección de los intereses de terceros, que se concretan en conocer los datos estructurales de la sociedad y la identidad de las personas que tienen el poder de obligarla (fdto.77), con el derecho a la intimidad y a la protección de datos, que impide la divulgación de los datos de identidad de los socios (que siempre tendrían derecho a pedir su supresión).

En definitiva, estas consideraciones ponen de manifiesto que la transparencia y la publicidad son conceptos distintos. La transparencia favorece la regularidad negocial, entorpece el fraude y facilita la detección del delincuente. La publicidad afecta a la seguridad del tráfico, la protección de los terceros, para la que resulta innecesaria la identidad de los socios. Pero, además, en la actualidad el binomio publicidad-intimidación necesita coordinarse con la seguridad. Es, en realidad, un trinomio. Esto no es algo baladí. Recientemente algunos periódicos (como *El Confidencial* de 17 de abril 2026) daban la siguiente noticia: “Rusia señala a Oesia, empresa española con sede en Madrid, como objetivo militar por producir drones para Ucrania”. ¿Cómo se sentirían los socios de la compañía si el Registro Mercantil publicase sus datos de identidad?

La solución: el nuevo modelo “salvífico” que se propone

1. **El nuevo modelo supone un vuelco del esquema de nuestro sistema contractual y de transmisión de la propiedad** (dejando sin efecto muchas de las reglas y principios que lo sustentan) con múltiples repercusiones en distintos ámbitos, como el concursal, en sede de responsabilidad o de ejercicio de los derechos durante el período transitorio que va desde la firma del contrato hasta la inscripción. Se abre un horizonte conflictivo en una materia hasta ahora pacífica.

Por citar un ejemplo de gran importancia, en sede de representación, la Directiva 2025/25 establece que el poder de representación digital de la UE habría de formalizarse de conformidad con requisitos legales nacionales, en nuestro caso con intervención notarial. El nuevo sistema supone la derogación implícita de buena parte del artículo 1280 CC, también en lo concerniente, en concreto, a la exigencia de documento público respecto a los poderes para realizar negocios sobre participaciones: al prescindirse de la forma pública para la transmisión de participaciones, toda vez que se admite el documento privado con firma electrónica cualificada, como título inscribible, tampoco será preceptivo que el poder conste en documento público, al no tener ya por objeto un acto, como es la transmisión de las participaciones sociales, que requiera escritura pública (art. 1280.5 y 6 CC). En la representación, su existencia y suficiencia, no solo será calificada *a posteriori* por el registrador, en lugar del notario, sino que se podrá fundar además sobre la base de un poder

El control notarial tiene una doble vertiente en su lucha contra el fraude. Además del control individual que realiza cada notario al intervenir cada operación, está el control corporativo que se realiza desde los servicios centrales del notariado a través de la OCP, Oficina Centralizada de Prevención frente al fraude

en documento privado (en lugar de escritura pública), de modo que el alcance de la calificación registral se debilitará no sólo por la debilidad del propio negocio calificado (obrando en documento privado, en lugar de público), sino también por razón del poder aportado (como medio auxiliar de la calificación registral), consistente en un documento también privado y no público. Como lamenta el antaño registrador mercantil de Granada, García Valdecasas, la regulación de los documentos necesarios para la inscripción constituye el punto “más rompedor y radical, sin nada que lo justifique”.

Se pasa de un sistema de documentación pública basado en el principio de legalidad, que deriva del control notarial directo, a un sistema que lo cifra todo en la inscripción, alterándose el momento de la eficacia del contrato. No hay nada hasta la inscripción (tampoco ningún control previo), rompiéndose así el equilibrio interno del sistema, al tiempo que se debilita la fiabilidad del Registro.

Señalaba el profesor Diez-Picazo que cada país busca adaptar su sistema registral a su modelo traslativo, en cambio aquí ocurre lo contrario. Sustituimos un sistema seguro (basado en el documento público) y ágil (inspirado en el modelo de cesión de créditos) por otro complejo y de eficacia insegura y retardada. El mundo al revés.

2. Los efectos son perniciosos:

– Dilatación de la entrada en vigor de los efectos traslativos del negocio jurídico y ruptura del principio de la simultaneidad de los efectos recíprocos de la transacción, propia de los contratos sinalagmáticos o coligados.

– Con la redacción proyectada, las participaciones de la sociedad que se compra ya no podrán ser pignoradas en garantía del crédito que financia su adquisición, pues la prenda, que requiere la propiedad del pignorante (cfr. art. 1857.2 CC), no se podrá constituir (bajo el nuevo principio de inscripción constitutiva) hasta que no esté inscrita la compraventa de las participaciones, lo que rompe la simultaneidad estructural



de la operación y priva al sistema de su principal ventaja funcional: la unidad de cierre entre adquisición, financiación y garantía.

– Aumento del coste de la operación: en tiempo, dinero e impuestos.

– Eliminación del control de legalidad más efectivo, tempestivo y directo, que es el que se produce cuando tiene lugar la transacción, en tiempo real: disminuye la seguridad jurídica.

– Supresión de la protección del contratante más débil o necesitado de protección (especialmente de las personas mayores frente a la brecha digital).

– Facilitación de la suplantación de personalidad y ausencia del control de identidad, capacidad y representación (controles esenciales para la legalidad de las operaciones societarias, según recuerda el Considerando 10 de la Directiva 2025/25). Nada más fácil (para un experto informático) que crear una identidad digital falsa o suplantar digitalmente una identidad real. O simplemente valerse sin más de una tarjeta ajena.

– Ausencia de una auditoría jurídica pública de las bases del negocio antes de su celebración.

– Interrupción del sistema de puesta a disposición de las autoridades de la información de la contratación societa-

Lo que resulta crucial no es tanto quien realice el control de legalidad, sino el momento en que este ha de producirse

LA OPINIÓN LA PROYECTADA MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES

ria en tiempo real y parametrizada. La primera en lamentarlo, la Hacienda Pública.

– Se destruye la mejor y más actualizada base de datos que gestiona el Consejo General del Notariado, a través de la OCP, formada con la información continua y periódica del contenido de todos los documentos notariales. Se tira por la borda el magnífico trabajo de veinte años.

En definitiva, se debilita la información de quién firma, qué firma y en qué condiciones.

¿Qué se gana con la reforma? ¿*cui prodest*? Probablemente beneficia al contratante irregular. Lo que parece seguro es que el nuevo sistema no favorece los intereses públicos ni protege los intereses de los ciudadanos, que se verán avocados a un sistema más lento, costoso y sobre todo más inseguro. Pensemos en Doña María, que explota desde hace años una frutería en su barrio, cuya titularidad se organiza a través de una sociedad limitada. En caso de deslealtad o descuido de algún familiar, empleado, o simplemente del gestor que le lleva los “papeles”, mediante un uso indebido de su tarjeta electrónica, corre el riesgo de quedarse sin su negocio. De verdad, ¿se quieren propiciar estas situaciones?

3. **La inmatriculación de los socios.** Tenemos que plantearnos cual va a ser

el vehículo de acceso al Registro de las titularidades de participaciones sociales. Millones de socios se verán afectados. ¿Cómo va a funcionar?

La respuesta es sorprendente. No hay más que leer la solución que adopta la Disposición Transitoria Cuarta del Anteproyecto que regula el medio hábil para la inmatriculación del listado de socios en la nueva Sección Quinta del Registro Mercantil. Aquí, parece que el redactor de la norma cae enredado en su propia red. Acorralado ante el dilema de tener que elegir entre la escritura pública a la que ha preterido y el libro registro de socios al que ha denostado en el Preámbulo para justificar la reforma, calificándolo como soporte no fehaciente y alterable, elige esta última vía. De este modo toda titularidad inscrita descansará en una mera declaración privada del administrador formulada sobre la base de un documento privado.

La contradicción normativa es evidente: mientras la Exposición de Motivos cuestiona la fiabilidad del libro registro de socios, por su alterabilidad y falta de fehaciencia, la Disposición Transitoria citada lo erige en soporte idóneo para una inmatriculación generalizada o masiva (millones de nuevas inmatriculaciones), prescindiendo de los títulos públicos que acreditan de forma fehaciente la titularidad, pues el

libro-registro de socios tiene una fiabilidad subordinada, derivada no de sus propios asientos, sino de la escritura pública que les sirve de base, en virtud del control de titularidad que, caso a caso y paso a paso, venía ejerciendo el notario, respecto al negocio dispositivo objeto de la escritura autorizada, a partir de la titularidad acreditada de cada disponente (insertada en la cadena traslativa con soporte de documentación pública).

Esta inmatriculación sin control, que habrá que abordar abruptamente, de pronto, masivamente, bajo el soporte de un documento privado, podría ser permeable a todo tipo de prácticas irregulares, incluso delictivas, y constituirá la cobertura soñada por los que se sitúan al margen de la ley (como ha ocurrido en Polonia con las mafias rusas, que ha obligado al legislador a rectificar). Un mal comienzo para el registro, que arrancará asentado sobre un título inmatriculador que no es de naturaleza constitutiva, ni traslativa, sino simplemente declarativa (y privada), sin que el depósito (en adelante) también obligatorio del libro privado de socios en el registro público, aporte tampoco ningún valor añadido, como sistema de *doble registro* (público y privado), salvo la incertidumbre consiguiente a sus eventuales contradicciones.



Es importante destacar los perjuicios para la Hacienda pública podrían derivar de esta medida. Baste con un ejemplo: A quiere donar a su hijo B, o Z quiere vender a X, un importante paquete de participaciones sociales de una sociedad limitada; imaginemos que se trata de transmisiones que pondrían de manifiesto un importante incremento patrimonial para los cedentes. ¿Qué ocurriría si se tratase de inmatricular la titularidad de dichas participaciones directamente a nombre del nuevo socio? Y qué decir de la situación, que producirá a menudo, cuando se acredite una titularidad contradictoria, basada en un documento público, con la registral.

De nuevo más coste (¿quién va a pagar el coste de la masiva inmatriculación?), más riesgo y menos control, ya que el Registro no aporta control del negocio.

Ciertamente, con la reforma proyectada (fuera éste o no su objetivo), el Registro se agiganta, pero reduce su fiabilidad, por la falta de certeza de los documentos privados inscritos, convirtiéndose así en un Registro con los pies de barro. Fiabilidad del Registro, que constituye una exigencia a la que se refiere hasta en tres ocasiones el Considerando 10 de la Directiva 2025/25, porque **la fiabilidad constituye un *prius* de la transparencia, si no hay datos fiables, no hay transparencia (pues no reflejarán la realidad)**. Por eso, debe repararse en que, como antes se apuntaba, publicidad y transparencia no son términos equivalentes: todo lo que no es fiable (por no haber sido verificado en origen) puede ser publicable, pero no transparenta la realidad y podría resultar engañoso.

4. La fuga, por la puerta de atrás, del principio de legalidad. Como colofón a todo lo expuesto, se introduce subrepticamente una regla perniciosa, que ni siquiera guarda relación con la transmisión de participaciones sociales, antes, al contrario, resulta incongruente con el objetivo de transparencia y regularidad negocial. La regla a que hacemos referencia consiste en la modificación

del artículo 18 CCom, que regula, en la actualidad, el principio de legalidad (de forma paralela a lo que establece el art. 3 LH para el Registro de la Propiedad). De este modo, se diluye la escritura notarial y, con ella, se quiebra el principio que informa todo el derecho registral español, y que también afecta al Registro Mercantil: el principio de la titulación pública, que busca que lo que acceda al Registro esté previamente controlado y purificado. La escritura pública retrocede en favor del documento privado electrónico. Esta regla, el nuevo artículo 18 CCom, que, como dijimos, poca relación guarda con esta materia, en realidad, debería figurar en el Preámbulo por cuanto parece resultar particularmente expresiva del objetivo que tenía el redactor de esta parte del Anteproyecto. Con esta medida tan rompedora, probablemente, no se buscaba sino marcar el camino para hacer inoperante el criterio de la nueva Directiva 2025/25, que aboga por mantener la escritura pública en los países cuyo sistema jurídico pivote en torno a ella, y, quizás, de esta forma, encauzar el paso de la ley que en un futuro próximo haya de trasponerla.

Propuesta alternativa

Con lo expuesto no queremos dar la impresión de inmovilismo. Manteniendo el actual sistema, podría mejorarse la regulación del libro registro de socios, estableciendo la obligación de los administradores de su llevanza bajo su responsabilidad y la obligación del notario de comunicar a la sociedad toda escritura de transmisión de participaciones que autorice.

También podría eliminarse el umbral del 25% y exigir la presentación anual, por parte del órgano de administración, de un listado de socios en el Registro Central de Titularidades Reales (o incluso, con todas las cautelas, en el Registro Mercantil) en términos compatibles con los postulados de la jurisprudencia europea que protege la intimidad, pues el objetivo es la transparencia y no tanto la publicidad.

El Tribunal de Luxemburgo ha precisado que la publicidad no puede ser irrestricta, sino que aparece limitada por los principios de proporcionalidad y de mínima intervención

Publicidad y transparencia no son términos equivalentes: todo lo que no es fiable (por no haber sido verificado en origen) puede ser publicable, pero no transparenta la realidad

LA OPINIÓN LA PROYECTADA MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES

Asimismo, como medida de nueva planta, se propone la adopción de una nueva cautela no prevista, sin duda la que sería más eficaz a la vista de donde radica el nudo gordiano de la corrupción: la creación de un registro especial en el seno del Ministerio de Presidencia o de Administraciones públicas, cuyo objeto sería la inscripción obligatoria de las sociedades que son contratistas con cualquier Administración pública, ya sea estatal, regional o municipal. En ese registro se contendría la relación de socios de cada sociedad y de los socios de todas sus filiales, así como de sus administradores, y de los allegados de todos ellos. Esta radiografía del grupo societario permitiría la fiscalización de todos los movimientos de socios y de las personas a ellos vinculadas, que pudieran estar interesados o resultar beneficiados en virtud del negocio que se canaliza a través de la sociedad, además de facilitar la detección de coincidencias entre socios y administradores de las sociedades concernidas por la contratación pública y conocer todo su radio de actuación. Este registro sí que sería efectivo y poco costoso (al afectar a un círculo restringido, el de mayor riesgo, y no a toda la población), y su publicidad constituiría una medida razonable y proporcionada, si se requiriese como presupuesto ineludible para contratar con la Administración.

Conclusión: control antes y durante, no solo después

El control preventivo (antes y durante) es lo fundamental, siempre que lo lleve a cabo un funcionario imparcial que sea competente para actuar en ese momento. Lo que resulta crucial no es tanto quien realice el control de legalidad, sino el momento en que este ha de producirse. La relevancia de la actuación del notario deriva de que su intervención como funcionario público garante (*gate keeper*) de la legalidad se produce al mismo tiempo que se gesta la operación, garantizando su adecuación a derecho y, en definitiva, potenciando la seguridad jurídica. La

publicidad es otra cuestión, en todo caso, posterior al nacimiento en sí de la relación contractual, que no debiera condicionar suspensivamente su eficacia.

Por tanto, hacer que algo quede inscrito no equivale a que se controle mejor. En materia de fraude el “antes” y el “durante” son más importantes que el “después”. Si los elementos del contrato no están bien controlados, el negocio nace viciado. Y si nace viciado, poco importa que se inscriba en mil registros, pues la inscripción no purifica el acto nulo (art. 33 LH). El control a posteriori es menos eficaz, y resulta, en todo caso, extemporáneo.

Epílogo. El principio de proporcionalidad

A lo largo de este artículo hemos hablado de proporcionalidad, y no lo hemos hecho vanamente, aun sin entrar en un análisis más profundo. El principio de proporcionalidad constituye una exigencia fundamental de nuestro Estado de Derecho, según doctrina bien consolidada en la jurisprudencia constitucional, al menos desde la STC 66/1995. Según ella y otras muchas posteriores, este principio se descompone en diversas exigencias, que tienen por objeto comprobar sucesivamente:

(i) si la medida es apta o adecuada para conseguir el objetivo propuesto (juicio de idoneidad); (ii) si, además, es necesaria, en el sentido de que no haya otra medida más moderada o menos gravosa para la consecución de tal propósito con igual eficacia (juicio de necesidad); y, finalmente, (iii) si la medida es ponderada o equilibrada, por derivarse de ella más beneficios o ventajas para el interés general que perjuicios sobre otros bienes o valores en conflicto (juicio de ponderación o proporcionalidad en sentido estricto).

El Capítulo I del Título II del Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública no supera ninguno de estos juicios. La propuesta no es idónea, ni necesaria, ni ponderada. Quizás haya otra ocasión para profundizar más en estos aspectos. ●



ABSTRACT

The article criticises the proposed reform of the transfer of company shares as disproportionate and contrary to the balance in the Spanish system, which is based on the public deed, prior notarial oversight, and legal certainty. It argues that the change to a deferred registration system undermines fraud prevention, reduces the effectiveness of oversight of legality, and poses risks for confidentiality, corporate finance and third party protection.

Keywords

Company shares, Public deed, Legal certainty.

LAS INGENIERAS DOMÉSTICAS



Y LA REVOLUCIÓN DE LA COCINA

16.04.26/13.09.26

LA OPINIÓN LA PROYECTADA MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES



ESTADO DE DERECHO Y SEGURIDAD JURÍDICA EN EL ANTEPROYECTO DE LEY ORGÁNICA DE INTEGRIDAD PÚBLICA



Luis Enrique Mayorga Alcázar

Notario de Tomelloso (Ciudad Real). Decano del Colegio Notarial de Castilla-La Mancha

La seguridad jurídica en el ámbito del Derecho privado se ha construido en el último siglo mediante ponderados, sucesivos y estudiados ajustes legislativos que han permitido adaptar el ordenamiento jurídico a las necesidades cambiantes, sin romper la armonía del sistema ni alterar el equilibrio de sus instituciones. Dichos ajustes han introducido modificaciones significativas, pero siempre dentro del respeto a las instituciones y pilares informantes del ordenamiento jurídico privado.

El Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública se aparta del expues-

to sistema de actualización normativa, introduciendo de una manera radical, gratuita y torticera una injustificada alteración de los principios en los que se inspira gran parte del Derecho civil y mercantil español como el sistema consensual de la perfección del contrato, la teoría del título y el modo, la introducción de la inscripción constitutiva, la proscripción de la escritura pública como medio idóneo de constatar fehacientemente la transmisión de las participaciones sociales y la introducción indiscriminada del documento privado como título inscribible en el Registro Mercantil. En suma, un giro copernicano que se entrega a la estructura societaria anglosajona, ajena a nuestra tradición jurídica.

El Anteproyecto, según explicita la Exposición de Motivos, persigue fundamentalmente la lucha contra la corrup-

ción y fomentar la transparencia, con lo que evidentemente estamos de acuerdo, pero no podemos decir lo mismo respecto del diagnóstico ni del tratamiento legislativo para la resolución del problema.

En contra de lo que se proclama en la Exposición de Motivos, el Anteproyecto infringe de forma meridiana el principio de proporcionalidad, obviando medidas más simples y eficaces para alcanzar la finalidad pretendida, deválúa de forma notoria la seguridad jurídica, siendo además incompatible con el resto del ordenamiento jurídico nacional, con los del resto de los Estados de la Unión Europea, el principio de transparencia en lo que a la iniciativa respecta, que ha sido llevada a cabo desde una calculada “máxima discreción” cuando no clandestinidad, y con el principio de eficiencia, pues la reforma no

solo reduce, sino que notablemente incrementa de forma extraordinaria las cargas burocráticas y los costes de tramitación. Si alguna vez se ha vulnerado el espíritu y la letra del artículo 129 de la Ley 39/2015, es sin duda en el presente Anteproyecto. Pocas disposiciones legislativas se han distanciado tanto como la presente de la finalidad pretendida, de los medios utilizados para alcanzarla, así como de los razonamientos jurídicos alegados para fundamentarla.

El Anteproyecto parte de una falacia tan alejada de la realidad como equiparar al Registro Mercantil español al resto de los europeos. Los Registros de la Unión Europea son diferentes en su naturaleza (registros de naturaleza judicial, administrativa e incluso Cámaras de Comercio), organización (normalmente único para todo el estado), principios, fines, funcionamiento, efectos y en el trabajo de sus funcionarios, pues en Europa son administrativos puros o judiciales a jornada completa y con una retribución en forma de tasa que se limita a cubrir el coste del servicio, calificación limitada o inexistente y en tiempo récord, con un régimen de publicidad total del contenido de la hoja registral de excelente calidad, *cuasi* gratuita y a tiempo real *online*, sin burocracia innecesaria y a costes simbólicos. Cualquier comparación no merece comentario adicional. Acudir al Derecho comparado para justificar la reforma es simplemente faltar a la verdad.

El Anteproyecto da una nueva redacción al artículo 18 del Código de Comercio, que directamente admite como título inscribible el documento privado con firma electrónica cualificada. Esta es la idea que late en el trasfondo de la reforma, una progresiva sustitución de la escritura pública por el documento privado electrónico hasta llegar a su eliminación total en la transmisión de las participaciones sociales, como corrobora la redacción que pretende dar el Anteproyecto a los artículos 104. 106 y 112 de la Ley de Sociedades de Capital.

El recurso a la transparencia y la lucha contra la opacidad para justificar la reforma es paradójico, pues para evitar

que se reiteren casos como el de “SERVINABAR”, en el que el fraude gira en torno al documento privado, el Anteproyecto, en lugar de proscribir la transmisión en dicho documento, lo que contradictoriamente hace es potenciarlo y eliminar la escritura pública, que es la única que eficazmente controla las actividades fraudulentas en la esfera extrajudicial. La antinomia no puede ser más patente. Si hay algo verdaderamente opaco es el documento privado, sea manuscrito o con firma electrónica, toda vez que la autenticidad de la autoría “real”, la capacidad, la legitimación, el consentimiento informado y la legalidad intrínseca del negocio no queda garantizada de modo alguno. El documento privado –cualquiera que sea su soporte– no es equiparable, ni aun inscrito, al documento público (SSTS 2 de noviembre de 2001 y 25 de mayo de 2010) y no goza de las presunciones de autenticidad formal y material, de integridad ni afecta a tercero. Pregunto: ¿obviamos el principio de libertad de forma eliminando la más eficaz de todas ellas? ¿Qué se puede invocar para que el ciudadano no pueda elegir la escritura pública y obtener un título ejecutivo y traditorio que le permita aportar capital para obtener el saneamiento de la empresa? ¿Se denegará la inscripción por constar en escritura? ¿Tendremos que rebajar la escritura pública a documento privado para que se pueda inscribir en el Registro Mercantil y no perder los beneficios fiscales que recogen las legislaciones autonómicas?

El Anteproyecto olvida, además, como si no fuera relevante, la fase precontractual donde la labor de asesoramiento imparcial y gratuito del notario es el germen que da vida al resto del negocio y otorgamiento documental.

El Anteproyecto sustituye un sistema de control notarial auténtico, directo y a tiempo real, por un control registral diferido en no se sabe cuánto tiempo y sobre una premisa documental incierta. A diferencia de la escritura pública, que es fuente auténtica y primigenia de la voluntad de los otor-

El Anteproyecto parte de una falacia tan alejada de la realidad como equiparar al Registro Mercantil español al resto de los europeos

RESUMEN

El Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública introduce una injustificada alteración de los principios en los que se inspira gran parte del Derecho civil y mercantil español, como el sistema consensual de la perfección del contrato, la teoría del título y el modo, la introducción de la inscripción constitutiva, la proscripción de la escritura pública como medio idóneo de constatar fehacientemente la transmisión de las participaciones sociales y la introducción indiscriminada del documento privado como título inscribible en el Registro Mercantil.

Palabras clave

Separación de poderes, Estado de Derecho, Seguridad jurídica.

LA OPINIÓN LA PROYECTADA MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES

gantes, la publicidad registral no aporta ni quita razón de ser ni añadido valor alguno al negocio jurídico instrumentado, e interviene *a posteriori* sin control previo (como exige por la legislación comunitaria) de eficacia y menos aún de validez; no es sino un interesado barniz de aparente legalidad a situaciones jurídicas que en ocasiones serán opacas cuando no delictivas.

Si se quiere un registro público, pero respetuoso con la intimidad, éste se encuentra en el “Índice Único Informatizado”, que por recoger datos auténticos del protocolo notarial goza de la consideración de documento público y eficacia probatoria plena, disponible gratuitamente a favor de la Administración, jueces y tribunales, pero sin una publicidad indiscriminada y previo pago, como pretenden algunos. Dicho Índice supera con creces cualquier información que pueda aportar registro alguno, toda vez que interopera con la totalidad de los datos obrantes en la base de datos del Consejo General del Notariado, ofreciendo una información del

El Anteproyecto da una nueva redacción al artículo 18 del Código de Comercio que directamente admite como título inscribible el documento privado con firma electrónica cualificada

conjunto de operaciones del sujeto investigado. Se garantiza, por tanto, no solo la trazabilidad de las transmisiones y de sus titulares y permite determinar el tracto dominical, sino además, ponerlo en relación con cualquier otro negocio jurídico en los que esté interesado el sujeto en cuestión, permitiendo crear un mapa jurídico de su actividad negocial, que sin duda alguna constituye una información relevante en la lucha contra la corrupción.

El Anteproyecto implanta un sistema absoluto, sin excepción alguna, de inscripción constitutiva de las participaciones sociales comprensiva de las transmisiones *inter vivos*, *mortis causa*, onerosas y gratuitas, sentando un modelo singular, por no decir único, en el Derecho comunitario.

Es pacífico que la eficacia de la publicidad del documento inscrito depende de la calidad del documento que accede al registro, y al ingresar documentos públicos, es decir, auténticos en el fondo y en la forma, es lógico que de los mismos surja una presunción de exactitud. Difícilmente ocurrirá lo mismo con el documento privado, que como se ha expuesto no garantizada nada y que, además, se puede sacar a la luz cuando y con el contenido que se quiera, y sin ninguna garantía de autenticidad. ¿Se atribuirá al registro la virtud taumaturgica de alterar la validez del negocio? ¿Convalidará los negocios nulos? Después de esto, ¿alguien va a reconocer, si no es por un acto de fe, la presunción de exactitud del registro?



Es sorprendente la reiteración, casi obsesiva, del redactor del proyecto al utilizar el término de “*inscripción constitutiva*”. Se declara de modo terminante que la inscripción es constitutiva, para afirmar a continuación que, en tanto no se inscriba, el adquirente no podrá ejercer frente a la sociedad y los terceros los derechos inherentes a las participaciones. Una nueva añagaza legislativa, o es constitutiva y sin inscripción no hay nada o es declarativa y obligatoria y el negocio existe, aunque con efectos limitados inter partes. La inscripción es, pues, requisito de eficacia, no de validez. Estamos por tanto en el mismo punto de partida que en la actualidad, pero sustituyendo al notario por el registrador. Un giro de 180 grados en el ordenamiento jurídico para volver al punto de partida, desnudando por el camino al ordenamiento jurídico de su mayor y mejor garante, el instrumento público notarial.

El Anteproyecto sustituye un sistema de control notarial auténtico, directo y a tiempo real, por un control registral diferido

Desconoce el responsable del Anteproyecto las dificultades que implica esa inscripción en las operaciones complejas, que en un solo acto instrumentan la compraventa de participaciones, la declaración de unipersonalidad y las modificaciones estatutarias que se suelen acompañar. No se van a poder efectuar en tanto no se inscriba en el registro la transmisión. La celeridad del tráfico jurídico mercantil no es que esté en peligro, es que con este sistema no existirá, así de simple. Y qué decir tiene el pago del precio en tanto no se produzca la inscripción: cómo y quién va a controlar los medios de pago, cuándo y de qué manera se va a hacer efectivo, ¿se pagará realmente tras la inscrip-

ción?, o Santa Rita y nos vemos en el juzgado.

En las **trasmisiones mortis causa** es un dislate la inscripción constitutiva, pues choca frontalmente con los principios básicos en materia sucesoria, tanto de la herencia como de los legados, desprecia las situaciones jurídicas fiduciarias como la delegación de mejorar y de las legislaciones forales, y origina una serie de interrogantes a problemas creados gratuitamente y de difícil solución si no es con imaginación, tiempo y por supuesto dinero. ¿Se exigirá la previa inscripción a nombre del causante de las participaciones sociales por la reverencia debida al tracto registral? ¿Se impedirá el ejercicio de los derechos sociales en tanto no se inscriba la partición? ¿Se abandonará a su suerte a los sucesores en la herencia yacente? ¿Y a los de la comunidad hereditaria que por disposición del causante o de los interesados acuerden permanecer en la indivisión siempre que no pasen por el tamiz tabular? ¿Se impondrá la inscripción de la titularidad indeterminada de las participaciones sociales mientras dure la situación jurídica de pendencia o la indivisión de la comunidad hereditaria y del órgano específico de administración que lo gestione (cónyuge fiduciario, administrador, albacea, contador), todo por la venerada y sacrosanta inscripción constitutiva? ¿Los legisladores forales no van a decir nada? La proporcionalidad, la economía de costes, el sentido común y el interés de los ciudadanos poco o nada importan.

Desde el punto de vista tributario: ¿en qué momento se devenga el/los impuesto/s, en la celebración del contrato, en el efectivo pago del precio, en la inscripción? ¿En qué ejercicio fiscal se imputan sus efectos si se realizan en anualidades distintas el contrato, la entrega del precio y la inscripción?

Una reforma que con la simple adición de la expresión “*para su validez*” al artículo 106 LSC, junto a un testimonio del Libro Registro de Socios, hubiera solucionado definitivamente la cuestión, implementa un nuevo sistema que incrementa la inseguridad, la burocracia

El Anteproyecto implanta un sistema absoluto, sin excepción alguna, de inscripción constitutiva de las participaciones sociales

cia y los costes e impide la elaboración del Índice Único Informatizado Notarial.

La eliminación de la escritura pública en beneficio de un cuerpo de la Administración, que por treinta monedas de plata y una inscripción se presta a ser cómplices cuando no coautores de la felonía, no es sino un daño colateral de algo que va más allá de un simple cambio de sistema: separación de poderes, Estado de Derecho y seguridad jurídica están en entredicho. ●

ABSTRACT

The Draft Bill for the Organic Law on Public Integrity introduces an unjustified change to the principles which provide the basis for much of Spanish civil and commercial law, including the consensual system for the conclusion of contracts, the rule of agreement to transfer title and delivery of property, the introduction of constitutive registration, the abolition of the public deed as a suitable means of reliably certifying the transfer of company shares, and the indiscriminate introduction of private documents as a registrable title in the Register of Companies.

Keywords

Separation of powers, Rule of law, Legal security.

Señor se le sigue por el camino en nuestras comedidas de nuestras historias...
NUMERO 1.336
DIRIGIDA



NUMERO 1.336
DIRIGIDA
PETICIONES

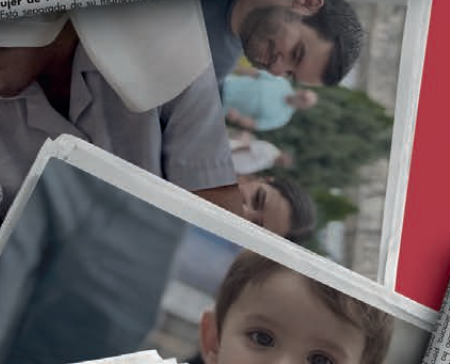
60.- Mujer con tres hijos a su cuidado. El de los niños no colabora económicamente, ha denunciado y cree que en breve tendrá que trabajar unas horas cuidando a una niña, pero los ingresos no cubren los gastos. Ha solicitado vivienda social y colegio para los niños. Necesita 650 € para alimentación, ropa, farmacia y comedor escolar.
561.- Matrimonio de Venezuela con tres hijos. Trabajan unas horas, pero no cubren los gastos. El esposo tenía un empleo de conductor de camión de Venezuela no lo ha podido encontrar en España. Necesita 700 € para cubrir los gastos de vivienda, alimentación y colegio de los niños. Necesita 700 € para cubrir los gastos de vivienda, alimentación y colegio de los niños.
562.- Unidad familiar formada por el marido, una hija y la abuela materna. Han estado en una situación de crisis económica y han perdido todo. Tienen un hijo con discapacidad intelectual y una hija con una enfermedad crónica que se sigue necesitando atención especializada. Necesitan 450 € para pagar el alquiler de 450 €.
563.- Mujer con un hijo a su cuidado. Ha estado en una situación de crisis económica y ha perdido todo. Tienen un hijo con discapacidad intelectual y una hija con una enfermedad crónica que se sigue necesitando atención especializada. Necesitan 450 € para pagar el alquiler de 450 €.
564.- Matrimonio de Perú con una hija a su cuidado. Ha estado en una situación de crisis económica y ha perdido todo. Tienen un hijo con discapacidad intelectual y una hija con una enfermedad crónica que se sigue necesitando atención especializada. Necesitan 450 € para pagar el alquiler de 450 €.

564.- Matrimonio de Perú con una hija a su cuidado. Ha estado en una situación de crisis económica y ha perdido todo. Tienen un hijo con discapacidad intelectual y una hija con una enfermedad crónica que se sigue necesitando atención especializada. Necesitan 450 € para pagar el alquiler de 450 €.

564.- Matrimonio de Perú con una hija a su cuidado. Ha estado en una situación de crisis económica y ha perdido todo. Tienen un hijo con discapacidad intelectual y una hija con una enfermedad crónica que se sigue necesitando atención especializada. Necesitan 450 € para pagar el alquiler de 450 €.

564.- Matrimonio de Perú con una hija a su cuidado. Ha estado en una situación de crisis económica y ha perdido todo. Tienen un hijo con discapacidad intelectual y una hija con una enfermedad crónica que se sigue necesitando atención especializada. Necesitan 450 € para pagar el alquiler de 450 €.

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 hasta que pongan hasta que encuentren trabajo.
71.575.- Mujer con tres hijos a su cuidado, que 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 €.



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 hasta que pongan hasta que encuentren trabajo.
71.575.- Mujer con tres hijos a su cuidado, que 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

NUMERO 1.336
DIRIGIDA
PETICIONES

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

Regularización e integración de extranjeros en España pág. 73

DGSJYFP

FAMILIA

La adjudicación derivada de convenio regulador de divorcio no constituye transmisión a efectos de la normativa de vivienda protegida, por lo que no se exige autorización administrativa previa [pág. 94](#)

SUCESIONES

La disposición testamentaria a favor del cónyuge que deja de serlo por divorcio posterior no deviene *ex lege* ineficaz [pág. 96](#)

Habiendo renunciado todos los descendientes del causante no surge la legítima en los ascendientes [pág. 97](#)

SOCIEDADES

La liquidación de sociedad con adjudicación a socio de bienes distintos de dinero requiere unanimidad [pág. 98](#)

ÍNDICE:

- 68 | Legislación de la UE
- 70 | Legislación Estatal
- 75 | Legislación Autonómica
- 79 | Tribunal de Justicia de la UE
- 80 | Tribunal Constitucional
- 85 | Tribunal Supremo
- 87 | Jurisprudencia Fiscal
- 90 | DGSJyFP



Árboles. Fotografías por Pepe Brey.

LEGISLACIÓN DE LA UNIÓN EUROPEA



Leer más

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

TELECOMUNICACIONES

OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN

Directiva (UE) 2026/500 de la Comisión, de 5 de marzo de 2026, por la que se modifica la Directiva 2008/63/CE en lo que respecta a una obligación de información. DO L 2026/500, de 6 de marzo de 2026

La Directiva modifica la Directiva 2008/63/CE relativa a la competencia en el mercado de equipos de telecomunicaciones. Esta actualización ajusta la obli-

gación de los Estados miembros de presentar informes anuales a la Comisión para verificar el cumplimiento de las normas del mercado interior. Actualiza los requisitos de información establecidos en el artículo 7 de la Directiva 2008/63/CE. Asegura que la Comisión Europea reciba datos precisos sobre el cumplimiento de las normas de competencia en equipos terminales de telecomunicaciones. Forma parte del marco normativo del Derecho Derivado de la UE, obligando a los Estados miembros a su transposición.

EFICIENCIA ENERGÉTICA

VENTANILLA ÚNICA

Recomendación (UE) 2026/536 de la Comisión, de 10 de marzo de 2026, con orientaciones prácticas sobre los servicios de ventanilla única para la eficiencia energética y para la eficiencia energética de los edificios. DO L 2026/536, de 11 de marzo de 2026

La Comisión Europea ha aprobado la Recomendación (UE) 2026/536, un documento que ofrece orientaciones a los Estados miembros para crear servicios de “ventanilla única” destinados a impulsar la eficiencia energética de edificios y viviendas.

Estas oficinas actuarán como puntos de atención donde ciudadanos y empresas podrán recibir asesoramiento técnico, administrativo y financiero para realizar obras de rehabilitación energética. El objetivo es simplificar trámites, facilitar el acceso a ayudas y acelerar las renovaciones necesarias para cumplir los objetivos climáticos europeos.

La Comisión considera que la complejidad burocrática y las dificultades de financiación siguen siendo algunos de los principales frenos para mejorar la eficiencia energética de los edificios. Por ello, recomienda desarrollar servicios integrados, tanto presenciales como digitales, que acompañen al usuario durante todo el proceso.





La iniciativa se enmarca en las políticas europeas para reducir el consumo energético y avanzar hacia la neutralidad climática antes de 2050.

ARMONIZACIÓN

INSOLVENCIA

Directiva (UE) 2026/799 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de marzo de 2026, relativa a la armonización de determinados aspectos del Derecho en materia de insolvencia (Texto pertinente a efectos del EEE). DO L 2026/799, de 1 de abril de 2026

La Directiva (UE) 2026/799, conocida como Segunda Directiva de Insolvencia, armoniza aspectos clave del derecho concursal en la UE, como acciones rescisorias, ventas prenegociadas (prepack), deberes de administradores, comités de acreedores, rastreo de activos y fichas informativas esenciales.

Excluye reestructuraciones preventivas y aplica solo a procedimientos de insolvencia, con armonización mínima que España debe transponer antes del 22 de enero de 2029.

En España, con un marco avanzado, el impacto será parcial y de ajustes, destacando mejoras en prepacks para mayor competitividad, precisiones en rescisorias y deberes directivos (plazo de 3 meses). La norma busca previsibilidad transfronteriza para inversores y empresas en crisis.

PACTO VERDE

REDES ENERGÉTICAS

Reglamento Delegado (UE) 2026/764 de la Comisión, de 1 de diciembre de 2025, por el que se modifica el Reglamento (UE) 2022/869 del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la lista de la Unión de proyectos de interés común y proyectos de interés mutuo. DO L 2026/764, de 9 de abril de 2026

El Reglamento Delegado modifica el Reglamento (UE) 2022/869, actualizando la lista de la Unión de proyectos de interés común (PIC) y proyectos de interés mutuo (PIM) en infraestructuras energéticas. Esta normativa prioriza proyectos críticos, acelerando permisos y facilitando financiación europea.

TRANSPARENCIA

CAMBIO DE SUMINISTRADOR

Reglamento de Ejecución (UE) 2026/855 de la Comisión, de 14 de abril de 2026, relativo a los requisitos de interoperabilidad y procedimientos no discriminatorios y transparentes para acceder a los datos necesarios para el cambio de suministrador. DO L 2026/855, de 16 de abril de 2026

El Reglamento establece normas armonizadas para facilitar el cambio de su-

ministrador energético en la UE. Obliga a usar un modelo de datos común para garantizar la interoperabilidad, permitiendo que el cambio de comercializador eléctrico se complete en 24 horas antes de que finalice 2026, promoviendo transparencia y protección al consumidor. Busca facilitar la transición energética y empoderar al consumidor mediante la digitalización del acceso a datos de consumo. Obliga a utilizar estándares técnicos comunes para el intercambio de datos entre distribuidores y comercializadores. Garantiza procedimientos no discriminatorios, transparentes y rápidos para el acceso a los datos de medición y consumo de energía. Establece el objetivo de que el cambio de suministrador eléctrico se realice en un plazo máximo de 24 horas para finales de 2026.

POLÍTICA ECONÓMICA

ZONA EURO

Recomendación del Consejo, de 21 de abril de 2026, sobre la política económica de la zona del euro. DO C 2026/2434, de 28 de abril de 2026

La Recomendación del Consejo del 21 de abril de 2026 sobre la política económica de la zona del euro insta a los Estados miembros a aplicar políticas fiscales prudentes, impulsar la inversión en defensa y transición verde, mejorar la competitividad y fortalecer los mercados laborales ante una desaceleración del crecimiento.

Se solicita una postura prudente para consolidar las finanzas públicas, respetando el gasto público neto. Fomento de la formación profesional, mejora de la educación y ajuste salarial a la productividad para frenar la pobreza. Impulso a la innovación, la educación y la defensa, acelerando la transición ecológica y digital. Avances en la unión bancaria y de mercados de capitales, incluyendo el desarrollo del euro digital.

LEGISLACIÓN ESTATAL



Leer más

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

RESPUESTA A LA CRISIS EN ORIENTE MEDIO

Real Decreto-ley 7/2026, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio. BOE 21-3-2026

Nos encontramos ante un Plan Integral que persigue hacer frente a las consecuencias más inmediatas provocadas por el conflicto en Oriente Medio, protegiendo, fundamentalmente, a los sectores más afectados y a las familias y los colectivos más vulnerables.

La norma consta de seis títulos y cuarenta y dos disposiciones.

El título I relativo a **medidas en materia energética** trata de amortiguar de forma inmediata el impacto del actual contexto energético sobre la ciudadanía y las empresas más expuestas y, de adoptar un conjunto de medidas estructurales destinadas a acelerar la electrificación de la economía española y el despliegue de energías renovables. Destacan descuentos a los consumidores domésticos de energía eléctrica vulnerables, bono social térmico, garantía de suministro de agua y energía a consumidores vulnerables, flexibilización temporal de los contratos de suministros de energía eléctrica y de gas natural, industria electrointensiva, almacenamiento subterráneo de gas, bombas de calor, acceso a la red eléctrica, zonas de aceleración renovable y, proyectos de instalación estableciendo disposiciones para el refuerzo de la partici-



pación pública en la tramitación de proyectos de generación renovable y almacenamiento.

El título II regula medidas en **materia económica y de apoyo a la industria**.

El título III relativo a **medidas tributarias** en materia de **IRPF** (art. 36) destaca:

Deducción por obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas.

Deducción por la adquisición de vehículos eléctricos enchufables y de pila de combustible y puntos de recarga.

Deducción por la instalación de sistemas de autoconsumo renovable.

En el **Impuesto de Sociedades** (art. 37):
Libertad de amortización en inversiones que utilicen energía procedente de fuentes renovables.

Libertad de amortización en determinados vehículos y en nuevas infraestructuras de recarga.

También destacan rebajas temporales de tipos de hidrocarburos, electricidad e IVA hasta el 30 de junio de 2026.

El Título IV regula **medidas en materia agraria y pesquera**; el título V **medidas en el sector del transporte**; y el título VI **medidas de carácter social**.

Se modifica el primer párrafo del apartado 1 del **artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal** para incluir la aerotermia y geotermia.

Conforme a la disposición final 21ª la ley **entró en vigor** el 21 de marzo de 2026, con la especialidad que afecta a la disposición final 9ª relativa al sistema nacional de obligaciones de eficiencia energética.

FACTURACIÓN ELECTRÓNICA

Real Decreto 238/2026, de 25 de marzo, por el que se desarrolla el sistema de facturación electrónica obligatoria entre empresarios y profesionales y por el que se modifica el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre. BOE 31-3-2026

La **Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas**, establece que todos los empresarios y profesionales deberán expedir, remitir y recibir facturas electrónicas en sus relaciones comerciales con otros empresarios y profesionales. Su finalidad es reducir la morosidad, fomentar la digitalización de las empresas y luchar contra el fraude fiscal.

La **Ley 56/2007, de 28 de diciembre, de Medidas de Impulso de la Sociedad de la Información**, prevé que la Agencia Estatal de Administración Tributaria desarrolle y gestione una solución pública de facturación electrónica que preste los servicios de facturación electrónica de aquellos empresarios o profesionales que así lo elijan y sirva de repositorio universal y obligatorio de todas las facturas electrónicas expedidas, remitidas o recibidas conforme a la referida ley. También establece la obligación de remitir una copia fiel a la solución pública de facturación electrónica, si se opta por una plataforma privada y se fija un plazo de conservación.

Este Real Decreto contribuye a dar cumplimiento a los mandatos de desarrollo reglamentario contenidos en las dos normas legales citadas que, a su vez, se complementará con una futura orden ministerial encargada de desarrollar y gestionar la solución pública de facturación electrónica, cuya publicación dará inicio al cómputo de los plazos previstos de entrada en vigor de la factura electrónica obligatoria.

Consta de quince artículos y catorce últimas disposiciones.

El **artículo 1** describe el **objeto de la norma**, consistente en desarrollar los requisitos técnicos y de información del sis-

tema español de factura electrónica entre empresarios y profesionales. También regula la encomienda a la AEAT de desarrollo y gestión de una solución pública de facturación electrónica.

Entre las **definiciones** del **artículo 2**, se encuentran las de empresarios y profesionales a estos efectos, o la de factura electrónica obligatoria.

El **artículo 3** contiene las disposiciones relativas al **ámbito de aplicación de la norma**: sus destinatarios son los empresarios y profesionales que, de conformidad con el Reglamento de facturación, estén obligados a expedir y entregar factura cuando el destinatario de la operación sea un empresario o profesional que tenga en España la sede de su actividad económica, o tenga en España un establecimiento permanente o, en su defecto, el lugar de su domicilio o residencia habitual. También cuando las partes hayan optado por que sea el destinatario o un tercero el que expida la factura conforme al artículo 5 del Reglamento.

El **artículo 4** exceptúa de la obligación de expedir, transmitir y entregar factura en formato electrónico las operaciones que se documenten a través de facturas simplificadas emitidas al amparo de lo establecido en el artículo 4 del Reglamento, a menos que se trate de facturas simplificadas cualificadas.

El **artículo 5** define las **características básicas del futuro sistema español de factura electrónica**, que estará conformado por las plataformas de intercambio de facturas electrónicas de carácter privado y por la solución pública de facturación electrónica. La facturación electrónica podrá realizarse mediante plataformas privadas de intercambio de facturas electrónicas, mediante la solución pública de facturación electrónica o mediante la combinación de ambas vías.

El **artículo 6** enumera las **obligaciones de los sujetos intervinientes en el sistema**: los empresarios y los profesionales estarán obligados:

- a emitir las facturas electrónicas a sus clientes empresarios y profesionales

- y a recibirlas de sus proveedores.

Los **artículos 7, 8 y 9** determinan aspectos técnicos del futuro sistema como son los formatos de factura electrónica y los requisitos y procedimiento de Interconexión entre plataformas.

El **artículo 10** estipula que los destinatarios de facturas electrónicas deberán informar al obligado a expedir la factura, en cuatro días naturales: de la aceptación o rechazo comercial de la factura y fecha en que se produce y del pago efectivo completo de la factura y su fecha efectiva de pago. También se podrá informar de otros estados.

El **artículo 11** concreta las **características de la solución pública de facturación electrónica**, que proveerá de una alternativa básica y asequible de facturación electrónica a todos los empresarios y profesionales que lo deseen. Será desarrollada y gestionada por la Agencia Tributaria, teniendo carácter gratuito.

El **artículo 12** establece como obligatoria la comunicación del pago efectivo completo de la factura a la solución pública de facturación electrónica o la comunicación de su rechazo por parte de los destinatarios de las facturas electrónicas.

El **artículo 13** determina los **requisitos técnicos exigibles a las plataformas privadas** de intercambio de facturas electrónicas que formen parte del sistema español de factura electrónica.

El **artículo 14** se dedica al acceso que se dará a la información obtenida a través de las facturas electrónicas y los mensajes con información sobre su pago, para hacer un seguimiento de los plazos de pago entre empresarios y profesionales. Se completa con el **artículo 15** que establece las reglas para el cómputo del plazo de pago de las facturas electrónicas en las operaciones comerciales.

La **disposición final 4ª** fija la **entrada en vigor** del Real Decreto el 20 de abril de 2026. No obstante, su **aplicación efectiva** queda diferida y se vincula a la entrada en vigor de la orden ministerial de desarrollo de la solución pública de facturación electrónica. A partir de ese momento, las obli-

gaciones reguladas en el Real Decreto serán exigibles en dos fases:

- a) Transcurridos doce meses para los empresarios y profesionales cuyo volumen de operaciones haya superado los 8 millones de euros en el año natural anterior,
- b) A los veinticuatro meses para el resto de empresarios y profesionales.

También hay una previsión especial para las plataformas privadas.

IMPULSO DE LA ECONOMÍA SOCIAL

Ley 1/2026, de 8 de abril, integral de impulso de la economía social. BOE 9-4-2026

Las transformaciones de la economía y de nuestra sociedad, sometidas a una aceleración sin precedentes tras la crisis sanitaria y el contexto de incertidumbre actual, hacen necesaria la adecuación y actualización de las normas incluidas en esta ley. Se diseña, de este modo, un marco legal comprensivo e integral favorable al mejor desarrollo de la actividad de los principales actores de la economía social, contribuyendo con ello a una mayor cohesión social y a un progreso más sostenible.

Con esta ley se pretende actualizar el marco normativo de la economía social, ajustando un modelo eficaz a las nuevas circunstancias económicas y sociales.

En lo que atañe a la **Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas**, se busca su adecuación y actualización de manera que se recojan los ajustes necesarios para optimizar la eficacia del funcionamiento interno de las mismas en lo referido a las formas de participación y el ejercicio de derechos digitales o telemáticos. Por otro lado, el principio cooperativo de igualdad ha impulsado los avances de las cooperativas hacia una igualdad efectiva entre mujeres y hombres.

Se persigue fomentar las sociedades cooperativas, a través de una legislación adecuada, que afronte los obstáculos detectados en los últimos años, en un momento especialmente oportuno para re-

forzar su papel en la generación y el mantenimiento del empleo de calidad.

Por su parte, la **Ley 44/2007, de 13 de diciembre, para la regulación del régimen de las empresas de inserción**,



debe modificarse teniendo en cuenta que las sucesivas crisis económicas y sus consecuencias a lo largo de las dos últimas décadas han profundizado en las brechas de desigualdad existentes y han dado lugar a la aparición de nuevos factores que incrementan el riesgo de exclusión social. Por ese motivo, resulta imprescindible impulsar y favorecer aquellas fórmulas que están siendo eficaces en la lucha contra estas brechas, contribuyendo con ello a mejorar el acceso efectivo de todas las personas al conjunto de derechos que componen el estatuto de ciudadanía como aportación al fortalecimiento de la salud de nuestra democracia.

Se hace imprescindible desvincular los conceptos de exclusión y vulnerabilidad de quienes pueden ser contratados por las empresas de inserción para abordar su estigmatización social.

Se hace necesaria la actualización del marco de contenidos mínimos, común para todo el Estado, de los itinerarios de

inserción, causa y objeto de la contratación de las personas sujetas a factores de riesgo de exclusión y de los que dependen de la mejora de su empleabilidad.

En línea con lo anterior, se han de incorporar ajustes en la norma sobre la ratio de personas trabajadoras que acompañan y garantizan el cumplimiento de la finalidad de ese itinerario de inserción.

Se hace necesaria, igualmente, la conciliación de los principios objetivos de la nueva regulación contenida en el Real Decreto-ley 32/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reforma laboral, la garantía de la estabilidad en el empleo y la transformación del mercado de trabajo, que dota a nuestro modelo laboral de un significado acorde con el paradigma de la contratación indefinida con un marco fundado en la transición al mercado ordinario con todas las garantías para la persona trabajadora.

Las empresas de inserción operan en el mercado económico en igualdad de condiciones que el resto de las formas empresariales, con la singularidad de atender a una función social esencial para luchar contra las desigualdades.

Por último, en relación con la **Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social**, el avance y desarrollo de la actividad de la economía social ha llevado a la necesidad de ahondar en la clasificación de las entidades que la componen. En este ámbito resulta necesario incorporar algunas formas empresariales ya reconocidas a nivel europeo. Efectivamente, la evolución jurisprudencial y del ecosistema de la economía social en Europa obliga a realizar un esfuerzo por definir un nuevo marco regulador que permita identificar estas nuevas entidades que operan en la economía social.

Esta Ley pretende actualizar los objetivos que deben internalizar las políticas públicas en la actividad de promoción de la economía social y, facilitar la labor de estas entidades y aminorar la incertidumbre jurídica que pudiera existir.

Los **objetivos de esta ley** se alinean con el Plan de Acción Europeo para la Eco-

nomía Social que fija como meta dar un mayor apoyo a la economía social no solo en términos de creación de puestos de trabajo, sino también buscando incrementar el impacto social que tienen estas organizaciones en toda la Unión Europea.

Así, son objetivos de la futura norma, en primer lugar, la actualización y adecuación de la Ley 27/1999, de 16 de julio, como forma de potenciar el papel tractor que tienen las cooperativas en el sector.

Para avanzar en esta regulación se pretende garantizar la creación y el funcionamiento de un nuevo órgano social, la Comisión de Igualdad, encargado de garantizar la conformación y ejecución de los planes de igualdad cooperativos, así como armar la arquitectura de funcionamiento interno capaz de garantizar el ejercicio de los derechos digitales y la participación telemática de las personas socias.

En segundo lugar, la actualización y adecuación del marco regulatorio de la Ley 44/2007, de 13 de diciembre, para la adaptación de las empresas de inserción a las nuevas circunstancias económicas y sociales y para sentar unas bases comunes para su fomento y desarrollo en el conjunto del Estado.

En tercer lugar, la actualización y adecuación del marco regulatorio de la Ley 5/2011, de 29 de marzo, para la adaptación de las entidades de la economía social a las nuevas circunstancias económicas y sociales.

La ley consta de cuatro artículos modificativos de las normas sujetas a reforma.

La **entrada en vigor** de la ley tuvo lugar el 10 de abril de 2026. No obstante, la obligación para las cooperativas de más de quinientos socios de tener una página web corporativa entrará en vigor el 10 de abril de 2027.

DERECHOS Y LIBERTADES DE LOS EXTRANJEROS EN ESPAÑA Y SU INTEGRACIÓN SOCIAL

Real Decreto 316/2026, de 14 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 1155/2024, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social. BOE 15-4-2026

El presente Real Decreto entró en vigor el día 16 de abril de 2016 y tiene por finalidad facilitar la regularización e integración de extranjeros en España.

La norma introduce modificaciones en el Reglamento de Extranjería para facilitar el acceso a autorizaciones de residencia por circunstancias excepcionales, incorporando nuevas vías de regularización vinculadas al arraigo y a situaciones de vulnerabilidad social.

Se justifica esta norma en la necesidad de permitir la plena integración de personas extranjeras que permanecen en España de forma prolongada y que, por

causas ajenas a su voluntad, no pueden acceder a una autorización de residencia temporal.

Esta norma se estructura en:

- Un artículo único que modifica nueve preceptos del Reglamento de la LO 4/2000 e incorpora dos nuevas disposiciones adicionales.
- Dos disposiciones adicionales.
- Dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

El artículo único modifica, entre otros, los siguientes preceptos del **Real Decreto 1155/2024 por el que se aprueba el Reglamento de extranjería**:

- El artículo 97: los hijos mayores de 18 años y los ascendientes directos de primer grado podrán solicitar autorización de residencia desde España, cuando ambos (familiar y ciudadano español) se encuentren en territorio nacional.
- Se añade la letra h al artículo 126, relativo a los requisitos generales para las autorizaciones por circunstancias extraordinarias.
- El artículo 127, apartado c, clarifica el contenido y plazo de emisión del informe, en un mes. Si no se emite en plazo, el interesado podrá justificarlo por cualquier medio de prueba.
- El artículo 130.5 reconoce la habilitación provisional para trabajar desde la comunicación del inicio de la tramitación, facilitando el manteni-




ganadería
VALDEFRESNO

691 268 780
 @valdefresno
www.ganaderiavaldefresno.com

VISITAS INDIVIDUALES Y DE GRUPOS
REUNIONES DE EMPRESA
ACOMPANIAMIENTO DE GUÍAS
PROFESIONALES TAURINOS

VISITAS GUIADAS
 GUIDED TOURS
VISITE GUIDÉE
VISITE GUIDATE



miento de la oferta de empleo.

El artículo único introduce igualmente las siguientes dos disposiciones adicionales:

- La disposición adicional vigésima está dirigida a personas extranjeras que presentaron una solicitud de protección internacional antes del 1 de enero de 2026 y cuya solicitud o recurso no haya sido resuelto. Permite acceder a una autorización de residencia temporal por circunstancias excepcionales por razón de arraigo. Desde el momento de la comunicación del inicio de tramitación, el solicitante queda habilitado provisionalmente para residir y trabajar hasta la resolución con un plazo máximo de tres meses, pudiendo presentar la solicitud hasta el día 30 de junio de 2026.
- La disposición adicional vigesimoprimera configura una autorización de residencia temporal por circunstancias excepcionales por razón de arraigo extraordinario para personas con vínculos acreditados con España y se articula en torno a tres vías alternativas:

- Vía laboral: oferta o compromiso de contratación compatible con la legislación laboral y de extranjería.
- Vía familiar: vínculos con residentes legales en España o con ciudadanos españoles, con acreditación registral.
- Vía social: informe emitido por servicios sociales o entidad autorizada que acredite la situación de fragilidad.

Los requisitos generales para acceder a la regularización son los siguientes:

- Haber estado en España antes del 1 de enero de 2026.
- Haber permanecido en España de forma ininterrumpida durante los cinco meses anteriores a la solicitud.
- Carecer de antecedentes penales en España y en los países de residencia durante los último cinco años previos a la entrada en España.
- No ser titular de autorización de es-

tancia o residencia, ni parte interesada en procedimientos sobre dichas autorizaciones.

- No representar una amenaza para el orden público, la seguridad pública o la salud pública.

Para el apoyo instrumental a la tramitación, la disposición adicional primera del Real Decreto regula la habilitación al grupo TRAGGSA, y en su caso a TRAGSATEC, para la realización de actuaciones administrativas de carácter instrumental, de gestión material y canalización documental en la tramitación de las solicitudes relativas a las autorizaciones previstas en la disposición adicional vigésima y vigesimoprimera.

Por último, la disposición adicional segunda regula la habilitación de correos en la colaboración en tareas de información, ayuda y gestión material, incluida la presentación telemática de solicitudes.

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2026-2030

Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030. BOE 23-4-2026

El Real Decreto 326/2026 regula el Plan Estatal de vivienda 2026-2030, ordenando el nuevo marco estatal de financiación y ayudas para incrementar la oferta de vivienda social y asequible, fomentar la rehabilitación y facilitar el acceso a la vivienda, prestando especial atención a los jóvenes y colectivos vulnerables.

El Real Decreto se organiza en:

- Siete capítulos con ciento cincuenta y ocho artículos:
 - Capítulo I: disposiciones generales (arts. 1-13).
 - Capítulo II: línea de ayudas para el fomento del incremento de la oferta de vivienda social y asequible.
 - Capítulo III: línea de ayudas para el fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana y rural.
 - Capítulos IV-VII: relativos a las lí-

neas de ayudas para reducir la tasa de esfuerzo para el pago de vivienda, promover la emancipación juvenil, colectivos vulnerables y seguimiento y evaluación.

- Once disposiciones adicionales.
- Una disposición derogatoria única (deroga el RD 106/2018 del Plan Estatal 2018-2021 y concordantes).
- Cinco disposiciones finales
- Cinco anexos.

Los **objetivos del plan** vienen determinados en la Exposición de Motivos del Real Decreto y son los siguientes:

- Aumentar la oferta de vivienda social y asequible, destinada principalmente a alquiler.
- Reducir la sobrecarga económica del acceso a la vivienda.
- Favorecer la emancipación de las personas jóvenes menores de 35 años y atender a las necesidades de colectivos vulnerables.
- Y mejorar la calidad y eficiencia energética del parque residencial mediante la rehabilitación.

El artículo 8 delimita las personas beneficiarias con carácter general, pero otorga atención prioritaria a los siguientes colectivos:

- Personas jóvenes menores de 35 años.
- Personas con discapacidad y sus familias.
- Víctimas de violencia de género.
- Personas en situación de exclusión residencial o sin hogar.
- Personas mayores o en situación de dependencia.
- Y colectivos en zonas de mercado tensionado o en riesgo de desahucio.

Finalmente, destacar que uno de los elementos más innovadores del Plan es la apuesta por la protección permanente de la vivienda pública, con el objetivo de evitar la descalificación, lo que implica que las viviendas sujetas a las ayudas públicas derivadas de este plan quedan sujetas a limitaciones duraderas, e incluso, indefinidas en cuanto al precio máximo, destino y condiciones de transmisión.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA



Leer más

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

ANDALUCÍA

MEDIO AMBIENTE

Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía. BOA 20-3-2026

Establece el régimen jurídico aplicable en materia de prevención y protección ambiental en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, para alcanzar un elevado nivel de protección, conservación y mejora del medio ambiente y la salud de las personas, sin perjuicio de las competencias que correspondan a la Administración General del Estado conforme a lo establecido en la legislación básica estatal.



MONTES

Ley 3/2026, de 13 de marzo, de Montes de Andalucía. BOA 20-3-2026

Tiene por objeto establecer el régimen jurídico para la organización, uso y administración de los montes en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el marco de la legislación básica estatal.

El Capítulo I del Título II regula la clasificación de los montes y el Capítulo IV los derechos de adquisición preferente y límites a la segregación de montes, con remisión, en cuanto a los primeros, a la legislación forestal estatal.

PATRIMONIO CULTURAL

Ley 4/2026, de 24 de marzo, de Patrimonio Cultural de Andalucía. BOA 7-4-2026

Tiene por objeto establecer el régimen jurídico del patrimonio cultural de Andalucía con el fin de garantizar su tutela, protección, conservación, enriquecimiento, salvaguardia, fomento, investigación, difusión, valorización y transmisión a las generaciones futuras. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en la normativa estatal en materia de patrimonio cultural.

El artículo 76 establece derechos de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas de la propiedad o cualquier otro derecho real de uso o disfrute de bienes muebles o inmuebles inscritos en el Registro General del Patrimonio Cultural de Andalucía como bien de interés cultural. En el caso de los conjuntos históricos, el

ejercicio de dichos derechos se limitará a los inmuebles individualmente inscritos en el Registro General del Patrimonio Cultural de Andalucía y, en su caso, a los señalados a estos efectos en las instrucciones particulares, así como a los inmuebles situados en los conjuntos históricos que estén incluidos en los catálogos urbanísticos. Por otro lado, la disposición final octava modifica la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos.

ASTURIAS

CRISIS EN ORIENTE MEDIO: MEDIDAS FISCALES

Decreto 25/2026, de 30 de abril, por el que se establece un régimen excepcional para los aplazamientos y fraccionamientos de deudas tributarias para paliar los efectos de la crisis en Oriente Medio. BOPA 4-5-2026

Responde a la necesidad de regular medidas en el ámbito tributario para hacer frente a las consecuencias más inmediatas provocadas por el conflicto en Oriente Medio. Trata de flexibilizar los requisitos exigidos para la concesión de aplazamientos y fraccionamientos de deudas tributarias.

El artículo 1 determina las deudas que pueden beneficiarse del Decreto, el artículo 2 el límite de exoneración de garantías y el artículo 3 los distintos plazos en función del importe de la deuda.



CANARIAS

REGISTRO DE DEMANDANTES DE VPO

Decreto 23/2026, de 9 de marzo, por el que se regula la inscripción y funcionamiento del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, así como el régimen de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública y sus anejos no vinculados. BOC 18-3-2026

Importante norma con trascendencia práctica indudable, que supone el desarrollo reglamentario de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, y de la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. El Decreto 138/2007, de 24 de mayo, regulaba la adjudicación de VPO públicas mediante sorteo cuando la demanda supera la oferta, pero la Ley 3/2016, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2017, eliminó el sorteo como sistema preferente, permitiendo la utilización de otros criterios de adjudicación, como la baremación, que es lo que ahora desarrolla el presente Decreto.

También se modifica en la DF 3ª del Decreto 1/2023, de 19 de enero, de 19 de enero, por el que se establecen las medidas

de acceso a la propiedad de viviendas protegidas y se regula el procedimiento para su calificación, incorporando determinadas medidas dirigidas a reforzar las garantías en el acceso a la propiedad de viviendas protegidas de promoción privada, entre las que se incluyen la previsión de cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa, así como en los contratos de arrendamiento y en los supuestos de cesión de uso de dichas viviendas, junto con la regulación del visado administrativo de tales contratos.

CANTABRIA

URBANISMO

Ley de Cantabria 5/2026, de 28 de abril, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2026. BOC 30-4-2026

Se modifica el artículo 48 punto 1 letra b de la Ley 5/2022 la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, que pasa a decir: “1. En el suelo rústico, tanto de especial protección como de protección ordinaria, quedarán prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de

lo dispuesto en esta ley, en el planeamiento territorial o urbanístico o en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

b) Que la finca segregada se destine dentro del año siguiente (como novedad y en vez de los dos años que se establecían antes de la reforma) a cualquier tipo de uso no agrario permitido en esta ley, que en ningún caso podrá dar lugar a construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones y otras propias del entorno urbano. A estos efectos, deberá solicitarse la correspondiente licencia para el uso no agrario y ejecutarse en el plazo establecido en la misma o en sus prórrogas, haciéndose constar estas condiciones en la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, que se unirá en la escritura pública que se otorgue para su constancia en el Registro de la Propiedad en la forma que corresponda conforme a la legislación hipotecaria”.

CASTILLA-LA MANCHA

MEDIDAS TRIBUTARIAS

Ley 1/2026, de 26 de marzo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha. DOCM 30-3-2026

Se establece que los notarios deberán remitir por vía telemática a la Consejería competente en materia de Hacienda copia autorizada electrónicamente de las escrituras o documentos notariales que contengan hechos, actos o negocios jurídicos sujetos a ISD o a ITP-AJD y que deban liquidarse ante la Administración tributaria regional, acompañando además una declaración informativa notarial con los elementos básicos de esos documentos. La ley remite a desarrollo posterior los procedimientos, estructura y plazos de esa comunicación.

La ley modifica los tipos reducidos en TPO y en AJD para adquisiciones de primera vivienda habitual, elevando el requisito del valor del inmueble de 180.000 a 240.000 euros.

En AJD, se aplica el tipo reducido del 0,75% a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de inmuebles destinadas a la adquisición de la primera vivienda habitual del sujeto pasivo, siempre que el valor de la vivienda no exceda de 240.000 euros y concurren las condiciones legales. Para colectivos reforzados, el tipo baja al 0,50% si el sujeto pasivo tiene discapacidad igual o superior al 65% o integra una familia numerosa o monoparental y al 0,25% si es menor de 36 años. La misma regulación de AJD prevé, cuando la vivienda radique en municipios incluidos en zonas de despoblación de la Ley 2/2021, tipos reducidos de 0,50% en zonas de riesgo de despoblación, 0,25% en zonas de intensa despoblación y 0,15% en zonas de extrema despoblación.

En TPO, la ley fija un tipo reducido general del 6% para adquisición de primera vivienda habitual hasta 240.000 euros, y además introduce o refuerza un tipo del 3% cuando el adquirente sea menor de 36 años, también dentro de ese límite de valor y con los requisitos legales.

La exposición de motivos explica expresamente que se flexibilizan los requisitos para la aplicación de los tipos reducidos en TPO y AJD para primera vivienda habitual.

Se dispone además que los contribuyentes menores de 36 años pueden deducir en IRPF el 15% de las cantidades depositadas en cuentas de entidades de crédito destinadas a la adquisición o construcción de la primera vivienda habitual, con obligación de destinarlas a ese fin en el plazo de 6 años desde la apertura.

Se modifica también, por el artículo 7, la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, en materias como la zona de servidumbre de carreteras y zona de protección de carreteras (arts. 25 y 26), y por la disposición final 2ª se modifica la Ley 3/2015, de 5 de marzo, de Caza de Castilla-La Mancha.

CATALUÑA

MEDIDAS URGENTES

Decreto ley 3/2026, de 24 de marzo, de medidas urgentes en materia fiscal, de simplificación y agilización en la gestión, en el ámbito del urbanismo y la vivienda, en el ámbito de personal y otras medidas urgentes en prórroga presupuestaria. DOGC 25-3-2026

- 1.- El artículo 9 modifica la Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda, para permitir que otras Administraciones públicas que dispongan de información sobre contratos de alquiler o ayudas al alquiler la puedan comunicar legalmente al Instituto Catalán del Suelo, con los efectos correspondientes en el régimen de control y sancionador.
- 2.- El artículo 10 modifica la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, de derecho a la vivienda, y especialmente:
 - a) Se clarifica el contenido mínimo obligatorio de la publicidad de las viviendas de alquiler, que tiene que incluir: el precio máximo aplicable según el sistema de contención de rentas, la cédula de habitabilidad, el certificado de eficiencia energética y la indicación de si el propietario es gran tenedor. En este último supuesto, la renta solo puede ser la inferior entre el índice de referencia y la última renta vigente, y es obligatorio adjuntar a los contratos de arrendamiento el documento acreditativo del precio según el índice de referencia.
 - b) Se intensifica la obligación de inscribir en el Registro de fianzas tanto el contrato como el certificado del precio de referencia y, en consecuencia, se incorporan sanciones específicas por el falseamiento de información y exigiendo la corres-

pondencia estricta entre la renta contractual y la normativa vigente.

- 3.- Se regula el Registro de grandes tenedores de viviendas, con carácter administrativo, que depende de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en el que se tienen que inscribir las personas jurídicas y físicas que sean personas grandes tenedoras, de acuerdo con lo que establece el artículo 5 de la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, y las personas que, de acuerdo con el artículo 3.k de la Ley del Estado 12/2023, tengan la consideración de grandes tenedoras. Y éstos, desde el momento en que se cumplan los requisitos que originan la obligación de inscribirse en el Registro, tienen que comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña su condición de personas grandes tenedoras y el número de viviendas de las que son titulares, sin perjuicio de que, cuando entre en vigor el reglamento que regule el funcionamiento del Registro, tengan que inscribirse, de acuerdo con la forma, los datos y los plazos que determine dicho reglamento.
- 4.- El artículo 11 modifica el texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, del 3 de agosto. Las modificaciones se orientan a la modernización de los instrumentos urbanísticos, mejora de la eficiencia administrativa y la adecuación del planeamiento a las necesidades actuales del territorio, para permitir con urgencia disponer de suelo para hacer frente a la emergencia de la vivienda.
 - Se establece la base jurídica necesaria para el desarrollo de la Plataforma urbanística de Cataluña, una herramienta digital con validez legal que permitirá ofrecer información urbanística detallada, homogénea y accesible a escala 1:1000 en suelo urbano.

- Se reconoce el interés público de los equipamientos y construcciones destinados al alojamiento de trabajadores temporeros, siempre que su implantación resulte debidamente justificada y vinculada de manera directa a actividades de explotación. Esta calificación permite adecuar el régimen urbanístico aplicable a este tipo de alojamientos y facilitar la tramitación.
- Se incorpora el suelo urbano no consolidado al catálogo de situaciones en que es admisible el otorgamiento de obras y usos de carácter provisional, mientras no se haya iniciado el procedimiento de reparcelación, de ocupación directo o de expropiación correspondiente para la ejecución de la actuación urbanística que los pueda afectar.
- Flexibilización de las modificaciones de las figuras de planeamiento que comporten la adecuación o reconocimiento de edificaciones existentes en situación de disconformidad o fuera de ordenación, siempre que se mantengan la densidad residencial y la intensidad de usos preexistentes, y se verifique el cumplimiento de las reservas mínimas previstas en el artículo 58.1.f del texto refundido.
- Se posibilita el incremento del número de viviendas de protección oficial sin aumento de la edificabilidad global.
- Se establece una excepción a la previsión de supresión de los consorcios creados para el desarrollo de áreas residenciales estratégicas (ARE). Esta excepción es aplicable en aquellos supuestos en los que el consorcio haya iniciado la tramitación del instrumento de gestión urbanística correspondiente, o cuando sea necesario para garantizar la continuidad del desarrollo del ARE. De esta manera, se evita la interrupción de procesos ya en curso que requieran continuidad institucional.

Resolución 686/XV del Parlamento de Cataluña, de convalidación del Decreto ley 3/2026, de medidas urgentes en materia fiscal, de simplificación y agilización en la gestión, en el ámbito del urbanismo y la vivienda, en el ámbito de personal y otras medidas urgentes en prórroga presupuestaria. DOGC 20-4-2026



MADRID

VIVIENDAS TURÍSTICAS

Decreto 27/2026, de 25 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. BOCM 6-4-2026

Tiene por objeto adecuar el Decreto 79/2014 a sentencias judiciales modificando los artículos expresamente declarados nulos y adaptando los otros afectados por dicha nulidad. Como novedades más importantes se establece que cuando las viviendas de uso turístico se sitúen en inmuebles en régimen de propiedad horizontal, el ejercicio de la actividad deberá aprobarse, limitarse, condicionarse o prohibirse teniendo en cuenta las condicio-

nes establecidas en la normativa reguladora de dicho régimen. Además, se prohíbe que las viviendas sometidas al régimen de protección pública puedan destinarse a un uso turístico. Finalmente se recogen los requisitos mínimos y condiciones de las viviendas de uso turístico.

ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS EN TERRENOS PÚBLICOS

Decreto 31/2026, de 8 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales. BOCM 9-4-2026

Con la finalidad de agilizar el procedimiento de adjudicación, se modifica el Decreto 84/2020, adaptando su contenido a la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, que, a su vez, había modificado la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

NAVARRA

CRISIS EN ORIENTE MEDIO: MEDIDAS FISCALES

Decreto-Ley Foral 1/2026, de 15 de abril, por el que se adoptan medidas fiscales en la Comunidad Foral de Navarra en respuesta a las consecuencias económicas de la crisis en Oriente Medio. BON 20-4-2026

En primer lugar, se establece una ampliación de los plazos para materializar la reserva especial para inversiones o la exención por reinversión.

En segundo lugar, en el ámbito del IRPF, se regula, para el ejercicio 2026, la deducción por obras de mejora de la eficiencia energética de las viviendas.

Por último, se introduce la exención en la modalidad de TPO de la transmisión de los ahorros energéticos en el marco del sistema de los Certificados de Ahorro Energético (CAE).

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA



Leer más

Henar Alonso Pascual y María José Ferrer Lucas, notarios

Cuestión prejudicial. Medidas dirigidas a sancionar la utilización abusiva de sucesivos contratos o relaciones laborales de duración determinada

STJUE (Sala Décima) de 29 de enero de 2026. Asunto C-668/24

La demandante en el litigio principal trabajó como bailarina en el cuerpo de baile de la Fundación del Teatro de la Scala de Mián, en virtud de varios contratos, entre los años 2014 y 2019. Más concretamente, tras un primer contrato de trabajo de duración determinada, como alumna, celebró, tras un proceso de selección, una serie de contratos sucesivos como trabajadora autónoma entre el 2016 y 2019.

Al considerar que figuraba de manera permanente en la plantilla de la Fundación y que había efectuado su prestación laboral según modalidades idénticas a las del personal contratado por tiempo indefinido, interpuso una demanda ante el órgano jurisdiccional remitente, el Tribunale di Milano, invocando la ilegalidad de los contratos que había celebrado con la Fundación como trabajadora autónoma. Solicitó que se reconociera la naturaleza subordinada de la relación laboral y que se declarase su readmisión, debido al carácter abusivo de la sucesión de contratos de trabajo de duración determinada.

Dicho órgano jurisdiccional señala que el litigio del que conoce se inscribe en el contexto de procedimientos incoados por otros bailarines de la Fundación sobre los que ya se ha pronunciado el Tribunale di Milano. Así, dicho tribunal reconoció el carácter puramente ficticio de los contratos celebrados entre la Fundación y esos bailarines a título de trabajadores autónomos, y declaró que la relación laboral era de naturaleza subordinada, sin embargo, no se ordenó la readmisión de los trabajadores, sino sólo la indemnización a los mismos, por tratarse del sector de las fundaciones líricas y sinfónicas, tal y como señala la legislación nacional.



Por ello, el Tribunale di Milano plantea la siguiente cuestión prejudicial: ¿deben interpretarse las cláusulas 4 y 5 del [Acuerdo Marco] en el sentido de que se oponen a la citada normativa nacional?

El tribunal contesta que la normativa europea **no se opone** a una normativa nacional, en virtud de la cual las normas de régimen general que regulan las relaciones laborales y que tienen por objeto sancionar la utilización abusiva de sucesivos contratos de trabajo de duración determinada mediante la conversión automática de tales contratos en un contrato de trabajo por tiempo indefinido no son aplicables al sector de actividad de las fundaciones líricas y sinfónicas, y que establece, como medidas sancionadoras de la utilización abusiva de sucesivos contratos de trabajo de duración determinada en ese sector, por una parte, la posibilidad de conceder un importe mínimo en concepto de indemnización por el daño sufrido.

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



Leer más

Miguel Llorente Gonzalvo, notario

¿La jubilación de los bomberos de Navarra afecta a competencia estatal sobre Seguridad Social?

Sentencia 12/2026, de 11 de febrero de 2026. Recurso de inconstitucionalidad 1143-2025. Interpuesto por el presidente del Gobierno respecto del artículo único de la Ley Foral 5/2024, de 10 de mayo, de modificación del artículo 53 de la Ley Foral 8/2005, de 1 de julio, de protección civil y atención de emergencias de Navarra. Competencias en materia de Seguridad Social: inconstitucionalidad del precepto foral que, mediante la clasificación profesional de puestos de trabajo, extiende un concreto régimen de Seguridad Social a supuestos no previstos en la normativa estatal. Pleno. Ponente el magistrado don Ramón Sáez Valcárcel. Parcialmente estimatoria

El Presidente del Gobierno recurre de inconstitucionalidad contra el artículo único de la Ley Foral 5/2024, de 10 de mayo, de modificación del artículo 53 de la Ley Foral 8/2005, de 1 de julio, de protección civil y atención de emergencias de Navarra, que modifica las letras e) y f) del apartado 1 del artículo 53, y añade un nuevo párrafo al final de dicho apartado, como sigue: “e) Conductor auxiliar bombero, encuadrado en el nivel D. Le corresponden funciones auxiliares de intervención operativa dentro de su ámbito de actuación bajo la dirección de los mandos superiores. f) Peón auxiliar de bombero, encuadrado en el nivel D. Le corresponden funciones auxiliares de intervención operativa dentro de su ámbito de actuación bajo la dirección de los mandos superiores. Los diferentes puestos de trabajo enumerados en este apartado se consideran pertenecientes a la categoría profesional de bombero, en sus diferentes escalas o especialidades”. El recurso alega vulneración de las competencias del Estado en materia de legislación básica y régimen económico de la Seguridad Social (art. 149.1.17 CE), sin perjuicio de la ejecución de sus servicios por las CCAA y el respeto de los derechos históricos de los territorios forales (disp. adic. 1ª CE) en el marco de la Constitución y de los estatutos de autonomía.

Fue la Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto, de reintegración y mejoramiento del régimen foral de Navarra (LORAFNA), la que concretó y actualizó el contenido y alcance de las competencias de la Navarra. En este caso, el artículo 54.1 LORAFNA se refiere a la materia de seguridad social disponiendo que corresponde a Navarra el desarrollo legislativo y la ejecución de la legislación básica del Estado, y la gestión del régimen económico de la Seguridad Social, y que según el artículo 49.1 b) LORAFNA, Navarra es titular de la competencia en materia de régimen jurídico de los funcionarios de la Comunidad Foral. Alegan en el recurso la extralimitación competencial de Navarra mediante la modificación indirecta del régimen de aplicación del coeficiente reductor a efectos de la jubilación anticipada, que vendría a extender su aplicación a todos los puestos de trabajo integrantes de los servicios de prevención, extinción de incendios y salvamento. A tales efectos, el artículo 206 del texto refundido de la Ley general de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre (LGSS), en la redacción dada por la Ley 21/2021, de 28 de diciembre, regula la jubilación anticipada por razón de la actividad. Este precepto contempla la posibilidad de que la edad mínima de acceso a la pensión de jubilación sea rebajada por real decreto para determinados grupos o actividades profesionales cuyos trabajos tengan naturaleza excepcionalmente penosa, tóxica, peligrosa o insalubre. A tal fin, prevé que reglamentariamente se determinará el procedimiento general para establecer coeficientes reductores que permitan anticipar la edad de jubilación; procedimiento que incluirá la realización previa de estudios sobre siniestralidad, penosidad, peligrosidad y toxicidad en el sector, y que deberá iniciarse a instancia conjunta de las organizaciones empresariales y sindicales más representativas si el colectivo afectado lo es por cuenta ajena, o por las asociaciones representativas de trabajadores y las organizaciones empresariales y sindicales más representativas, cuando sean trabajadores por cuenta propia. Cuando el procedimiento afecte al personal de las administraciones públicas, la iniciativa corresponderá conjuntamente a las organizaciones sindicales más representativas y a la administración de la que dependa el colectivo. El reglamento de desarrollo actualmente vigente es

el Real Decreto 1698/2011, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico y el procedimiento general para establecer coeficientes reductores y anticipar la edad de jubilación en el sistema de la Seguridad Social, que establece un procedimiento reglado para los nuevos colectivos que carecen de regulación específica previa en materia de reducción de la edad de jubilación. En el caso de los bomberos el Real Decreto 383/2008, de 14 de marzo, dictado al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.17 CE, regula el coeficiente reductor de la edad de jubilación de los bomberos al servicio de las administraciones y organismos públicos. De acuerdo con el escrito del abogado del Estado, de la regulación referida se infiere que la reducción de la edad mínima de jubilación tiene carácter excepcional, debe acordarse por real decreto, tras la tramitación de un procedimiento reglado que deberá iniciarse a instancia de las organizaciones profesionales y sindicales y en el que deberán verificarse una serie de requisitos, como la realización previa de estudios y la comprobación de las circunstancias que justifiquen el régimen excepcional. La demanda sostiene que este régimen especial de jubilación anticipada no puede aplicarse de manera análoga a otros grupos distintos de los previstos en la legislación básica, y que las comunidades autónomas no pueden, mediante la calificación de su personal como “bombero” o “bombero forestal”, extender un régimen que tiene carácter extraordinario. Navarra se opone al recurso, diciendo que ambas leyes forales se proyectan sobre la materia “protección civil”, que no es mencionada ni en la Constitución española ni en la LORAFNA en sus respectivas listas de reparto o asunción de competencias. El TC estima solo parcialmente el recurso. Dice que al modificar el artículo 53, incluyéndose entre los puestos de trabajo de los servicios de prevención y extinción de incendios al personal que desempeña sus funciones como bomberos forestales y al objeto de resolver los problemas de interpretación surgidos sobre la aplicabilidad al conductor auxiliar y al peón auxiliar bombero del coeficiente reductor regulado en el Real Decreto 383/2008, de 14 de marzo, se hace necesaria una modificación del artículo 53 de la Ley Foral 8/2005, de 1 de julio, sin embargo, cabe identificar en el precepto impugnado dos contenidos diferentes en función de su objeto, sentido y finalidad. El primero de ellos es la clarificación de las funciones operativas de los puestos de trabajo de los bomberos forestales, mediante la modificación de las letras e) y f) del artículo 53.1 de la Ley Foral 8/2005 para regular los “puestos de trabajo y funciones” de los conductores auxiliares bomberos y de los peones auxiliares de bombero, respectivamente, que es contenido propio de una regulación en materia de protección civil autonómica y no de seguridad social estatal, lo que no invade el artículo 149.1.17 CE. Y, en segundo lugar, que la enumeración de funciones que realiza la norma autonómica viene a alinearse con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 5/2024, de 8 de noviembre, básica de bomberos forestales -ley que, según se ha dicho en el fundamento jurídico segundo, se autoatribuye naturaleza básica-, que se remite a las CCAA al disponer que “las administraciones competentes estable-

cerán las clasificaciones profesionales de los bomberos forestales adscritos a los operativos de extinción de incendios forestales teniendo en cuenta las competencias y formación definidas para las posiciones que pueda ocupar un bombero forestal en el sistema de gestión de emergencias”. De otra parte, la disposición impugnada establece expresamente que los puestos de trabajo de “conductor auxiliar de bombero” y de “peón auxiliar de bombero” se consideran pertenecientes a la categoría profesional de “bombero”, mediante la introducción de un nuevo párrafo al final del artículo 53.1 de la Ley Foral 8/2005. La clasificación profesional cumple así una pluralidad de finalidades relacionadas con aspectos laborales, pero también con aspectos propios de la materia de seguridad social. Sin embargo, en este caso, atendiendo a la finalidad de la reforma, explicitada en el propio preámbulo de la norma impugnada (cuando dispone que la misma pretende determinar “la aplicabilidad al conductor auxiliar y al peón auxiliar bombero del coeficiente reductor regulado en el Real Decreto 383/2008, de 14 de marzo”), y al propio uso de un concepto que no es ajeno a la materia de seguridad social como es el concepto de “categoría profesional” (que define también el nivel de cualificación y responsabilidades del trabajador y lo vincula a los grupos de cotización y, por consiguiente, a las futuras prestaciones), concluimos que el párrafo final del artículo 53.1 de la Ley Foral 8/2005, se encuadra competencialmente en la materia de seguridad social. Dice el TC que el párrafo final del artículo 53.1 de la Ley Foral 8/2005, de 1 de julio, en la redacción dada por el artículo único de la Ley Foral 5/2024, de 10 de mayo, vulnera la competencia exclusiva del Estado en materia de seguridad social (art. 149.1.17 CE) porque regula una cuestión reservada en exclusiva al ámbito de dicha competencia estatal. La infracción competencial se produce, por lo tanto, porque Navarra carece de competencia para establecer la regulación controvertida, y ello con independencia de que su contenido material sea más o menos coincidente o divergente con la normativa básica estatal. El TC rechaza que sea un caso de *lex repetita*, y recuerda la STC 51/2019, en la que se dice que la reproducción de normas estatales en normas autonómicas es inconstitucional salvo que la reiteración de la norma estatal sea imprescindible para el entendimiento del precepto autonómico que la desarrolla. Con mayor razón, le está vedado parafrasear, completar, alterar, desarrollar o de cualquiera otra manera, directa o indirecta, incidir en la regulación de materias que no forman parte de su acervo competencial. Dice el TC que el inciso impugnado fue aprobado para tratar de realizar una determinada interpretación de la normativa estatal vigente en el momento de su adopción sobre la aplicabilidad de un determinado régimen básico de la Seguridad Social y eso no compete a la CCAA sino al Legislativo del Estado o, en su caso, al Poder Judicial al interpretar la norma estatal. No procede la declaración de nulidad total del precepto, pues la clasificación profesional cumple en nuestro ordenamiento una pluralidad de finalidades, algunas de ellas ajenas al régimen de la Seguridad Social, como consecuencia de ser el mecanismo jurídico que conecta al

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

trabajador con el conjunto normativo regulador de su nexo contractual. **El TC estima parcialmente el recurso y declara inconstitucional el inciso “los diferentes puestos de trabajo enumerados en este apartado se consideran pertenecientes a la categoría profesional de bombero, en sus diferentes escalas o especialidades” del precepto impugnado.** Y desestima lo demás. Parcialmente estimatoria.

Derecho de huelga: ¿el uso de trenes dobles como esquirolaje tecnológico?

Sentencia 24/2026, de 12 de marzo de 2026. Recurso de amparo 4382-2024 contra sentencia de la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que desestimó, en suplicación, su demanda en relación con la huelga habida en Metro de Sevilla Sociedad Concesionaria de la Junta de Andalucía, S.A. Pleno. Ponente el magistrado don Ramón Sáez Valcárcel. Estimatoria. Votos particulares

El Sindicato Independiente de Trabajadores del Transporte recurre de amparo contra la sentencia referida en el encabezamiento. Dicho sindicato interpuso demanda de tutela de derechos fundamentales contra Metro de Sevilla Sociedad Concesionaria de la Junta de Andalucía, S.A. (Metro de Sevilla), con ocasión de la huelga indefinida convocada por el comité de empresa de dicha entidad todos los jueves a partir del 29 de noviembre de 2018, por vulneración de su derecho a la huelga y a la libertad sindical. El sindicato alegaba que la empresa había incumplido los servicios mínimos fijados por resolución de la Dirección General de Relaciones Laborales y de Seguridad y Salud Laboral de la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio, a través del aumento de la oferta de plazas de viajeros de los trenes que se mantenían en circulación durante la huelga, disponiendo de trenes dobles en lugar de los simples que estaban planificados. Instaba la condena de la demandada a abstenerse de realizar las conductas denunciadas y a indemnizar al sindicato en la cuantía de 100 000 €. El Juzgado de lo Social núm. 6 de Sevilla estimó parcialmente la pretensión declarando que la empresa, al adscribir a los trabajadores en servicios mínimos a trenes dobles en lugar de a los simples previstos en las tablas provisionales publicadas por la empresa en la circular 26-2018, de 31 de octubre, vulneró el derecho de huelga del sindicato demandante y condenó a la empresa a abonarle una indemnización de 6251 €. La empresa interpuso recurso de suplicación, declarando que se había limitado a utilizar los medios técnicos habituales de los que disponía para mantener su actividad, lícitamente según la doctrina constitucional (STC 17/2017, de 2 de febrero). El sindicato presentó escrito de preparación de recurso de casación para la unificación de doctrina, y en su demanda de amparo, solicita que se declare la vulneración del derecho de huelga de los trabajadores (art. 28.2 CE), alegando que el TSJ de Andalucía confunde la habitualidad

del uso de los medios tecnológicos con su propia existencia y realiza una interpretación y aplicación anómala de la doctrina contenida en la STC 17/2017. El sindicato defiende la especial trascendencia constitucional del recurso porque, entre otros motivos, plantea una cuestión novedosa con relación al derecho fundamental de huelga y al denominado “esquirolaje tecnológico”. y el alcance del ius variandi empresarial respecto de la utilización de medios materiales existentes en la empresa, así como acotar el concepto de “recursos tecnológicos habituales” para distinguir entre los que se utilizan habitualmente por la empresa en el despliegue de su actividad profesional y aquellos empleados para neutralizar los efectos de una huelga mediante la sustitución, directa o indirecta, propia o impropia, de los trabajadores que ejercen su derecho. Metro de Sevilla se opondrá. El fiscal interesa la estimación del recurso de amparo por vulneración del derecho fundamental de huelga. El TC estima el recurso. El derecho fundamental de huelga del artículo 28.2 CE gira todavía alrededor de una norma preconstitucional -el Real Decreto-ley 17/1977, de 4 de marzo, sobre relaciones de trabajo, que fue enjuiciado por la STC 11/1981, de 8 de abril-, un marco que se ha visto en buena medida desbordado por los ulteriores cambios introducidos en el desarrollo de la actividad productiva en muy diversos sectores. Por lo que interesa a los efectos del presente recurso de amparo, procede resaltar que la prohibición del esquirolaje contenida en el artículo 6.5 del Real Decreto-ley 17/1977 -que solo contempla el esquirolaje externo, esto es, la sustitución de trabajadores huelguistas por otros externos a la empresa- ha devenido obsoleta a la luz de las transformaciones que ha soportado durante las últimas décadas la organización empresarial, por la introducción de formas complejas de colaboración entre empresas y la aparición de sofisticados procesos de automatización de la producción. Como mecanismo de presión, el ejercicio del derecho ha de tener capacidad suficiente como para lograr sus objetivos frente a la empresa, por lo que resulta elemento imprescindible de su contenido la búsqueda de cierta eficacia y se consideran lesivas del derecho las conductas orientadas a privar de efectividad a la huelga. El ejercicio legítimo del derecho fundamental, en la medida en que implica el incumplimiento temporal de la prestación del trabajador, provoca un perjuicio al empresario y a la actividad productiva de la empresa. En ocasiones, el daño se extiende a terceros y al interés general, caso para el cual la Constitución (art. 28.2 *in fine*) prevé el mantenimiento de los servicios esenciales de la comunidad. Como consecuencia de la perturbación que la huelga supone en el normal desenvolvimiento de la actividad productiva y de la suspensión momentánea de la relación laboral, el ejercicio legítimo del derecho limita y condiciona los poderes de dirección, organización y control del empresario. “El derecho de los huelguistas es un derecho a incumplir transitoriamente el contrato, pero es también un derecho a limitar la libertad del empresario”. Esto no significa que el empresario no pueda hacer uso, respecto de los trabajadores que no secundan la huelga, del poder de dirección regulado en el art. 20 del texto re-

fundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores (LET), pues lo que se prohíbe es el ejercicio de esa facultad como instrumento para privar de efectividad a la huelga y vaciar el contenido esencial del derecho. Consecuentemente, hemos insistido en el carácter abusivo del esquirolaje interno esto es ejercicio de la potestad de dirección empresarial cuando, en el marco de una situación de conflicto, se dirige a lograr fines distintos a los previstos en el ordenamiento jurídico, esto es, cuando se utiliza “no como medida objetivamente necesaria para la buena marcha de la empresa, sino para desactivar la presión producida por el paro en el trabajo”, en la medida en que incumple la obligación de no interferir en el ejercicio legítimo del derecho fundamental de huelga. Las facultades de dirección del empresario no pueden “alcanzar a la sustitución del trabajo que debían haber desempeñado los huelguistas”, y que constituye un abuso su actuación cuando, de forma objetiva, la sustitución produzca un vaciamiento del contenido del derecho de huelga porque desactiva o aminora la presión asociada al paro, una prohibición que tiene como finalidad garantizar la efectividad del derecho fundamental. La STC 17/2017 aborda de manera explícita si el recurso a medios técnicos disponibles en la empresa, pero que no son empleados de forma habitual, puede suponer una vulneración del derecho fundamental de huelga. En esta resolución el Tribunal examinó si estas actuaciones resultaban equiparables a prácticas de esquirolaje, o de sustitución de trabajadores huelguistas, y cuál era el alcance constitucionalmente admisible de su utilización durante el ejercicio del derecho de huelga. La sentencia argumenta que la doctrina constitucional había considerado como abuso del ius variandi del empresario la sustitución interna de trabajadores huelguistas por otros que no secundaban el paro, pero que en el caso se trataba del ejercicio del poder de organización de los medios de producción con los que contaba la empresa. De esta manera, la STC 17/2017 propiciaba un tratamiento jurídico diferente respecto a la doctrina precedente de las potestades empresariales de gestión de los medios de producción -técnicos, mecánicos, automáticos o tecnológicos- en el contexto de la huelga, lo que le permitía excluir la aplicación analógica de la prohibición del artículo 6.5 del Real Decreto-ley 17/1977 siempre que se tratara de medios o recursos que habitualmente utilizara la empresa. La STC 17/2017 consideraba que el empresario no tiene obligación de reducir su actividad más allá de lo que es consecuencia lógica del seguimiento de la huelga por los trabajadores, y rechaza que la efectividad del ejercicio del derecho demande de aquel que no utilice los medios técnicos de que dispone y se abstenga de desarrollar una actividad productiva que pueda comprometer el logro de los objetivos de la huelga. La sustitución de huelguistas por trabajadores internos no huelguistas es el esquirolaje interno, y la sustitución por trabajadores externos a la empresa es el esquirolaje externo. Pero, modernamente, la creciente autonomía funcional de los medios técnicos y tecnológicos integrados en la organización empresarial puede provocar la difuminación de la frontera entre tareas tradicionalmente desempeñadas por los trabajadores y las



que eran propias de los medios materiales de producción. Por lo tanto el esquirolaje tecnológico, esto es, la capacidad de la empresa para ajustar los recursos tecnológicos, mecánicos o automáticos de los que dispone y adaptar los procedimientos de producción y prestación de servicios habituales, con la finalidad de mantener la actividad empresarial durante el periodo en el que se desarrolla la huelga, tiene una directa repercusión en la efectividad del ejercicio del derecho fundamental y provoca el mismo resultado minimizador de las consecuencias del paro que antes producía la sustitución física de trabajadores huelguistas, que constituía el fundamento de la prohibición del esquirolaje externo e interno. El Tribunal considera aplicable, en este caso, la doctrina consolidada, vigente y operativa, establecida para concretar los límites que el derecho de huelga impone a las potestades de dirección y organización atribuidas al empresario. En síntesis, la misma razón de la prohibición del esquirolaje externo e interno concurre en otras formas de esquirolaje, como puede ser el llamado tecnológico o el organizativo. Esta es: supone una conducta lesiva del derecho fundamental del artículo 28.2 CE la sustitución del servicio que los trabajadores huelguistas dejan de aportar al proceso productivo por otros recursos disponibles, ya sean humanos, técnicos o tecnológicos, siempre que suponga minimizar, reducir o limitar los efectos del paro laboral y mantener la actividad de la empresa. Para ello, es preciso distinguir entre una inexistente obligación del empresario de colaborar o cooperar con el ejercicio del derecho de huelga y las conductas empresariales lesivas del derecho fundamental o actuaciones antihuelga, que reducen o minimizan su efectividad mediante el mantenimiento de la actividad productiva y con ello vacían de contenido el derecho y contravienen el deber del empleador de abstenerse de interferir, limitar o impedir su ejercicio. Se trata de conductas que pueden articularse no solo mediante la sustitución de trabajadores huelguistas por otros trabajadores -a la que alude el artículo 6.5 del Real Decreto-ley 17/1977 y la doctrina constitucional que lo interpreta- sino también, y especialmente hoy, a través de la utilización de medios materiales, procedimientos técnicos específicos o tecnologías de las que dis-

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

pone la empresa, a los que se acude expresamente para enfrentar la disrupción que provoca la huelga, por lo tanto, de modo distinto al habitual y con el efecto de continuar la actividad productiva y neutralizar las consecuencias del paro laboral. En este sentido, el Tribunal ya ha indicado que el empleo de determinados medios tecnológicos puede ser una práctica abusiva si consigue minimizar los efectos de la huelga, ya que su eficacia como instrumento de presión constituye un elemento imprescindible de su ejercicio. Así mismo, hemos mantenido que la apariencia de normalidad del servicio, al impedir la exteriorización y repercusión apreciable de los efectos de la huelga, sustrae su virtualidad como medio de presión. Entiende el TC que el contenido esencial del derecho fundamental de huelga, definido por los intereses jurídicos que protege y directamente vinculado con su función social, impone al empresario el deber de abstención de acometer actos que reduzcan la eficacia del ejercicio del derecho y, además, actúa como límite de otros derechos o intereses en las controversias interpretativas que pueden derivar de su coexistencia con la libertad de empresa (art. 38 CE) o el derecho al trabajo (art. 35 CE). El TC dice que el ejercicio del derecho de huelga no se limita al plano contractual en su capacidad de interrumpir la obligación de trabajar, sino que lo trasciende para servir de medio de presión que permita alterar la asimetría de la relación de poder existente en el marco ordinario de una relación laboral, y que la incidencia del derecho fundamental de huelga sobre las potestades empresariales que, en condiciones de normalidad, operan en plenitud, alcanza al poder de dirección y organización no solo sobre el personal dependiente sino también cuando se ejerce exclusivamente sobre los medios de producción o sobre la ordenación del proceso productivo, en cuanto manifestaciones del mismo poder empresarial. Entiende el TC que la empresa dispuso que cada trabajador, incluidos los adscritos a servicios mínimos, condujera un tren con el doble de capacidad del que hubiera circulado de no haber resultado afectado ese periodo por la convocatoria de huelga. De este modo, el previsible incremento de presión de viajeros en trenes y andenes, causado por la huelga del personal que hubiera operado los trenes simples suprimidos, se mitigaba mediante el incremento de plazas en los trenes que mantenían su circulación como servicios mínimos. La medida pretendía suplir el resultado de la actividad dejada de realizar por los trabajadores en huelga, y proporcionar a los usuarios una asistencia lo más próxima posible a la del funcionamiento ordinario del servicio de transporte interurbano ante circunstancias previsibles de aumento de demanda, haciendo un uso abusivo de su potestad organizativa, para normalizar la prestación del servicio afectado por la huelga. El TC entiende que, además de alterar los equilibrios ponderados como necesarios entre el ejercicio del derecho de huelga y la cobertura mínima del servicio público de transporte interurbano, las decisiones de la empresa disminuyeron de manera muy relevante las consecuencias que el paro laboral producía en los usuarios del servicio, así como su impacto, su repercusión social y su proyección de seguimiento ante la opinión

pública, afectando directamente al contenido esencial del derecho de huelga, interfiriendo en su ejercicio y lesionándolo. El TC declara que la empresa ha vulnerado el derecho de huelga de los trabajadores que la secundaron (art. 28.2 CE). El TC estima el recurso y anula la sentencia del TSJ de Andalucía y declara la firmeza de la sentencia del Juzgado de lo social de Sevilla. Estimatoria. **Voto particular que formula el magistrado don Ricardo Enríquez Sancho.** Entiende que el recurso debió desestimarse, pues no se produjo la neutralización de los efectos de la huelga por la mera utilización por la empresa de recursos materiales que estaban a su alcance. El uso de trenes dobles solo repercutió en la comodidad de los viajeros que viajaban en cada tren (al poder ir sentados, sin sufrir aglomeraciones) pero no disminuyó para ninguno de ellos los inconvenientes derivados de la escasa frecuencia en el paso de los trenes durante la huelga. La doctrina constitucional considera desproporcionada la fijación de servicios mínimos que prácticamente permitan la continuidad normal de la actividad, pero en cambio, según esa misma doctrina constitucional, no resulta consustancial al derecho de huelga, tratándose de servicios públicos, el que los usuarios tengan que padecer incomodidades adicionales a la propia que ya de por sí les genera la interrupción de la fluidez (ordinaria) del servicio afectado. **Voto particular que formula el magistrado don Enrique Arnaldo Alcubilla.** Discrepa puesto que la sentencia no aclara la doctrina del TC sobre el esquirolaje tecnológico sino que la rectifica por completo pues según STC 17/2017 el empresario no vulnera el derecho de huelga de los trabajadores huelguistas si, para mantener su actividad productiva, hace uso de los medios técnicos de los que ya dispone previamente, aunque no sean empleados de forma habitual. “Los medios técnicos ya existían -no fueron adquiridos expresamente para hacer frente a los efectos de la huelga- y los trabajadores que no secundaron la huelga no realizaron funciones distintas a las que les corresponden”. Con la nueva doctrina que ahora se sienta por este tribunal, el recurso por la empresa, en el ejercicio de su potestad organizativa, a los medios técnicos de que dispone para continuar, en la medida de lo posible, la actividad productiva durante un paro laboral, se convertirá siempre en un acto empresarial abusivo y por ello lesivo del derecho de huelga, en cuanto supone paliar los efectos de la huelga. El derecho de huelga, como cualquier otro derecho fundamental, no tiene carácter absoluto. **Voto particular que formula la magistrada doña Concepción Espejel Jorquera.** Discrepa. El derecho de huelga es una presión legal al empresario que debe soportar las consecuencias naturales de su ejercicio por parte de los trabajadores que se abstienen de trabajar, pero no se impone el deber o la obligación de colaboración del empresario con los huelguistas en el logro de sus propósitos. **Voto particular concurrente que formula el magistrado don José María Macías Castaño** Comparte el sentido de su fallo pero discrepa pues entiende que en materia de esquirolaje tecnológico u organizativo nada ha cambiado en nuestra doctrina desde la STC 17/2017, que sigue siendo la misma.

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO



Leer más

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

OBLIGACIONES Y CONTRATOS

LA POSESIÓN PARA LA PRESCRIPCIÓN SE EJERCITA EN EL MISMO CONCEPTO QUE SE ADQUIERE

STS 24 de marzo de 2026. Ponente: M.^a de los Ángeles Parra Lucán. Estimatoria

En 1979 se celebra un contrato de cesión del uso de una finca a un Ayuntamiento por el término de 30 años a título gratuito para la instalación de un depósito de agua para el abastecimiento de la localidad. Transcurrido el término del mismo, la sociedad solicita que se le reintegre en la posesión de la finca con las instalaciones adheridas al suelo allí existentes. El Ayuntamiento se opuso alegando haber adquirido la finca por prescripción extraordinaria según resultan de los actos de las partes coetáneos y posteriores al contrato, y aludió a que las condiciones de la cesión se aproximaban a lo dispuesto en el artículo 111 RD 1372/1986 para el caso de cesión de bienes municipales para determinado destino.

La Sala resuelve sobre la base de que, en efecto, la posesión del Ayuntamiento se adquirió conforme a la cesión, y después del término del contrato, sin necesidad de valorar si el Ayuntamiento poseyó a título de dueño, no transcurrieron treinta años hasta el momento de interposición de la demanda.

La liquidación posesoria se ha de ha-



cer, a falta de pacto, conforme a los artículos 453 y 454 CC, debiendo liquidar la sociedad tales cantidades a los efectos de hacer suya la obra. Y ello en cuanto que la cesión tenía por objeto la cesión del suelo para la construcción del depósito. Si no quisiera ceder la propiedad del terreno al Ayuntamiento a cambio de recibir su precio, la solución será la prevista en el artículo 361 CC.

LA PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES DERIVADAS DE LA RESPONSABILIDAD POR EL EJERCICIO DE LA FUNCIÓN NOTARIAL SE RIGEN, EN TODO CASO, POR EL DERECHO COMÚN

STS 7 de abril de 2026. Ponente: Manuel Almenar Belenguer. Estimatoria

En el presente caso se interpone acción de responsabilidad contra una notario por su actuación notarial. La deliberación del Tribunal Supremo se centra en determinar si,

como sostiene la notario autorizante, la prescripción se rige por el Código civil de Cataluña, por recaer sus servicios sobre un inmueble ubicado en territorio catalán y ser otorgado en una Notaría demarcada en Cataluña, y por tanto la acción estaría prescrita, o por el contrario, como sostiene la parte recurrente, rige el Código civil común y la acción estaría vigente.

El Alto Tribunal entiende que es de aplicación el Código civil común acudiendo a dos argumentos: el primero es la base de que nos hallamos ante una acción de naturaleza contractual, y más concretamente de arrendamiento de servicios (si bien *sui generis*, por la especialidad de ser prestado por un fedatario público). Desestima, por tanto, la pretensión de la compañera de entender de aplicación el artículo 121-20 CC de Cataluña (que regula las acciones sobre bienes inmuebles). En tanto el Código civil de Cataluña no contiene previsión específica sobre prescripción de la acción para exigir responsabilidad del funcionario, ha de entenderse aplicable, con carácter supletorio, el Código civil común. El segundo, y más importante, recuerda la competencia exclusiva del Estado, conforme al artículo 149.1.8º CE, sobre la ordenación de los instrumentos públicos. Al versar la pretensión en torno a dichas normas, debe regirse la prescripción por la legislación estatal, garantizando así una respuesta coherente en su aplicación, con independencia del distrito notarial en que hubiera tenido lugar la actuación.

DERECHO DE FAMILIA

LA COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE QUE SE DESTINA POSTERIORMENTE A VIVIENDA FAMILIAR FINANCIADA CON UN PRÉSTAMO PERSONAL SE EQUIPARA A LA ADQUIRIDA A PLAZOS CONFORME AL ARTÍCULO 1357.2 CC

STS 10 de marzo de 2026. Ponente: M.^a de los Ángeles Parra Lucán. Desestimatoria

En una liquidación de sociedad de gananciales, entre otras cuestiones en las que la sentencia reitera la doctrina, se plantea si, habiéndose adquirido por uno de los cónyuges una vivienda que deviene familiar con precio al contado, pero que financia con un préstamo personal que se paga parcialmente tras el inicio de la sociedad de gananciales, se aplica el artículo 1357.2 CC.

La Sala parte de la equiparación que ha efectuado, cuando se trata de la compraventa al contado financiada con un préstamo con garantía hipotecaria, a la compraventa a plazos, no apreciando razones para que el tratamiento deba ser otro cuando se trata de un préstamo personal.

Ello es coherente con la finalidad económica de la norma, que no es otra que favorecer el patrimonio común. Si la norma tratara de mantener un equilibrio entre patrimonios, se declararía la privatividad de la vivienda (art. 1346.1º CC), con reconocimiento de un derecho de reembolso a favor de la sociedad (art. 1358 CC). Este derecho de crédito no estaría dotado de garantía y difícilmente podría hacerse efectivo por el cónyuge titular de la vivienda sin venderla o pedir un préstamo.

Además, con independencia de que se trate de un préstamo personal o hipotecario, la responsabilidad personal ante el mismo corresponde, en ambos casos, al prestatario; y en ambos casos parte de las cuotas se abona con dinero ganancial, lo que determinan la cuota de ganancialidad de la vivienda (art. 1362.3 CC). Esa es la razón por la que no procede, en la liquidación, derecho alguno de reembolso y es de plena aplicación el citado artículo 1357.2 CC.



SOCIEDADES

LOS CRÉDITOS FISCALES POR PÉRDIDAS NO SON COMPUTABLES EN EL INCREMENTO DEL VALOR DE LAS ACCIONES/PARTICIPACIONES A LOS EFECTOS DE LA LIQUIDACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 128.1 TRLSC

STS 12 de marzo de 2026. Ponente: Fernando Cerdá Alberó. Desestimatoria

En el momento de la liquidación del usufructo de unas acciones, los herederos del usufructuario entienden que han de computarse en el incremento del valor de las acciones correspondientes a los beneficios propios de la explotación una serie de créditos fiscales de la sociedad consecuencia de la compensación de pérdidas en ejercicios anteriores.

La Sala parte de que el concepto *beneficios propios de la explotación* carece de concepto técnico, pero la doctrina suele considerarlo como los propios del resultado propio de la explotación. Consecuencia de ello deben entenderse excluidos los resultados extraordinarios, ya que quedan fuera del objeto social. En este mismo saco han de incluirse los llamados *resultados financieros*.

Dado que los créditos fiscales tienen su origen en pérdidas ocasionadas por la venta de un paquete de acciones, se trata de unos activos por impuesto diferido, no pudiendo incluirse dentro de los beneficios propios de la explotación.

SOBRE LA RECTA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 99.3 TRSLC

STS 20 de marzo de 2026. Ponente: Ignacio Sancho Gargallo. Estimatoria

En la presente sentencia, una mercantil acordó, el 28 de marzo 2018, que un tercio de sus participaciones sociales pasaran ser acciones sin voto. El 6 de marzo de 2019 se celebró Junta General en la que tales acciones votaron fundándose en no haberse repartido el dividendo mínimo que exige el artículo 99.3 TRLSC, conservando, en consecuencia, el derecho de voto.

El Alto Tribunal interpreta dicho precepto distinguiendo los casos en que se hubiera repartido el dividendo mínimo en los años anteriores, en los que el titular de las participaciones sin voto carecerá del derecho a voto; de los que casos en los que en el ejercicio anterior, por falta de beneficios distribuibles no se hubiera satisfecho el dividendo mínimo correspondiente a las participaciones o acciones sin voto, su titular tendrá derecho a voto.

Pero lo cierto es que, vistas las fechas en las que se acordó privar de voto a las participaciones y las del acuerdo en Junta General en el que votaron tales acciones, aún no se había cumplido el tiempo previsto en la Ley para que las cuentas y la distribución del resultado del primer ejercicio económico afectado, por lo que el titular de las participaciones sin voto aún no se ve afectado por lo ocurrido en el ejercicio previo. Es necesario, por tanto, que una vez terminado el primer ejercicio económico afectado por el derecho al dividendo mínimo, las cuentas anuales aprobadas en juntas muestren la inexistencia de beneficios repartibles. Los derechos asociados a las participaciones sin voto no se hallan supeditados, a modo de condición, a que de manera efectiva el titular de las participaciones cobre por primera vez el dividendo mínimo. Por todo lo anterior, entiende que las participaciones carecen de voto.

RESOLUCIONES DEL TEAC



Leer más

Vocalía Coordinadora. TEAC

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

GANANCIAS PATRIMONIALES DERIVADAS DE LA DONACIÓN DE PARTICIPACIONES SOCIALES. APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 37.2 LIRPF, MÉTODO FIFO, PARA EL CÁLCULO DE LA GANANCIA. SE APLICA A TRANSMISIÓN ONEROS O LUCRATIVA

Resolución del TEAC de fecha 19 de febrero de 2026 (Sala 1ª RG 00/1535/2024)

El Tribunal Central examina en esta resolución el recurso presentado por un contribuyente al que la Administración Tributaria le ha desestimado una solicitud de rectificación de autoliquidación del IRPF. El obligado tributario solicita la rectificación al entender que no es correcto el valor de adquisición declarado de las participaciones de una entidad transmitidas a título lucrativo, pues considera que el valor que debe consignarse es el valor de adquisición de las participaciones identificadas en la escritura pública de venta, y no el que resulta de la aplicación de la regla prevista en el artículo 37.2 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF), que supone considerar que las participaciones transmitidas por el contribuyente son aquellas que adquirió en primer lugar (*first in, first out*, método FIFO). El apartado 2 del artículo 37 de la LIRPF dice que a efectos de lo dis-



puesto en las transmisiones de títulos a que se refiere el apartado 1 (transmisión de valores cotizados, de valores no cotizados, de acciones liberadas, etc.), cuando existan valores homogéneos se considerará que los transmitidos por el contribuyente son aquellos que adquirió en primer lugar. El contribuyente sostiene que el artículo 37.2 de la LIRPF se refiere a los supuestos contemplados en las letras a), b) y c) del artículo 37.1 de la misma Ley,

los cuales son todos ellos transmisiones onerosas, por lo que alega que el método previsto en el artículo 37.2 LIRPF es aplicable únicamente para las transmisiones onerosas, y no para las de carácter lucrativo. La Administración, por el contrario, mantiene que la regla específica de determinación del valor de transmisión de participaciones prevista en el artículo 37.2 de la LIRPF, es también de aplicación a las transmisiones lucrativas y, por ello, al

precio de adquisición de las participaciones donadas sí ha de aplicarse la regla FIFO, por lo que no se toma el valor pretendido por la interesada en la rectificación (valor de adquisición de las participaciones identificadas en la escritura pública de venta), sino el que consignó inicialmente en su declaración. Respecto de la cuestión controvertida, -determinar si la regla específica del artículo 37.2 de la LIRPF para las transmisiones onerosas, lo es también para las transmisiones lucrativas-, la Administración se remite a la contestación a la consulta V3222-20 de 28 de octubre de 2020 de la Dirección General de Tributos, en la que se dice, textualmente que *“En la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas no existe una regla específica de determinación del valor de transmisiones lucrativas de valores. Ahora bien, para la identificación de los valores que van a ser transmitidos cuando existan valores homogéneos, aunque se trata de una transmisión lucrativa, será de aplicación lo previsto en el mencionado artículo 37.2”*. En el mismo sentido se ha pronunciado recientemente el Tribunal Central en resolución de 25 de febrero de 2025, en la que defiende que la remisión que el artículo 37.2 de la LIRPF hace al artículo 37.1 de la misma Ley, ha de entenderse realizada tanto para las transmisiones lucrativas como las onerosas. El hecho de que el artículo 37.1 de la LIRPF se refiera expresamente a “transmisiones onerosas” se debe a que se está regulando la determinación del valor de transmisión de los valores, el cual carece de sentido cuando estamos ante una donación (pues no existe precio satisfecho y existe regla de fijación de dicho valor en caso de transmisiones en el artículo 36 de la LIRPF). **En conclusión, en el artículo 37.2 de la LIRPF se recoge una regla de identificación de los valores que son objeto de transmisión que, a juicio del TEAC, debe ser de aplicación tanto en las transmisiones onerosas como en las lucrativas, pues no existe motivo alguno que justifique una diferencia de trato.**



IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

REGULARIZACIÓN DE EXISTENCIAS FINALES. REGULARIZACIÓN ÍNTEGRA. DERECHO DEL CONTRIBUYENTE A INSTAR LA RECTIFICACIÓN DE LA AUTOLIQUIDACIÓN DEL PERÍODO IMPOSITIVO SIGUIENTE

Resolución del TEAC de fecha 25 de marzo de 2026, dictada en unificación de criterio (Sala 1ª RG 00/7211/2024)

La Administración Tributaria inició un procedimiento de Inspección relativo al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2014/2015, que terminó en 2019 en acta con acuerdo en la que se determinó un incremento el valor de las existencias finales de un obligado tributario al cierre del período impositivo 2015. Siendo una cuestión pacífica que dicha regularización ha de tener incidencia en un período impositivo ulterior, la discrepancia interpretativa que se suscita se concreta en

determinar en qué período impositivo debe tener incidencia esa nueva valoración en las existencias finales existentes a 31/12/2015, y que determinó la liquidación de una cuota a ingresar en el período impositivo Impuesto sobre Sociedades 2015. A juicio del Tribunal Regional debe recalcularse la variación de existencias que habría tenido lugar en 2016, partiendo de unas existencias iniciales coincidentes con las existencias finales a 31/12/2015, fijadas en el acta con acuerdo, de forma que el obligado tributario tiene derecho a instar la rectificación de su autoliquidación Impuesto sobre Sociedades 2016; por el contrario, el Director del Departamento de Inspección Financiera y Tributaria de la AEAT considera que la subsanación del error contable derivado de una incorrecta valoración de las existencias finales, detectado en el marco de una comprobación inspectora, debe realizarse con arreglo a lo previsto en la Norma 22ª del Plan General de Contabilidad (en adelante, NRV 22ª), por lo que la contrapartida de la liquidación de cuota

a ingresar en 2015 tendría lugar en el período impositivo Impuesto sobre Sociedades 2019, a resultas, conjuntamente, de dicha NRV 22ª, y de la aplicación de la normativa de imputación temporal de ingresos y gastos prevista en el artículo 11.3.1º Ley del Impuesto sobre Sociedades, en virtud del cual los gastos que erróneamente se hayan imputado contablemente a un período impositivo posterior al del devengo, deben imputarse fiscalmente al período posterior en el que se realizó la imputación contable cuando no se derive una tributación inferior a la que hubiere correspondido por aplicación del criterio de devengo. Resulta incuestionable que existe una situación de doble imposición en la medida en que el contribuyente contabilizó y determinó su cuota a ingresar en el período impositivo 2016 partiendo de unas existencias iniciales que, a resultas de la suscripción del acta

con acuerdo en 2019, han resultado ser indebidamente, por lo que el ajuste llevado a cabo por la Inspección debe ser lógicamente neutralizado con un menor ingreso fiscal imputable en otro período impositivo puesto que de lo contrario se estaría abocando al contribuyente a una situación de doble imposición; sin embargo, a juicio del Tribunal Central, la tesis defendida por la Administración no es jurídicamente correcta por dos razones. En primer lugar, porque no es coherente intrínsecamente entender que el ajuste favorable a los intereses de la Administración deba realizarse como ajuste fiscal extracontable, con un incremento de la base imponible del ejercicio 2015, y, por el contrario, la eliminación del mismo deba realizarse como ajuste contable (sujeto a la NRV 22ª). Y, en segundo lugar, porque la Administración Tributaria está obligada a realizar una íntegra regulari-

zación de la obligación tributaria teniendo en cuenta no solo los ajustes perjudiciales para el contribuyente, sino también aquellos que le favorecen. Por tanto, bajo esta perspectiva, lo jurídicamente procedente es que la Administración Tributaria hubiera admitido la rectificación de autoliquidación del período impositivo 2016 tomando como existencias iniciales las que había fijado como existencias finales a 31/12/2015. A la vista de todo lo anterior, el TEAC fija el siguiente criterio: *“En los casos en que la Inspección Tributaria incremente el valor de las existencias finales al cierre de un determinado período impositivo, el contribuyente tiene derecho a instar la rectificación de la autoliquidación del período impositivo siguiente en aras de ajustar las existencias iniciales del mismo al valor de las existencias finales del período impositivo anterior calculado por la Inspección”*.

INFORME DE CONSULTAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS



Leer más

Eduardo Ávila, notario

Donación de una renta vitalicia: sin entrar en la posibilidad de si es una donación de bienes futuros, considera fiscalmente cual es la base imponible. Se aplican las reglas del usufructo según sea vitalicio o temporal (VC 0070/26 de 20-1).

Meses después de adquirida una vivienda habitual, ocurre un suceso no previsto (embarazo de la mujer), que produce que haya que cambiar de vivienda habitual (se queda pequeña), por lo que vende y compran una nueva: se pierden las bonificaciones por adquisición de la vivienda habitual antes de dos años. Es una cuestión de hecho que habrá que apreciar en cada caso (VC 0260/26 de 9-2)

Empadronamiento en un lugar distinto de la vivienda habitual: supone la pérdida de las bonificaciones o exenciones fiscales de la vivienda habitual. No necesariamente (VC 0262/26 de 9-2).

Ingresar dinero privativo en una cuenta ganancial: ¿puede entenderse directamente como una donación al otro cónyuge? No necesariamente, depende de las circunstancias del caso (VC 0413/26 de 26-2).

Personas que desempeñan cargo de Consejero sin ser socio: ¿está sujeto su “trabajo” a IVA? En principio no pero ojo si es parte del desempeño de su labor profesional, en este caso podría ser que sí (VC 0680/26 de 26-3).

Adquisición de la una plaza de garaje en un edificio contiguo al que se encuentra la vivienda habitual: ¿forma parte de la vivienda habitual? En este caso se adquiere en un momento posterior a la vivienda y no tendría consideración de formar parte de la vivienda habitual (VC 0429/26 de 27-2).

Divorciado que sale de la casa por decisión del Juez (queda en la casa la madre con los hijos): cuando años después vende la vivienda, ¿tiene derecho a mantener los beneficios fiscales propios de la venta de la vivienda habitual? Según la legislación fiscal no, sin embargo la STS 553/2023, de 23 de mayo, dicta que sí (VC 0471/26 de 27-2).

RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP



Leer más

Lucía Cagigas Courel, María Teresa García Ludeña, Fernando-Pedro Romero Fernández de Henestrosa, Ariel Sultán Benguigui, Santiago Tomás Roy, María de Zulueta Sagarra y Miguel Yuste Rojas (coordinador), notarios

DERECHO CIVIL

COMPRAVENTA

COMPRA DE FINCA RÚSTICA EN ZONA DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL POR CIUDADANO BRASILEÑO: NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN MILITAR PREVIA

Resolución de 27 de noviembre de 2025 (BOE 9 de marzo de 2026)

SUPUESTO DE HECHO: En relación con un inmueble situado en zonas de interés para la Defensa Nacional, la mera calificación catastral de la finca como urbana no es suficiente para excluir la necesidad de autorización militar, si no se acompaña la correspondiente calificación urbanística de la finca expedida por la Administración pública competente que lo acredite. En el supuesto de hecho que motiva el presente expediente, la naturaleza rústica de la finca no solo deriva de la descripción registral, sino que también resulta de la consulta al Ayuntamiento correspondiente.

DOCTRINA: En consecuencia, no cabe sino confirmar la calificación registral de exigencia de la citada autorización. Ahora bien, en el caso de que los interesados obtengan un certificado municipal acreditativo de la calificación urbanística de la finca como suelo urbanizado, el defecto sería subsanable mediante la aportación del mismo al Registro. Pero, en caso de que no tenga tal calificación urbanística acreditada de suelo urbanizado, y sea no

urbanizable o rústica, **será necesario haber obtenido la autorización militar con carácter previo al otorgamiento, deviniendo insubsanable el defecto.**

CONTRATOS

INSCRIPCIÓN DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN PATRIMONIAL DE TITULARIDAD PÚBLICA

Resolución de 27 de noviembre de 2025 (BOE 9 de marzo de 2026)

La cuestión se circunscribe en determinar si, como alega la recurrente, el artículo 107.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas que ampararía el concurso como procedimiento para el arrendamiento de bienes, constituye o no legislación básica del estado o, por el contrario, debiera confirmarse la calificación de la registradora y, conforme el sistema de fuentes a aplicar, sería exigible la subasta prevista en el artículo 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Siguiendo el orden de fuentes del artículo 1.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales en su letra d, al no existir regulación autonómica en esta materia, resultaría aplicable al arrendamiento de bienes inmuebles la legislación estatal no básica en materia de Régimen Local y bienes públicos, es decir, lo dispuesto en su artículo 92, **necesidad de subasta pública cuando la duración del arrendamiento sea superior a 5 años**, como es

el caso del contrato de arrendamiento objeto del presente expediente, establecido en 35 años.

ARRENDAMIENTO Y DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARTE DE FINCA PARA INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA: EXIGENCIA DE GEORREFERENCIACIÓN PREVIA DE LAS FINCAS Y DE LA PORCIÓN AFECTADA POR EL DERECHO CONSTITUIDO

Tres Resoluciones de 17 de diciembre de 2025 (BOE 24 de marzo de 2026), tres Resoluciones de 18 de diciembre de 2025 (BOE 24 de marzo de 2026), tres Resoluciones de 26 de diciembre de 2025 y una Resolución de 29 de diciembre de 2026 (BOE 27 de abril de 2026)

SUPUESTO DE HECHO: Es objeto de recurso la negativa a inscribir sendos derechos de arrendamiento y un derecho de superficie sobre parte de varias fincas registrales, destinados en todos los casos a la construcción y explotación de plantas solares fotovoltaicas, señalando el registrador en los tres expedientes como defectos: la comparecencia de la parte mediante mandatario verbal sin acreditar ratificación, y la falta de georreferenciación previa de las fincas sobre las que se constituyen los derechos.

DOCTRINA: La Dirección General desestima los recursos en los dos primeros expedientes y estima parcialmente el tercero, confirmando en todos ellos idéntica doctrina. En cuanto al primer defecto, la ratificación no se había presentado en el mo-



mento de la calificación, por lo que el negocio jurídico era incompleto, sin perjuicio de que pueda subsanarse mediante presentación conjunta de ambos títulos. Respecto al segundo, recuerda que, aunque **es doctrina consolidada del Centro Directivo la posibilidad de constituir derechos sobre parte de finca sin que ello equivalga a una parcelación, el objeto de los derechos constituidos es la construcción de una instalación fija, lo que los equipara, a efectos registrales, a una declaración de obra nueva y determina la aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, siendo presupuesto esencial para su inscripción la previa incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas afectadas.** En el último caso, relativo al arrendamiento, la incorporación al título de la certificación catastral con manifestación de coincidencia con la realidad física constituye una solicitud tácita de inscripción de la representación gráfica, por lo que procede la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, quedando la inscribibilidad del documento a resultas de lo actuado en dicho expediente.

OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL

MODIFICACIÓN DESCRIPTIVA DE ELEMENTOS PRIVATIVOS: ANTES TRASTEROS AHORA BUHARDILLAS
Resolución de 19 de noviembre de 2025 (BOE 5 de marzo 2026)

SUPUESTO DE HECHO: La modificación, este caso, de “trasteros en la planta de buhardilla” a “buhardillas en planta bajo cubierta” exige el consentimiento del titular registral (y no de una sociedad tercera) con independencia de que se trate o no de acto dispositivo, o en su defecto, resolución judicial; tal y como se prevé para las rectificaciones registrales en el artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria. En segundo lugar, al suprimirse así el destino a trastero de la descripción, **no** queda claro cuál es el uso que se va a dar a las buhardillas o mansardas, que bien podría ser el de vivienda, en cuyo caso habría que acreditar que el mismo se ajusta a la legalidad urbanística.

DOCTRINA: No puede entenderse conseguido el *nihil obstat* del mismo por silencio administrativo, **pues en materia urbanística no es positivo, sino negativo: en nin-**

gún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística (art. 11.3 *in fine* TRLS). En último término, habiéndose producido una alteración descriptiva de los trasteros como elementos privativos, sin que la misma no limite per se el uso de los mismos ni entrañe modificación de las cuotas de participación de los mismos, **dado que los cambios originados de la distribución interna de los anejos no afectan a los elementos comunes del edificio, no se requiere acuerdo de la junta de propietarios.**

SEGREGACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LOCAL A TRES VIVIENDAS: AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA, CUOTAS Y SUPERFICIE
Resolución de 26 de noviembre de 2025 (BOE 9 de marzo de 2026)

DOCTRINA: En relación al defecto señalado de la falta de acreditación documental del informe favorable del Ayuntamiento de Madrid, no resultando suficiente para obtener la inscripción el informe favorable efectuado por la entidad urbanística colaboradora que la finca originaria tiene dos cuotas, una en el total edificio y otra en el bloque, señalándose que en el presente caso se ha determinado la cuota de participación de los elementos formados respecto de su finca matriz, señala la Dirección General que la circunstancia de que no se haya expresado la cuota en relación con el bloque no puede constituir un defecto que impida su inscripción, dado que dicha cuota puede determinarse mediante una sencilla operación aritmética.

Y, en cuanto al otro defecto señalado consistente en que la suma de las superficies útiles de las tres nuevas fincas arroja un valor de 143,50 m³, que difiere del de la finca originaria de 168,52 m³, señala el Centro Directivo que si en el otorgamiento del título constitutivo se hubiera padecido algún error en la medición o superficie asignada a algún elemento privativo, la rectificación de tal error requiere la rectificación del propio título

constitutivo, para lo cual no es suficiente el consentimiento unilateral del titular de elemento privativo objeto de la rectificación, sino el de todos ellos. Por tanto, respetando la superficie construida, las eventuales discrepancias en la suma de la superficie útil de las fincas resultantes no implican tal modificación del título, aunque supongan diferencias con la superficie útil de la finca matriz, siempre y cuando tales discrepancias se justifiquen de un modo objetivo, a juicio del registrador. En tanto la nueva superficie útil de los elementos creados por la segregación no sea arbitraria o no encubra posibles alteraciones de las fincas registrales que oculten transmisiones, que deben ser debidamente motivado por el registra-

dor, debe considerarse susceptible de constancia registral, por lo que este defecto, en los términos redactados, debe ser revocado.

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA: TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA. SITUACIÓN DE ENGALABERNO

**Resolución de 27 de noviembre de 2025
(BOE 9 de marzo de 2026)**

SUPUESTO DE HECHO: En el presente caso, los recurrentes solicitan la inscripción de una declaración de obra nueva sobre la finca con diferencia superficial superior al 10% de la cabida inscrita y tratándose de la solicitud de una inscripción de obra nueva, que requiere la inscripción previa o simultánea de la georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva, para que el registrador pueda calificar, que esta se apoya íntegramente en el terreno de la finca sobre la que declara, inicia un expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Un colindante entiende que la construcción invade el vuelo de su finca, concretamente, dos habitaciones que están construidas bajo parte de la finca objeto del expediente.

DOCTRINA: La registradora estima la alegación, apreciando la existencia de un engalaberno, por lo que deniega la inscripción de la georreferenciación de la finca y la de la obra nueva sobre ella. Se señala que estamos ante un supuesto de engalaberno y que las habitaciones de la finca 8.186, que constituyen el sótano de la finca 967, ocupan una porción determinada de suelo, situándose la finca 967 sobre su vuelo. Y, además, no consta en el Registro referencia alguna al régimen jurídico que debe regir la situación de engalaberno, cuando para inscribir la georreferenciación de una finca que contiene un engalaberno se requiere una agrupación de ambas, con fijación de cuotas para cada propietario, la constitución de una propiedad horizontal, o se configure como medianería horizontal, siendo necesario en todo caso el consentimiento expreso del colindante alegante, para la defi-

nición del régimen jurídico del engalaberno.

La Dirección General entiende que existe un indicio de posible conflicto en la delimitación de la situación física de la finca, al no haberse determinado el régimen jurídico del elemento vuelo de la finca registral 8.186, que a la vez es el suelo de la finca 967, para lo que se requiere el acuerdo de las partes, en escritura pública.

LA LICENCIA SOLO ES NECESARIA CUANDO SUPONGA UN INCREMENTO DE ELEMENTOS INDEPENDIENTES

**Resolución de 1 de diciembre de 2025 (BOE
12 de marzo de 2026)**

SUPUESTO DE HECHO: En el presente expediente se debate la inscribibilidad de una adjudicación de herencia que incorpora la modificación de la declaración de obra nueva por antigüedad y la constitución en régimen de propiedad horizontal de un edificio antiguo, inscrito con una descripción registral genérica e imprecisa, en la que no resultaba determinado el número de viviendas existentes; se pretende ahora adecuar la descripción a la realidad edificatoria consolidada desde hace décadas, sin incremento de plantas ni creación de nuevos elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, sino mediante la mera concreción del destino y configuración de los espacios ya existentes, amparada en el artículo 28.4 TRLSRU; el registrador suspendió la inscripción al considerar que se producía una alteración urbanísticamente relevante del número y uso de las viviendas y que no quedaba acreditada la inexistencia de infracción urbanística, exigiendo licencia o acto administrativo habilitante y rechazando asimismo la inscripción parcial.

DOCTRINA: La Dirección General, tras afirmar que la nueva presentación del título abre un nuevo procedimiento registral plenamente recurrible, recuerda la finalidad del artículo 28.4 de la citada Ley como mecanismo de acceso registral de edificaciones con situación urbanística consolidada y reitera su doctrina con-



forme a la cual solo es exigible título urbanístico cuando la división horizontal suponga un incremento de los elementos independientes respecto de los que integran la edificación declarada, lo que no concurre cuando la descripción registral previa es antigua y no determina de modo concluyente el número de viviendas, por lo que **la operación pretendida no constituye una actuación urbanística nueva sino un ajuste descriptivo conforme a la realidad acreditada, acordando estimar el recurso y revocar la calificación**, con orden de inscripción de la modificación de la obra nueva y de la división horizontal, previa comunicación al Ayuntamiento conforme al artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

**FINALIZACIÓN DE OBRA NUEVA:
EXIGENCIA DE MANIFESTACIÓN SOBRE
ACTIVIDADES POTENCIALMENTE
CONTAMINANTES Y APORTACIÓN DE
COORDENADAS DE LA SUPERFICIE
OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN**

Resolución de 4 de diciembre de 2025 (BOE 12 de marzo de 2026)

SUPUESTO DE HECHO: Se presenta acta notarial de finalización de obra nueva previamente declarada en construcción, cuya inscripción es suspendida por la registradora al no contener el título manifestación expresa sobre la realización o no de actividades potencialmente contaminantes en la finca y no aportarse las coordenadas georreferenciadas de la porción de suelo ocupada por la edificación.

DOCTRINA: La Dirección General, tras recordar el alcance del artículo 98.3 de la Ley 7/2022, declara que la obligación legal de manifestar la existencia o inexistencia de actividades potencialmente contaminantes debe cumplirse en el título de declaración de obra nueva, pero **no exige su reiteración en el acta de finalización cuando dicha manifestación ya consta en la declaración de obra en construcción y ha accedido al Registro** mediante nota marginal, por lo que revoca este primer defecto; sin embargo, confirma la

segundo defecto al reiterar la doctrina consolidada conforme a la cual, desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015, es requisito inexcusable para la inscripción de cualquier edificación terminada la identificación mediante coordenadas georreferenciadas de la porción de suelo ocupada, exigencia autónoma y no dispensable aunque la obra hubiese sido previamente declarada en construcción, y que solo puede cumplirse cuando la edificación está finalizada; en consecuencia, la Dirección General estima parcialmente el recurso, revocando el defecto relativo a la manifestación ambiental y **confirmando la suspensión de la inscripción por falta de georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación.**

**CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA:
CADUCIDAD DE LA ACCIÓN
DE RESTABLECIMIENTO
DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA**

Resolución de 17 de diciembre de 2025 (BOE 24 de marzo de 2026)

SUPUESTO DE HECHO: Se presenta a inscripción una escritura de cambio de uso de un local comercial a vivienda, integrado en una división horizontal, alegándose por el solicitante el transcurso de más de cuatro años desde la terminación de las obras. La registradora suspende la inscripción por no haber transcurrido el plazo de quince años que la legislación valenciana establece para que caduque la



**DESTRUCCIÓN
DE DOCUMENTACIÓN
CONFIDENCIAL**

- BUZONES DE SEGURIDAD
- DIGITALIZACIÓN, CUSTODIA Y DESTRUCCIÓN DE ARCHIVOS
- SERVICIOS PUNTUALES Y PERIÓDICOS CON CERTIFICACIÓN

913 155 554

**info@elbuzondelpapel.com
www.elbuzondelpapel.com**

acción administrativa de restablecimiento de la legalidad urbanística.

DOCTRINA: Señala el Centro Directivo que el cambio de uso es equiparable a una modificación de la declaración de obra nueva inscrita y, por tanto, su acceso registral se rige por el artículo 28 de la Ley de Suelo, que exige acreditar bien la licencia o título habilitante, bien el transcurso de los plazos de prescripción de las acciones de restablecimiento de la legalidad. A estos efectos, **el plazo relevante no es el de prescripción de la infracción urbanística, sino el de caducidad de la acción de restauración de la legalidad que puede implicar demolición, que tanto la legislación valenciana vigente como la anterior fijan en quince años.** En consecuencia, la Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación de la registradora.

DERECHO DE FAMILIA/SOCIEDAD DE GANANCIALES

ATRIBUCIÓN DE PRIVATIVIDAD POR DECLARACIÓN DE LOS CÓNYUGES: NO DEBE ENTRAR LA CALIFICACIÓN REGISTRAL
Resolución de 24 de noviembre de 2025 (BOE 14 de marzo de 2026)

La Dirección General estima el recurso del notario autorizante respecto de una escritura en la que el marido declaraba expresa y claramente que los fondos destinados a la compra eran de la esposa. Todo ello de acuerdo con la doctrina del Centro Directivo señalada en la resolución de 12 de junio de 2020 que se citaba ya por el notario en la escritura calificada.

La adjudicación derivada de convenio regulador de divorcio, no constituye transmisión a efectos de la normativa de vivienda protegida, por lo que no se exige autorización administrativa previa

Siendo válidos y eficaces cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre los cónyuges y, por ende, entre sus patrimonios privativos y ganancial (vid. art. 1323 CC), siempre que aquéllos se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto y esté fijada su causa, no implican transmisión a los efectos de la exigencia de autorización administrativa previa caso de afectar a vivienda protegida

LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES Y VIVIENDA FAMILIAR: ATRIBUCIÓN *EX LEGE* Y EXCLUSIÓN DE AUTORIZACIÓN EN VPO

Resolución de 1 de diciembre de 2025 (BOE 12 de marzo de 2026)

SUPUESTO DE HECHO: Es objeto de recurso la negativa a inscribir una escritura de liquidación de sociedad de gananciales en la que se adjudica a la esposa la vivienda familiar, adquirida inicialmente por el esposo antes del matrimonio, pero financiada con fondos gananciales, así como la exigencia de autorización administrativa por tratarse de vivienda de protección pública. La registradora considera que es necesario formalizar expresamente un negocio adicional de extinción de condominio y obtener el visado administrativo correspondiente.

DOCTRINA: La Dirección General concluye que, tratándose de vivienda familiar, la financiación con fondos gananciales determina *ex lege* su carácter ganancial en la proporción correspondiente, pudiendo integrarse plenamente en la liquidación sin necesidad de negocios adicionales autónomos. Nada se opone a que los cónyuges, con ocasión de la liquidación de la sociedad conyugal preexistente, puedan intercambiarse bienes privativos, sin que ello implique tales transmisiones tengan como causa exclusiva la propia liquidación del consorcio. **Puede haber un negocio complejo, en el que toma de menos un cónyuge en el haber ganancial recibiendo bienes privativos, siempre que tenga su adecuado reflejo documental. Por eso, son válidos y eficaces cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre los cónyuges, y, por ende, entre sus patrimonios pri-**

vativos y el consorcial (vid. art. 1323 CC), siempre que aquéllos se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto (vid. art. 609 CC), entre los cuales no puede desconocerse el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes, no personalizada jurídicamente o de comunicación de bienes como categoría autónoma y diferenciada con sus propios elementos y características. Estos desplazamientos patrimoniales se someterán al régimen jurídico determinado por las previsiones estipuladas por los contratantes dentro de los límites legales (cfr. arts. 609, 1255 y 1274 CC) y subsidiariamente por la normativa del Código Civil. En todo caso, han de quedar debidamente exteriorizados y precisados en el título inscribible los elementos constitutivos del negocio de aportación por el que se produce el desplazamiento entre los patrimonios privativos y el consorcial, y especialmente su causa, que no puede presumirse a efectos registrales (vid. arts. 1261.3.º, 1274 y siguientes CC).

Asimismo, la adjudicación a uno de los excónyuges por razón de divorcio no constituye transmisión a efectos de la normativa de vivienda protegida, por lo que no se exige autorización administrativa. En consecuencia, se estima el recurso y se revoca la nota de calificación de la registradora. ●

DERECHO DE SUCESIONES

HERENCIA: LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES CON RECTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE UN BIEN DE PRIVATIVO A COMÚN

Resolución de 18 de noviembre de 2025 (BOE 5 de marzo 2026)

Se inventaría como privativa de la causante una finca que en el Registro de la Propiedad consta inscrita como ganancial de la causante junto con su esposo, luego resulta preciso liquidar previamente la sociedad de gananciales, contando al efecto con el consentimiento del marido no interviniendo o, su caso, de sus herederos.

Ahora bien, si, como dice la recurrente, se cometió un error en la escritura de herencia de su madre que se trasladó al asiento de a la inscripción y dado que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, dicha rectificación del asiento registral, cuando este error proviene, a su vez, de un error en la escritura, debe realizarse conforme al artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria.

SUCESIÓN INTSTADA COMPLEMENTARIA DE TESTAMENTO EN EL QUE NO SE DISPONE DE TODA LA HERENCIA

Resolución de 25 de noviembre de 2025 (BOE 21 de marzo de 2026)

SUPUESTO DE HECHO: No existiendo designación de herederos, procede la apertura de su sucesión abintestato. En el testamento se distribuyó lo que la testadora denominó “toda su herencia” en legados, pero sin indicar concretamente, respecto a las fincas de que se trata, qué bien se legaba -qué pisos de la casa- ni a quien se legaba -de los tres legatarios que nombró. Y resulta preciso determinar el destino que ha de darse a la planta baja y piso primero de una casa que la testadora recibió por legado de su hermana premuerta, y fallecida con posterioridad al otorgamiento del testamento en cuestión, luego la causante no pudo distribuir dichas plantas (baja y primera) específicamente



en los legados por ella establecidos, no menos cierto es que considerar que la casa -o parte de ella- está incluida en los legados específicos es cuanto menos una generalización exagerada, por lo que debe entenderse que **dichos inmuebles irán a su caudal hereditario para sus herederos abintestato**, nombrados ex artículo 912.2 del Código Civil. Y no resulta inscribible la cesión de los derechos hereditarios de las entidades legatarias sobre la casa cuestión, dado que no les pertenece (*nemo dat quod non habet*).

INSCRIPCIÓN DE LEGADO DE HABITACIÓN: NO CABE SIN EL CONSENTIMIENTO DE LOS TITULARES REGISTRALES

Resolución de 26 de noviembre de 2025 (BOE 9 de marzo de 2026)

Herederos y titulares registrales otorgaron en la escritura de herencia un legado de habitación. Pero una de las cuotas indivisas de la casa donde recae el derecho de habitación es ganancial por haber sido adquirida por compra y el cónyuge del causante, que no firmó la referida escritura de herencia.

La parte recurrente manifiesta que dicho cónyuge era conocedor de la existencia del gravamen y que, por lo tanto,

no es un tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, señala la Dirección General que la presunción *iuris tantum* de buena fe del tercero, únicamente puede ser desvirtuada judicialmente en un procedimiento seguido contra quien se afirma que carece de buena fe. En consecuencia, se trate o no de un error, **la rectificación del Registro requiere en todo caso del consentimiento de los actuales titulares registrales, que debe ser expreso, o la pertinente declaración judicial firme recaída en un procedimiento contra ellos.**

FIDEICOMISO DE RESIDUO: LA INSCRIPCIÓN A FAVOR DE FIDEICOMISARIO EXIGE DETERMINAR TODOS LOS LLAMADOS Y OTORGAR ESCRITURA DE PARTICIÓN DE HERENCIA

Resolución de 1 de diciembre de 2025 (BOE 12 de marzo de 2026)

Es objeto de recurso la negativa a inscribir una escritura de extinción de fideicomiso de residuo por fallecimiento de la fiduciaria y adjudicación de una tercera parte en proindiviso.

El registrador suspende la inscripción por dos motivos: la falta de determinación completa de los fideicomisarios, al incluirse en la cláusula testamentaria la expresión abierta “y los que tuviere”, y la ausencia de partición hereditaria con intervención de todos los llamados.

La Dirección General confirma ambos defectos. Por un lado, señala que en las sustituciones fideicomisarias con llamamientos sucesivos es necesaria la determinación efectiva de todos los fideicomisarios, sin que baste la mera alegación o la aplicación de la doctrina de los hechos negativos. Por otro lado, tras el fallecimiento de la fiduciaria **se abre una nueva fase sucesoria que genera una comunidad hereditaria, por lo que para concretar derechos sobre bienes determinados es imprescindible la partición con intervención de todos los interesados.**

La disposición testamentaria a favor del cónyuge que deja de serlo por divorcio posterior no deviene ex lege ineficaz

Y aunque el Tribunal Supremo ha reconocido la ineficacia de tal disposición por causa del posterior divorcio, en el ámbito notarial y registral tal privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia, y ello por el principio constitucional de salvaguarda judicial de los derechos (cfr. art. 24 CE) en conjunción con el valor de ley de la sucesión que tiene el testamento formalmente válido (cfr. art. 658 CC). Falta, en nuestro Código Civil, una norma como la de la mayoría de las legislaciones forales y extranjeras, que para tales casos establecen -normalmente, como presunción *iuris tantum*- la ineficacia de la disposición testamentaria en favor del cónyuge

TESTAMENTO A FAVOR DEL EXCÓNYUGE EN DERECHO COMÚN: NO SE REVOCA EX LEGE POR EL DIVORCIO

Resolución de 25 de noviembre de 2025 (BOE 21 de marzo de 2026)

Invoca la recurrente la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2018, donde se reconoce la ineficacia *ex lege* de la disposición testamentaria a favor del cónyuge divorciado cuando se acredita la ruptura matrimonial y no consta voluntad expresa de mantener la disposición. Señala en este sentido el Tribunal Supremo que “*La disposición testamentaria a favor del cónyuge que deja de serlo por divorcio posterior al otorgamiento del testamento deviene ineficaz por haber desaparecido el motivo determinante de la institución*”. Alega que se acredita mediante documento público (sentencia) dicho divorcio e invoca los principios de economía procesal y de seguridad jurídica.

DOCTRINA: Sin embargo señala el Centro Directivo que aunque no puede desconocer el criterio del Tribunal Supremo en la Sentencia número 539/2018, de 28 de septiembre, y en la Sentencia número 531/2018, de 26 de septiembre, lo cierto es que en el ámbito notarial y registral cabe recordar que la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia (*total o parcial*); y ello porque el principio constitucional de salvaguarda judicial de los derechos (cfr. art. 24 CE) en conjunción con el valor de ley de la sucesión que tiene el testamento formalmente válido (cfr. art. 658 CC), conduce inexorablemente a la necesidad de una declaración judicial, de modo que no podrá prescindirse, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del global contenido de un testamento que ordeno determinadas disposiciones en favor del entonces cónyuge de la causante.

Ex artículo 807 del Código Civil sólo tiene la condición de legitimario el cónyuge que lo sea al tiempo de fallecimiento

del causante, perdiéndose por tanto la condición de legitimario como consecuencia de la disolución del matrimonio por divorcio. Pero, sin embargo, las disposiciones hechas en testamento, ya sean a título de herencia ya sean a título de legado, sólo quedan sin efecto por una disposición posterior en la que el testador manifieste ser esa su voluntad o declaración judicial en este sentido.

Falta, por tanto, en nuestro Código Civil, una norma como la de la mayoría de las legislaciones forales, que para tales casos establecen -normalmente, como presunción *iuris tantum*- la ineficacia de la disposición testamentaria en favor del cónyuge (cfr. art. 422-13 Ley 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código Civil de Cataluña, relativo a las sucesiones, artículo que en su número 2 establece lo mismo en caso de extinción de la unión de hecho; art. 208 Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia; art. 438 Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de “Código del Derecho Foral de Aragón”, el texto refundido de las Leyes civiles aragonesas; ley 200 Ley 1/1973, de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra y art. 28.3 Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, para los casos de sentencias de nulidad, separación o divorcio de los cónyuges o la extinción de la pareja de hecho). También se previene expresamente la ineficacia sobrevenida de las disposiciones testamentarias en favor del cónyuge en caso de crisis matrimonial en ordenamientos extranjeros como el alemán (párrafo 2077 B.G.B.), portugués (art. 2317.d CC) o el inglés (sección 18.A “Will Act”).

Y, si bien sería deseable de *lege ferenda* que el Código Civil se alineara con estas legislaciones forales o legislaciones extranjeras sobre la ineficacia de cualquier disposición otorgada a favor del excónyuge, de *lege data* no existe esa norma en nuestro derecho común. ●

Habiendo renunciado todos los descendientes del causante no surge la legítima en los ascendientes

Los padres solo serán legitimarios, en defecto de descendientes, si estos no han existido o han premuerto al causante; pero si existen descendientes que sobreviven al causante, nunca serán legitimarios los ascendientes, aunque aquellos descendientes hubieran renunciado a la legítima o hubieran sido desheredados justamente o resultaren indignos para suceder. No se aplica a la legítima la sucesión por órdenes sucesivos propia de la sucesión intestada

HABIENDO RENUNCIADO TODOS LOS DESCENDIENTES LA LEGÍTIMA NO PASA A LOS ASCENDIENTES

Resolución de 17 de diciembre de 2025 (BOE 24 de marzo de 2026)

Los padres solo serán legitimarios, en defecto de descendientes, si estos no han existido o han premuerto al causante; y si existen descendientes que sobreviven al causante, no serán legitimarios los ascendientes, aunque aquellos descendientes hubieran renunciado a la legítima o hubieran sido desheredados justamente o resultaren indignos para suceder. **No se aplicaría por tanto a la legítima la sucesión por órdenes sucesivos propia de la sucesión intestada, a la vista del derecho histórico y del tenor literal del artículo 807.2 del Código Civil, conforme al cual, los padres y ascendientes son legitimarios solo “a falta de descendientes...”.**

Por último, no hay que olvidar la creciente tendencia legislativa que propugna un reforzamiento y mayor respeto de la libertad de testar; algo que

va en paralelo a una cada vez mayor reducción de unas restricciones a la misma que, en su día, se defendieron con base en unos hipotéticos derechos, de determinados parientes, a recibir necesariamente una parte del caudal hereditario.

Muestra de ello es la regulación de la legítima en el Derecho civil catalán, pues, tal y como prevé el artículo 451-4 del Código Civil de Cataluña, los ascendientes (padres) solo tienen derecho a la legítima si el fallecido no tiene descendientes (hijos o nietos). O la del Derecho aragonés, pues como proclama el Preámbulo del Código del Derecho Foral de Aragón y en aras de favorecer la mayor libertad de disponer: “(...) la legítima, como límite de la libertad de disponer de que gozan los aragoneses, sigue siendo legítima colectiva a favor de los descendientes, no hay más legitimarios que ellos (...)”. ●

DERECHO MERCANTIL

SOCIEDADES/JUNTA GENERAL

COMPLEMENTO DE ORDEN DEL DÍA EN JUNTA CONVOCADA POR EL REGISTRADOR MERCANTIL AL AMPARO DEL ARTÍCULO 171 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL EN SITUACIÓN DE ACEFALIA DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

Resolución de 2 de diciembre de 2025 (BOE 12 de marzo de 2026)

SUPUESTO DE HECHO: En el supuesto analizado, una sociedad anónima mantiene el órgano de administración caducado desde 2002, por lo que, tras intentos infructuosos de renovación, un grupo de socios solicita y obtiene del registrador mercantil la convocatoria de junta general conforme al artículo 171 de la Ley de Sociedades de Capital, con el único objeto de nombrar administrador, convocatoria que se publica en el BORME; posteriormente, un socio solicita la práctica de anotación preventiva por complemento de convocatoria para incluir en el orden del día la eventual disolución de la sociedad y el nombramiento de liquidadores, solicitud que el registrador deniega al considerar que el artículo 171 configura un supuesto especial y excluyente, limitado estrictamente a la provisión del órgano de administración, que impide la ampliación del orden del día mediante el ejercicio del derecho de complemento previsto en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital.

DOCTRINA: La Dirección General confirma esta calificación, recordando que **las convocatorias realizadas por el registrador o el letrado de la Administración de Justicia en casos de acefalia societaria tienen un objeto legalmente tasado y excluyente, sin que quepa introducir otros puntos, incluso aunque deriven de obligaciones legales como la disolución, pues ello desbordaría los límites funcionales del artículo 171, sin que ello suponga una privación del derecho**

SUCESIÓN TRANSFRONTERIZA: DEBE CONOCERSE O ACREDITARSE EL DERECHO EXTRANJERO POR EL NOTARIO O EL REGISTRADOR

Resolución de 29 de diciembre de 2025 (BOE 27 de abril de 2026)

La Dirección General desestima el recurso del notario autorizante respecto de una escritura de herencia, señalando que los jui-

cios notariales habrán de apoyarse en la prueba efectiva del Derecho aplicable, por sí si conociera suficientemente la normativa aplicable o por los medios supletorios previstos en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario y la facilidad de acudir a las fuentes oficiales de la Comisión Europea cuando se trate de ordenamientos integrados en el ámbito de Reglamentos europeos y en relación a Estados miembros.

La liquidación de sociedad con adjudicación a socio de bienes distintos de dinero requiere unanimidad

La no aprobación por unanimidad de los socios del balance final, el informe de operaciones de liquidación y la propuesta de reparto del haber social en bienes distintos a dinero, contraviene frontalmente la dicción del artículo 393.1 de la Ley de Sociedades de Capital

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD EX ARTÍCULO 393 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL: EL REPARTO EN BIENES DISTINTOS DEL DINERO REQUIERE UNANIMIDAD

Resolución de 17 de diciembre de 2025 (BOE 24 de marzo de 2026)

Una sociedad de responsabilidad limitada aprueba en junta debidamente convocada, el balance final, el informe sobre las operaciones de liquidación y el proyecto de reparto del haber social adjudicando a algunos socios bienes inmuebles o cuotas de inmuebles mientras que a otros socios se adjudica metálico en pago de su cuota de liquidación. Los acuerdos se toman con la presencia de la totalidad del capital social y con el voto favorable de socios que representan el 89,0365% del capital social y el voto en contra de un socio que representa el capital restante. El registrador deniega la inscripción por violación del artículo 393 de la Ley de Sociedades de Capital.

La Dirección General desestima el recurso por cuanto **no habiendo sido acordado por unanimidad de**



los socios el balance final, el informe de operaciones de liquidación y la propuesta de reparto del haber social en bienes distintos a dinero, se contraviene frontalmente la dicción del artículo 393.1 de la Ley. ●

del socio sino su adecuada acomodación al cauce legal específico; añade que, en esta situación de inexistencia de órgano de administración, el eventual requerimiento de complemento del orden del día debería haberse dirigido al propio registrador, como autoridad competente para fijarlo, pero en todo caso fuera de plazo, concluyendo con la desestimación del recurso y la confirmación de la nota de calificación.

ADMINISTRADORES

EXIGENCIA DE MOTIVACIÓN EN LA CALIFICACIÓN NEGATIVA DEL REGISTRADOR

Resolución de 26 de noviembre de 2025 (BOE 12 de marzo de 2026)

Se discute la inscripción del cese y nombramiento de administrador en una so-

ciudad. La registradora inicialmente aprecia dos defectos, pero en su informe mantiene solo uno: que la junta no tiene carácter universal.

La Dirección General revoca la calificación por falta de motivación, ya que la nota se limita a afirmar que la junta no es universal sin explicar por qué ello impide la inscripción ni el fundamento jurídico aplicable.

Se recuerda que toda calificación negativa debe estar suficientemente motivada para permitir al interesado conocer las razones y defenderse adecuadamente; en consecuencia, se estima el recurso y se revoca la nota de calificación de la registradora.

INSCRIPCIÓN DE LA RENUNCIA DE ADMINISTRADOR CON HOJA SOCIAL CERRADA POR BAJA EN EL ÍNDICE DE ENTIDADES, REVOCACIÓN DEL NIF Y FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS

Resolución de 3 de diciembre de 2025 (BOE 12 de marzo de 2026)

Se presenta en el Registro Mercantil escritura pública de renuncia al cargo de administrador de una sociedad de responsabilidad limitada, cuya inscripción es rechazada por el registrador al constar la sociedad dada de baja provisional en el Índice de Entidades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con nota marginal de revocación del número de identificación fiscal publicada en el *Boletín Oficial del Estado*, y hallarse además la hoja social cerrada por falta de depósito de cuentas anuales de varios ejercicios; la Dirección General confirma la calificación recordando la doctrina reiterada conforme a la cual tanto **la baja provisional en el Índice de Entidades como la revocación del NIF producen un cierre registral prácticamente absoluto, que impide la práctica de cualquier asiento en la hoja social salvo los expresamente exceptuados por la ley -resoluciones judiciales, actos necesarios para la reapertura de la hoja o depósito de cuentas-, entre los que no se incluye la**

inscripción del cese o renuncia de administradores; precisa que este cierre por causas fiscales opera con independencia y prioridad respecto del cierre derivado de la falta de depósito de cuentas anuales, respecto del cual sí se admite, como excepción, la inscripción del cese o dimisión de administradores, excepción que en el caso no puede aplicarse por concurrir simultáneamente los cierres de naturaleza tributaria; en consecuencia, al subsistir vigentes la nota marginal de baja en el Índice de Entidades y la revocación del NIF, la Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación, **negando el acceso registral de la renuncia mientras no se rehabilite la situación fiscal de la sociedad.**

RENUNCIA DE ADMINISTRADOR: EXIGENCIA DE NOTIFICACIÓN FEHACIENTE A LA SOCIEDAD Y VÁLIDA CONVOCATORIA DE JUNTA

Resolución de 18 de diciembre de 2025 (BOE 24 de marzo de 2026)

Es objeto de recurso la negativa a inscribir la renuncia de un administrador único en el Registro Mercantil señalando la registradora tres defectos: la notificación de la renuncia no se dirige a la sociedad sino a un administrador, su contenido no es propiamente la renuncia sino una convocatoria de junta, y no consta que la convocatoria se haya realizado conforme a lo dispuesto en los estatutos sociales.

Comienza la Dirección General señalando **que la renuncia debe notificarse fehacientemente a la sociedad y con un contenido claro de dimisión, sin que pueda considerarse que la notificación de convocatoria supla la notificación de renuncia a que se refiere el artículo 147 del Reglamento del Registro Mercantil por mucho que la convocatoria incluya la previsión del cese por renuncia del administrador.** Considera el Centro Directivo que se trata de cosas distintas por lo que no se puede confundir la notificación de renuncia con la de convocatoria de junta general, cir-



cunstancias que se rigen por preceptos distintos, están sujetos a requisitos diferentes y producen efectos igualmente diferentes. Añade, además, que cuando la renuncia provoca una situación de acefalía, debe acreditarse la correcta convocatoria de junta para el nombramiento de nuevo órgano de administración, lo que exige cumplir estrictamente los requisitos estatutarios.

En consecuencia, la Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación de la registradora.

CONCURSO DE ACREEDORES

LA ADJUDICACIÓN EN CONCURSO DEBE DICTARSE POR EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA, NO POR EL JUEZ

Resolución de 24 de noviembre de 2025 (BOE 14 de marzo de 2026)

La Dirección General declara de forma clara que la competencia para decretar las adjudicaciones en materia concursal compete a los Letrados de la administración de Justicia, tras la discordancia entre la competencia atribuida por el artículo 673 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se-

gún redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de atribuir la competencia a los hoy letrados de la Administración de Justicia, y el artículo 149.5 de la Ley Concursal, de atribuir la competencia al juez del concurso. Este problema perduró hasta la entrada en vigor del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, que en su artículo 225 atribuye la competencia para la cancelación a los letrados de la Administración de Justicia, por lo que ya no debe suscitarse mayor polémica.

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA EN LIQUIDACIÓN CONCURSAL: EXCEPCIÓN AL PRINCIPIO DE INDIVISIBILIDAD

Resolución de 27 de noviembre de 2025 (BOE 12 de marzo de 2026)

Se plantea si puede cancelarse una hipoteca respecto de una mitad indivisa de una finca adjudicada en un procedimiento concursal, cuando la hipoteca se constituyó con carácter unitario y sin distribución de responsabilidad entre cuotas.

La registradora deniega la cancelación por aplicación del principio de indivisibilidad hipotecaria, exigiendo la previa distribución de la responsabilidad con consentimiento de todos los titulares. El recurrente sostiene que, conforme a la normativa concursal, la adjudicación debe realizarse libre de cargas, sin necesidad de dicha distribución.

La Dirección General reconoce que, con carácter general, la hipoteca no puede cancelarse parcialmente sin previa distribución. Sin embargo, **al tratarse de una transmisión derivada de una liquidación concursal debe armonizarse el principio de indivisibilidad de la hipoteca con la finalidad liquidatoria del concurso y su principio de adquisición de la finca libre de cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales.** En consecuencia, la adquisición por el mejor postor de la mi-



tad indivisa del concursado implica que la garantía hipotecaria pase a recaer únicamente sobre la otra mitad indivisa de la finca, si bien, como consecuencia de la subasta y por la necesidad de armonizar ambas normativas, **quedará minorada la responsabilidad hipotecaria en la cantidad correspondiente al remate, si consta su entrega al acreedor hipotecario, y ello sin perjuicio de las relaciones internas entre codeudores**; por lo que estima el recurso y revoca la nota de calificación de la registradora.

NO ES POSIBLE LA DACIÓN EN PAGO EN CONCURSO TRANSCURRIDO EL PLAZO MÁXIMO PARA LA ENAJENACIÓN DIRECTA

Resolución de 30 de diciembre de 2025
(BOE 27 de abril de 2026)

Se presenta escritura de cesión en pago de bienes por parte de una sociedad concursada en liquidación, desestimando la Dirección General el recurso ya que había transcurrido con mucho el plazo para la enajenación directa aprobado en el Plan de Liquidación, por lo que excede de las facultades del administrador concursal la dación en pago efectuada.

DERECHO HIPOTECARIO

PROCEDIMIENTO REGISTRAL

NO INSCRIBE LA SENTENCIA CONDENATORIA A INSCRIBIR UN INMUEBLE: REQUIERE UN PROCESO DE EJECUCIÓN

Resolución de 17 de noviembre de 2025
(BOE 5 de marzo de 2026)

Per se es un título inhábil porque carece de trascendencia inmobiliaria inmediata, a diferencia de las sentencias declarativas o constitutivas de derechos. Por ello, no es inscribible la una sentencia dictada en un procedimiento ordinario en el que la Agencia Estatal de Administración Tributaria ejercita la acción subrogatoria del artículo 1.111 del Código Civil, a fin de poder obtener la anotación preventiva de embargo sobre determinada finca. Se declara probado que la demandada, ejercitó el derecho de opción de compra sobre la citada finca, si bien no llegó a inscribir tal adquisición en el Registro de la Propiedad, y falla condenar a la entidad demandada a inscribir el bien inmueble, en virtud de la opción de compra ejercitada frente a la titular registral. Sólo se contiene el mandato judicial por condena de que el demandado inscriba, pero no el título inmediato de adquisición. Para que dicha titularidad sea inscrita en el Registro, será preciso que la entidad demandada otorgue la titulación necesaria para ello, documentando públicamente la adquisición de la finca, o en su defecto, lo haga la autoridad judicial en ejecución de sentencia, supliendo la correspondiente declaración de voluntad, conforme al artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

DENEGACIÓN DE ASIENTO DE PRESENTACIÓN DE INSTANCIA

Resolución de 17 de noviembre de 2025
(BOE 5 de marzo de 2026)

Si la pretensión del recurrente es obtener la práctica de una anotación preventiva de demanda, lo procedente es solicitarlo al

Juzgado en el que se tramita el procedimiento, al objeto de que si el Juzgado lo considera procedente así lo acuerde y ordene mediante el correspondiente mandamiento. Así resulta del apartado primero del artículo 43 de la Ley Hipotecaria.

CANCELACIÓN DEL DERECHO DE REVERSIÓN SOBRE FINCAS EXPROPIADAS

Resolución de 20 de noviembre de 2025
(BOE 4 de marzo de 2026)

No basta con la presentación de una instancia de solicitud por parte de la Administración expropiante, ya que una vez practicada la inscripción del derecho de reversión a favor del expropiado se encuentra bajo la salvaguarda de los tribunales, por lo que su cancelación requiere consentimiento del beneficiario de tal derecho o bien una resolución judicial firme que ordene la cancelación ex artículos 23 de la Ley de Expropiación Forzosa y artículos 1 y 20 de la Ley Hipotecaria.

SUPUESTO DE HECHO: En los casos de caducidad, según sostiene el Centro Directivo, la cancelación registral, su caso, solicitada -cfr. Resolución de 30 de marzo de 2016-, debe pasar por la exigencia de certificación del acto administrativo firme que, con audiencia del interesado, declare la extinción del derecho de reversión, siempre y cuando tal decisión haya adquirido firmeza, también en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

DOCTRINA: Puntualiza, además la Dirección General, hasta la reforma legal operada por la disposición adicional quinta de la Ley 38/1999, normalmente la cualidad de expropiado, a la que va asociado el derecho de reversión en su fase latente, constaba en el Registro sólo de manera implícita, pues en la inscripción de la expropiación constaba la persona del anterior titular contra quien se dirigió el expediente. Sin embargo, **el derecho de reversión se reconoce a favor del expropiado y de sus causahabientes por cualquier título (cfr. art. 54 Ley de Ex-**

propiación Forzosa), por lo que los derechos que atribuye tal cualidad son perfectamente inscribibles por gozar de la inmediatividad y eficacia *erga omnes* de todo derecho real.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD REGISTRAL Y EXIGENCIA DE SUPERFICIE EN TODA INSCRIPCIÓN

Resolución de 26 de noviembre de 2025 (BOE 12 de marzo de 2026)

Es objeto de recurso la negativa de la registradora a inscribir una escritura de herencia al no constar la superficie de la finca tanto en el título como en el Registro. El recurrente sostiene que no es necesario al constar ya la finca inscrita.

La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación, señalando que la superficie es un dato obligatorio en todo caso, incluso para fincas ya inscritas sin cabida. **Su constancia es esencial para la correcta identificación de la finca y responde al principio de especialidad registral. Añade, además, que no basta la mera manifestación del interesado, sino que será necesario acreditar tal extremo de modo que el registrador no albergue dudas fundadas sobre la identidad de la finca, y que queden salvaguardados los derechos de terceros, en especial, los titulares de fincas colindantes, resultando idóneos para ellos los procedimientos legalmente previstos, como los de los artículos 199 o 201 de la Ley Hipotecaria.**

ANULACIÓN DE LA LEGALIZACIÓN DE UN LIBRO DE ACTAS

Resolución de 27 de noviembre de 2025 (BOE 9 de marzo de 2026)

La anulación de la decisión del registrador de practicar la diligencia de un libro de actas, y la correspondiente nota marginal, no es posible llevarla a efecto a través del recurso que contra la calificación registral se regula en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. En cualquier caso,

corresponde hacer valer sus derechos, a través del correspondiente proceso judicial, bien directamente contra el acuerdo del registrador que en su día diligenció el libro de actas, bien indirectamente contra aquellos acuerdos que impliquen la existencia de una cuota o contraprestación económica derivada de la hipotética inclusión de su propiedad registral en la situación de comunidad que motivó la diligencia del libro de actas.

CIERRE REGISTRAL Y PRESENTACIÓN TRIBUTARIA

Resolución de 28 de noviembre de 2025 (BOE 9 de marzo de 2026)

Es objeto de recurso determinar si, para levantar el cierre registral del artículo 254 de la Ley Hipotecaria a un título de compraventa, basta aportar justificante de pago del impuesto y modelos 600, sin acreditar la presentación del título ante la Administración tributaria.

La Dirección General recuerda que no es suficiente acreditar el pago o la autoliquidación, sino que **es necesario justificar también la presentación del documento ante la Administración competente**, a fin de permitir sus funciones de comprobación e inspección. En el presente caso, al no haberse acreditado dicha presentación ante la Agencia Tributaria, no puede levantarse el cierre registral. En consecuencia, se desestima el recurso y se confirma la nota de calificación del registrador.

FALTA DE INSCRIPCIÓN DE FINCAS VINCULADAS *OB REM*

Resolución de 28 de noviembre de 2025 (BOE 9 de marzo de 2026)

La registradora suspende la inscripción de una escritura de herencia porque las fincas vinculadas *ob rem* consta inscrita a favor de persona distinta del transmitente. En el presente supuesto, si existe una inexactitud podría rectificarse mediante la aportación del documento público del que resulte la misma y si se es-

tima que hay un error lo procedente será aportar el título que causó la inscripción u otro título rectificatorio, sin que en ningún caso baste la mera instancia ni manifestaciones de los interesados.

DENEGACIÓN DE ASIENTO DE PRESENTACIÓN DE INSTANCIA PRIVADA

Resolución de 1 de diciembre de 2025 (BOE 12 de marzo de 2026)

Es objeto de recurso la negativa a practicar asiento de presentación de una instancia cuyo objeto es poner en conocimiento del Registro la existencia de un procedimiento administrativo que podría afectar a futuras actuaciones, por considerar la registradora que no se trata de un título inscribible ni de un documento capaz de provocar operación registral alguna.

La Dirección General recuerda que el asiento de presentación solo procede respecto de documentos con potencial acceso registral. En este caso, la instancia carece de contenido inscribible y no encaja en los supuestos legales, por lo que se desestima el recurso y se confirma la nota de calificación de la registradora.

DENEGACIÓN DE ASIENTO DE PRESENTACIÓN DE INSTANCIA PRIVADA

Resolución de 1 de diciembre de 2025 (BOE 12 de marzo de 2026)

Se plantea si procede practicar asiento de presentación de una instancia de alegaciones formulada por una colindante tras la inmatriculación de fincas por el procedimiento del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

El registrador deniega la presentación al considerar que se trata de un escrito sin contenido inscribible ni apto para provocar operación registral. La recurrente alega que la inmatriculación invade un camino de servicio y le causa perjuicio.

La Dirección General recuerda que el procedimiento del artículo 205 de la Ley Hipotecaria solo prevé notificación posterior a colindantes, sin trámite de alegaciones con efectos registrales. Una vez prac-

RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP

ticada la inmatriculación, el asiento queda bajo la salvaguarda judicial, debiendo su rectificación seguir los procedimientos legalmente previstos. En consecuencia, se desestima el recurso y se confirma la nota de calificación del registrador.

COORDINACIÓN REGISTRAL Y OPOSICIÓN FUNDADA

Resolución de 2 de diciembre de 2025 (BOE 12 de marzo de 2026)

Se plantea la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de una finca tramitada por el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, frente a cuya tramitación formularon oposición dos colindantes alegando invasión de sus respectivas propiedades, apoyándose uno de ellos en la existencia de un ribazo y diferencias físicas apreciables en ortofotografía, y el otro en supuestos errores de la cartografía catastral; la registradora suspende la inscripción por apreciar dudas de identidad basadas esencialmente en dichas oposiciones.

La Dirección General recuerda su doctrina conforme a la cual la mera oposición de colindantes no determina por sí sola la denegación de la inscripción, siendo imprescindible que el juicio registral de identidad esté motivado y fundado en criterios objetivos y razonados; analiza separadamente las alegaciones formuladas, destacando que el colindante registral pretende, en realidad, alterar la delimitación con la que su finca fue inmatriculada de forma coordinada con Catastro, lo que no puede lograrse a través de la oposición en un expediente del artículo 199, y que la delimitación por vallados o ribazos carece de relevancia jurídica sin consentimiento bilateral, así como que la oposición del colindante no registral carece de la cualificación necesaria frente a la presunción de exactitud de los datos catastrales; al no quedar acreditadas de forma objetiva las dudas de identidad y basarse la nota en una valoración insuficientemente motivada de las alegaciones, estima el recurso y revoca la calificación registral.

COORDINACIÓN REGISTRAL Y OPOSICIÓN DEL AYUNTAMIENTO. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

Resolución de 2 de diciembre de 2025 (BOE 12 de marzo de 2026)

Se solicita la rectificación descriptiva y la inscripción de la georreferenciación catastral de una finca mediante el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, oponiéndose el Ayuntamiento al considerar que la representación gráfica invade un vial de dominio público, pese a no figurar como colindante registral ni aportar título inscrito que acredite la naturaleza demanial del camino; la registradora suspende la inscripción por apreciar indicio de contienda; la Dirección General confirma la corrección formal de la notificación al Ayuntamiento cuando existen dudas de posible invasión de dominio público, pero recuerda que su oposición solo es eficaz si es concreta, acreditada y fundada, y que la finalidad del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es resolver controversias dominicales; analiza la documentación aportada y declara que la mera previsión urbanística o calificación como vial en el planeamiento no convierte el terreno en dominio público sin el previo otorgamiento y formalización del acto de cesión y aceptación, cuya inexistencia consta, destacando además que del propio Registro resulta la naturaleza privada del camino como servidumbre de paso inscrita, lo que desvirtúa la alegación municipal; en consecuencia, al no acreditarse la titularidad pública ni existir un verdadero conflicto de delimitación, estima el recurso y revoca la calificación, ordenando la inscripción de la georreferenciación solicitada.

COORDINACIÓN REGISTRAL Y OPOSICIÓN FUNDADA

Resolución de 2 de diciembre de 2025 (BOE 12 de marzo de 2026)

Se plantea la inscripción de una **representación gráfica georreferenciada alterna a la catastral**, incorporada a un acta notarial, que supone un **incremento**

significativo de la superficie de la finca (de 1.476 m² a 1.988,72 m²), pretendiendo el promotor rectificar la descripción registral al amparo del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria; tramitado el expediente, un **colindante catastral formula oposición**, acreditando gráficamente un **solape entre ambas parcelas**, apoyado además en la observación de una franja de terreno físicamente alterada y diferenciada, mientras que el promotor se limita a invocar supuestas barreras físicas no apreciables en la ortofotografía y a cuestionar la legitimación y el título catastral del colindante; la registradora, tras valorar no solo la oposición sino también las bases gráficas disponibles y el solape verificado en la aplicación homologada, concluye que existe un **conflicto objetivo de delimitación**, rechazando la inscripción y dejando a salvo las vías de deslinde, conciliación o judicial; la Dirección General confirma que **el expediente del artículo 199 no es cauce para resolver controversias dominicales ni para decidir qué georreferenciación es correcta, sino únicamente para constatar si existen dudas fundadas de identidad, apreciando que en el caso concurre una oposición técnicamente justificada y un solape efectivo, por lo que desestima el recurso y confirma la calificación registral negativa.**

DENEGACIÓN DE PUBLICIDAD FORMAL REGISTRAL POR SUPUESTA FALTA DE IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA SOLICITADA

Resolución de 3 de diciembre de 2025 (BOE 12 de marzo de 2026)

Se plantea la negativa del registrador de la Propiedad a expedir una nota simple informativa por considerar que la finca solicitada no podía ser localizada ni identificada con certeza, al no constar su número de finca registral ni el titular, pese a que el solicitante indicó su ubicación física, su colindancia inmediata con una finca de su propiedad perfectamente identificada, la finca matriz de ésta y, en una segunda solicitud, la referencia ca-

tastral concreta del inmueble cuyo estado jurídico pretendía conocer.

La Dirección General recuerda que la publicidad registral exige la identificación suficiente de la finca conforme al principio de especialidad y al sistema de folio real, y que el registrador no está obligado a emitir información cuando existan dudas fundadas sobre el objeto de la solicitud, pero precisa igualmente que dicha identificación no exige necesariamente el conocimiento previo del número de finca o del titular registral si concurren otros datos objetivos que permitan acotar razonablemente el inmueble; destaca que forma parte de la buena práctica registral requerir al solicitante para completar los datos antes de denegar definitivamente la publicidad y que, en el marco de la coordinación Registro-Catastro y de los medios técnicos actualmente disponibles, el registrador puede y debe servirse de los índices registrales y de la información catastral accesible para intentar la localización de la finca cuando se aportan elementos suficientes; al apreciar que en el caso concurrían datos relevantes que permitían, con un grado razonable de certeza, identificar la finca solicitada, y que la denegación se fundamentó en una interpretación excesivamente restrictiva del deber de identificación, la Dirección General estima el recurso y revoca la nota de calificación, ordenando la expedición de la publicidad solicitada conforme a la doctrina reiterada sobre publicidad formal registral.

NEGATIVA A INSCRIBIR POR DUDAS ENTRE LA FINCA REGISTRAL Y CATASTRO

Resolución de 17 de diciembre de 2025
(BOE 24 de marzo de 2026)

La recurrente señala que la calificación no pone objeciones a su derecho de dominio sobre la finca; que las diferencias descriptivas entre Registro y Catastro son inferiores al 5%; que existe una inscripción previa practicada sobre la finca practicada después de la nota marginal que advierte de la expropiación, y que, conforme a doctrina de esta Dirección Gene-



ral, las dudas de correspondencia entre finca registral y parcela catastral no pueden impedir la inscripción en el Registro de la transmisión de la finca, ya se ha pronunciado esta Dirección General de forma reiterada para expresar que el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que debe motivarse y fundarse en criterios objetivos y razonados, según la Resolución de 11 de abril de 2024, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, según la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su jui-

cio sobre las dudas en la identidad de la finca, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023.

LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES: LA OMISIÓN DE UN BIEN GANANCIAL NO PUEDE RECTIFICARSE MEDIANTE INSTANCIA

Resolución de 19 de diciembre de 2025
(BOE 24 de marzo de 2026)

SUPUESTO DE HECHO: Se presenta instancia privada en virtud de la cual se solicita la rectificación de la titularidad registral de una finca, en cuanto a la mitad indivisa que consta inscrita a nombre de dos cónyuges con carácter ganancial, alegando el heredero del esposo que dicha mitad fue íntegramente adjudicada a su causante en la escritura de liquidación de la sociedad de gananciales y que la mención registral de la esposa como cotitular obedece a un error.

La registradora deniega la rectificación alegando que los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia que lo ordene.

DOCTRINA: La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación de la registradora, señalando que, en el presente caso, el problema no deriva de un error registral propiamente dicho, sino de una escritura de liquidación de gananciales que únicamente inventarió e incluyó en las adjudicaciones una de las dos mitades gananciales de la finca, sin hacer referencia alguna a la otra, que permanece vigente en el Registro conforme a su título de adquisición originario. **Para reflejar la titularidad única pretendida sería necesario complementar y rectificar dicha escritura con intervención de quienes fueron sus otorgantes o sus causahabientes, sin que una mera instancia privada sea título hábil a tal efecto.**

RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP

IMPUGNADA JUDICIALMENTE UNA RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEBE PRORROGARSE LA VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Resolución de 29 de diciembre de 2025
(BOE 27 de abril de 2026)

La Dirección General estima el recurso presentado, revocando la calificación de la registradora, que entendía que la prórroga del asiento de presentación procedía sólo cuando se interponía recurso judicial entre las partes en relación al título que había provocado el asiento de presentación, interpretando el artículo 328 de la Ley Hipotecaria en relación con el 327.10 de la misma Ley en ese sentido, lo contrario a lo señalado por el Centro Directivo, que considera que ello sería atentar contra la tutela judicial efectiva a favor del recurrente, ya que permitiría el acceso al registro de derechos mientras se resolviese el procedimiento judicial.

INMATRICULACIÓN/REANUDACIÓN DE TRACTO/EXCESOS DE CABIDA

INFUNDADA OPOSICIÓN A LA GEORREFERENCIACIÓN DE FINCA NO PARALIZA EL PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA

Resolución de 17 de noviembre de 2025
(BOE 5 de marzo de 2026)

Inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral de una finca formada por segregación, aun cuando la administración colindante una presunta invasión (que no justifica) del dominio público, no parece justificado que, en base a unos simples informes, no concluyentes, el registrador dicte una calificación negativa de la pretensión del promotor sin fundamentar debidamente en ningún otro indicio adicional las dudas del propio registrador acerca de esa posible invasión de dominio público (cfr. Resolución de 10 de noviembre de 2022). Procede admitir el recurso, puesto que la solución contraria puede



dejar en indefensión al recurrente y abocarlo a un procedimiento judicial, sin tener total certeza de la existencia de contienda, que es la clave para que pueda denegarse la incorporación de la georreferenciación, como se dijo en la citada resolución de 10 de mayo de 2022.

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 la 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.**

INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: NO CABE RECTIFICACIÓN REGISTRAL Y SÍ CATASTRAL

Resolución de 20 de noviembre de 2025
(BOE 4 de marzo de 2026)

El registrador no observa invasión de dominio público, al superponer la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea con la georreferenciación de la línea de dominio público marítimo-terrestre, sin que sea preciso recabar pronunciamiento alguno del Servicio Periférico de Costas. Sin embargo, de la situación resultante de la cartografía catastral ver que lo que invade el dominio público marítimo-terrestre es la parcela catastral y no la construcción. Por tanto, ningún impedimento jurídico hay para la práctica de la inscripción.

Dicha situación hubiera sido fácilmente determinable si se hubiere solicitado la tramitación de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, con aportación de una georreferenciación alternativa a la catastral, para subsanar la inexactitud catastral. Pero, tratándose en este caso de la inscripción de una transmisión hereditaria, en el que la georreferenciación no es circunstancia necesaria del asiento, se requiere aportación por del interesado de una georreferenciación alternativa, por inexactitud de la catastral, en virtud del principio hipotecario de rogación. Por ello, no ha lugar a la solicitud del recurrente de que el Registro emita certificación sobre la realidad física de la finca, puesto que el registrador solo puede expedir publicidad formal de lo que consta en el asiento, sin poder actuar de oficio. Y, en el presente caso, no habiendo georreferenciación inscrita, no puede conformarla de oficio el registrador.

EXPEDIENTE PARA LA SUBSANACIÓN DE LA DOBLE O MÚLTIPLE INMATRICULACIÓN DE OFICIO

Resolución de 27 de noviembre de 2025
(BOE 9 de marzo de 2026)

Una vez iniciado de oficio el expediente y conforme a la regla tercera del artículo

209.1 de la Ley Hipotecaria, notificados los titulares de derechos inscritos en cada una de las fincas registrales, señala la regla quinta que “si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas”, lo que ocurre en el supuesto de hecho objeto de este expediente.

INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO Y OPOSICIÓN POR POSIBLE INVASIÓN DE VÍA PECUARIA COMO DOMINIO PÚBLICO NO DESLINDADO

Resolución de 3 de diciembre de 2025 (BOE 12 de marzo de 2026)

Se solicita la inmatriculación de dos fincas por el procedimiento del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que el registrador suspende, en lo que aquí interesa, por albergar dudas fundadas de posible invasión de una vía pecuaria clasificada, constitutiva de dominio público, a la vista de informes emitidos por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, apoyados en la clasificación aprobada por Orden ministerial de 1974, en la cartografía catastral histórica y en la continuidad del trazado de la cañada, aun sin constar deslinde practicado.

La Dirección General recuerda que la protección registral del dominio público alcanza también al no inscrito cuando existan indicios suficientes de su existencia, y que tras la Ley 13/2015 los registradores deben impedir la práctica de inscripciones privadas cuando existan dudas fundadas de invasión demanial, incluso aunque no se haya producido el deslinde administrativo; precisa que el expediente de inmatriculación o el recurso contra la calificación no son cauces adecuados para resolver controversias dominicales ni para contradecir pronunciamientos administrativos sobre la afección al dominio público, quedando a salvo las acciones jurisdiccionales civiles correspondientes; distingue entre los su-

puestos de dominio público deslindado y no deslindado, pero concluye que, existiendo oposición expresa y fundada de la Administración titular de la vía pecuaria clasificada, sin que del historial registral resulte una exclusión clara y terminante de la afección demanial ni se haya iniciado procedimiento de deslinde en el que pueda clarificarse la delimitación, procede mantener la función preventiva de la calificación registral; por todo ello, la Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación, al apreciar dudas fundadas de posible invasión de dominio público que impiden la inmatriculación pretendida.

INMATRICULACIÓN DE FINCAS: LAS DUDAS DE LA IDENTIDAD DE FINCAS DEBEN SER FUNDADAS. INDEBIDO USO DEL PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA

Resolución de 10 de diciembre de 2025 (BOE 13 de marzo de 2026)

Es objeto de recurso la negativa del registrador a inmatricular unas fincas de acuerdo con el doble título consagrado actualmente en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. La Dirección General señala que las dudas fundadas deben fundamentarse en la calificación, lo cual es lógico, pero lo que no es, es que el Centro Directivo considere que es necesario por parte del registrador iniciar de oficio el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, utilizando de nuevo la doctrina de la llamada jurisprudencia registral para legislar y entender lo que no se deduce de la Ley por intereses meramente corporativos, y si bien se reconoce que el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria “está destinado a ser aplicado en el supuesto específico en que se pretenda inscribir de georreferenciación de una finca que consta inmatriculada”, luego, con una analogía extensiva y evidentemente impropia, se está utilizando en la práctica para que los registradores fuera de lo que ha sido siempre su función, que es la publicación de actos y contratos existentes en la esfera extrarregistral, se encuentren actualmente como protagonistas, ac-

tores y jueces de procedimientos fuera de su actuación tradicional y ortodoxa.

DOBLE INMATRICULACIÓN DE FINCAS DE ORIGEN Y DE REEMPLAZO

Resolución de 12 de diciembre de 2025 (BOE 12 de marzo de 2026)

Se presenta una solicitud de cancelación de una finca adjudicada en un expediente de concentración parcelaria por constancia de una doble inmatriculación. La registradora suspende la inscripción por tratarse de un procedimiento de carácter administrativo no sujeto a modificación por voluntad de los adjudicatarios de las fincas de reemplazo, sino que se requiere un nuevo procedimiento en el que la autoridad competente proceda a la rectificación de los linderos geográficos de las fincas o dejando fuera del procedimiento de concentración nuevas zonas excluidas, no siendo aplicables las normas generales de doble inmatriculación.

La Dirección General confirma la denegación, porque, si bien el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, tal y como ha sido interpretado por este Centro Directivo, parte de la regla general de que, apreciada una doble inmatriculación, debe mantenerse, por lo común, la finca más antigua y depurarse el historial más moderno, sin embargo, tratándose de doble inmatriculación, con idéntico historial de titularidad y cargas, consecuencia de una concentración parcelaria, por la especial naturaleza del título administrativo, procede precisamente lo contrario: cancelar o rectificar, en su caso, las fincas de origen y mantener el historial de la finca de reemplazo, que es la que concentra la realidad jurídica resultante del procedimiento.

INFUNDADA OPOSICIÓN DE COLINDANTES TRAS HABERSE INSCRITO UNA FINCA

Resolución de 17 de diciembre de 2025 (BOE 24 de marzo de 2026)

El registrador, practicado el asiento y en cumplimiento del último inciso del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria notifica

la práctica del asiento para que pueda alegar lo que a su Derecho convenga ante la autoridad competente. Uno de los colinchantes notificados se opone a la inscripción y solicita su rectificación, pues no se ha tenido en cuenta en la misma la existencia de una servidumbre de acueducto en favor de su finca, interponiendo recurso. Según el Centro Directivo, se desestima el recurso, por falta de objeto, puesto que el asiento practicado solo puede rectificarse con acuerdo del titular registral del derecho inscrito, o resolución judicial tras el correspondiente procedimiento contradictorio.

HIPOTECA/CONDICIÓN RESOLUTORIA

CANCELACIÓN DE ADJUDICACIÓN HIPOTECARIA POR SOBRESEIMIENTO SIN DECLARACIÓN EXPRESA DE NULIDAD TOTAL

Resolución de 31 de octubre de 2025 (BOE 12 de marzo de 2026)

Se plantea en este expediente si el auto de sobreseimiento de una ejecución hipotecaria por nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado es suficiente para cancelar la adjudicación inscrita a favor del acreedor ejecutante y restaurar la situación registral anterior. La registradora exige mandamiento judicial expreso que determine los asientos a cancelar, mientras que los recurrentes sostienen que el sobreseimiento implica por sí mismo la ineficacia de todo lo actuado.

La Dirección General concluye que, **cuando la ejecución se sobresee por nulidad de la cláusula abusiva, ello comporta la ineficacia de todo el procedimiento, por lo que procede cancelar la adjudicación y revivir los asientos anteriores, aunque no se ordene expresamente la nulidad de todo lo actuado, no siendo necesario un mandato detallado del juez si el alcance resulta claro.** En consecuencia, se estima el recurso y se revoca la nota de calificación de la registradora.

VENTA EXTRAJUDICIAL: DEUDORES REQUERIDOS. ADJUDICACIÓN INFERIOR AL 50% DEL VALOR DE SUBASTA

Resolución de 18 de noviembre de 2025 (BOE 5 de marzo de 2026)

Ha de cumplirse estrictamente lo dispuesto en el artículo 236-C del Reglamento Hipotecario, por lo que **si el notario no puede practicar el requerimiento al deudor o a las personas que menciona dicho artículo, el notario tiene que dar por concluido el expediente, quedando abierta la posibilidad de acudir a los demás procedimientos de ejecución, bien el directo sobre los bienes hipotecados, bien el procedimiento de ejecución ordinaria.** No admite la Dirección General los argumentos de que el propio deudor pidió una copia simple del acta de venta extrajudicial ante notario y de que se publicó un anuncio en el BOE, ambos, con posterioridad a la celebración de la subasta. Aun cuando el acreedor se dé por satisfecho con la adjudicación producida y dé carta de pago por la totalidad de la deuda (aunque fuese mayor que el valor de tasación), no es válida la adjudicación por un valor inferior a la mitad del valor de sirva de tipo para la subasta según el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

ES INSCRIBIBLE LA RENUNCIA AL DERECHO DE RECARGA

Resolución de 24 de noviembre de 2025 (BOE 13 de marzo de 2026)

Constituye el objeto de la presenta determinar si puede acceder al Registro de la Propiedad la renuncia unilateral que lleva a cabo un hipotecante no deudor de su derecho o facultad de “recargar” la hipoteca con la particularidad de que la renuncia se realiza exclusivamente en beneficio del acreedor hipotecario titular de una hipoteca posterior. No existen inscritas otras hipotecas sobre la finca. La registradora no cuestiona ni la validez y viabilidad de la re-

nuncia llevada a cabo por el hipotecante no deudor ni de la validez de que se limite en beneficio del titular de la segunda hipoteca. La registradora suspende el acceso al Registro porque, a su juicio, carece de efectos reales al limitarlos a las relaciones entre renunciante y beneficiario. Además, entiende que, por afectar al rango de la primera hipoteca, es preciso el consentimiento del acreedor hipotecario.

La Dirección General estima el recurso: en primer lugar, porque **no cabe confundir el efecto real que puede producir la renuncia con la limitación de sus efectos; y, concebida posibilidad de recarga “como facultad atribuida al hipotecante de reutilizar el límite de cobertura hipotecaria sin necesidad de constituir un nuevo derecho real de hipoteca, la posibilidad de renunciar con carácter anticipado a la previsión legal parece fuera de toda duda al encontrar cobertura en el artículo 6.2 CC”.** En cuanto al titular de la primera hipoteca, **no resulta afectado por la inscripción de la renuncia, por lo que no se precisa su consentimiento.**

CABE LA HIPOTECA SOBRE DOS MITADES INDIVISAS SIN NECESIDAD DE DISTRIBUCIÓN

Resolución de 10 de diciembre de 2025 (BOE 13 de marzo de 2026)

LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA REQUIERE CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR

Resolución de 12 de diciembre de 2025 (BOE 12 de marzo de 2026)

La Dirección reitera que, para cancelar una hipoteca, es necesario el consentimiento en documento público del acreedor titular registral de dicho derecho real o resolución judicial firme (art. 82.1 LH); no cabe, por lo tanto, una cancelación automática mediante la acreditación del pago o de cualquiera otra causa de eventual extinción de la obligación.

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

11 de junio de 2026

D. Alfonso Cavallé Cruz

Notario de Santa Cruz de Tenerife

Función notarial e inteligencia artificial

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)



El protocolo digital como conjunto de datos: su incorporación y su valor jurídico

La implantación del protocolo digital supone una transformación profunda de la función notarial. La incorporación del documento público al entorno electrónico no solo transforma el soporte en el que se conserva la escritura, sino también la forma en que la información jurídica puede ser estructurada, gestionada y utilizada en el tráfico jurídico y administrativo. Pedro José Garrido Chamorro reflexionó en su conferencia sobre cómo puede evolucionar hacia una base de datos jurídica interoperable, reforzando la eficiencia, la seguridad y el valor documental público de la información notarial

PEDRO JOSÉ GARRIDO CHAMORRO

Notario de Madrid

Conferencia 26 de febrero de 2026



El protocolo digital, tal como el mismo es definido en el artículo 17.bis de la Ley del Notariado, tras la reforma introducida por la Ley 11/2023, constituye un avance que debe ser valorado muy favorablemente por las ventajas de mayor facilidad de uso del protocolo y seguridad en su conservación que introduce. En su realización efectiva por el momento se ha configurado este protocolo electrónico, como no podía ser de otro modo, como un

reflejo en formato digital y encriptado de los sucesivos textos (la matriz y las diligencias añadidas a la misma) que previamente se recogen en el papel. Sin embargo, esta inicial forma de proceder es susceptible de una revisión que, simplificando los procedimientos notariales, puede aumentar notablemente la eficiencia del funcionamiento de las oficinas notariales, y a la vez reforzar el valor no solo jurídico, sino también informativo, del protocolo notarial.

 Los vídeos de las conferencias de esta sección pueden consultarse en el canal de YouTube del Colegio Notarial de Madrid y el texto íntegro será publicado en el Tomo LXV de los Anales de la Academia Matritense del Notariado.

Hay dos clases de datos incorporados al protocolo digital: los que resumen el contenido del negocio jurídico formalizado y son consignados en el índice único (lo que podríamos describir como metadatos sustantivos del negocio) y que forman parte del protocolo electrónico en la medida en que son datos o información que se extraen por el notario (en el ejercicio de su función y mediante su firma electrónica) de la matriz o póliza incorporada al mismo, y los datos referentes a las diferentes diligencias que se practican en la matriz tras su autorización. Unos y otros pueden ser objeto de un tratamiento y manejo bastante más avanzado.

Porque si los documentos públicos son ante todo un texto que formula un negocio jurídico, de modo que los matices y la precisión de su redacción definen el alcance y efectos jurídicos de ese negocio, no se puede olvidar que a la vez el documento, una vez formalizado, experimentará un reiterado manejo en sus múltiples gestiones ulteriores (privadas, fiscales, administrativas, registrales, etc.). Por ello, para optimizar ese manejo del documento, en definitiva, en lugar de construirlo únicamente como una acumulación de textos con sus variadas redacciones, es posible pensarlo a la vez como un paralelo conjunto estructurado y ordenado de datos sobre el negocio jurídico, capaces de transmitir una información de forma comprensible, interoperable y fácilmente importable, más otro conjunto de datos que recogen la información relevante que configura cada una de las diligencias de incorporación ulterior a la matriz.

A) Los datos del negocio jurídico formalizado son los referentes a su objeto (finca, precio, valor, etc.), las personas que en él intervienen, el tipo de transacción formalizada (transmisión del dominio, constitución de un derecho real, operación sucesoria, modificación material del objeto, acto societario, etc.), los hechos jurídicos que se producen con posterioridad a su otorgamiento y que deben tener su reflejo en la matriz (ratificación, revocación, rectificación), etc.

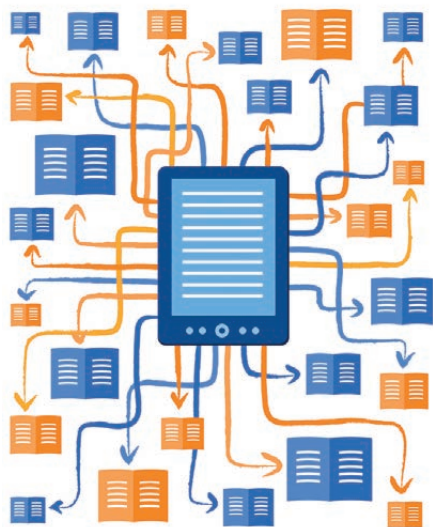
Pues bien, la incorporación de esos datos del negocio jurídico formalizado como tales al índice, pero también a la respectiva matriz digital, y eventualmente a la copia electrónica, en un formato interoperable (XML u otro equivalente), potenciaría de forma muy destacable el valor del documento público notarial, en la medida en que no sólo facilita el manejo de cada escritura, sino que además dota a cada uno de esos datos de un significado (efecto probatorio, incluso) potenciado por la legitimación que les brinda la fe pública notarial, es decir, por su valor documental público. Por ejemplo, en la actualidad el notario verifica el cambio de titularidad en Catastro de las fincas transmitidas mediante la remisión, con su firma electrónica, de los datos referentes a la transmisión (identidad de transmitente y adquirente, de la finca, etc.): el hecho de que los mismos estén firmados electrónicamente por el notario hace que la Administración pública, sin realizar necesariamente una comprobación del texto de la escritura, de por verificada la transmisión y la refleje directamente en su base de datos. Esta forma de operar bien puede extenderse a muchos otros supuestos, lo que dotará a la escritura pública de una potencialidad exponencialmente superior, en su uso y circulación.

B) A la vez, las ulteriores adiciones a la matriz electrónica (referentes a las diferentes diligencias posteriores a su autorización) pueden formularse como una sucesiva incorporación de meros datos que resumen el contenido o significado de cada una de las actuaciones practicadas: presentación en los distintos registros, notificaciones al Catastro, Ayuntamientos, etc., recepción de acuses de recibo de dichas presentaciones, notificación de las actuaciones practicadas por dichas oficinas, etc. Cada dato debería quedar por tanto incorporado al protocolo electrónico de forma relativamente automatizada, ya que tanto el dato en sí como el contexto en que el mismo se recibe, expresivo de su significado, son controlados y determinados exclusivamente por la aplicación Signo. ➡



El protocolo electrónico tendría la configuración de una base de datos debidamente estructurada, donde cada uno de los datos en ella registrados tendrá su significado y valor jurídico propios

Esta forma de operar hará mucho más ágil y eficiente tanto la formación sucesiva de los contenidos del documento como la consulta o manejo posterior de la información que contiene



El concepto del documento público electrónico requiere una reformulación que tendrá el efecto de potenciar al máximo su utilidad como instrumento de la moderna economía digital

En consecuencia, bastaría que toda esa información (es decir, los datos que integran la respectiva diligencia, con el formato de meros datos, pero dotados de un significado concreto que configurará el contenido de la misma) que sucesivamente se va agregando a la matriz sea ordenada de forma automatizada desde Signo, y presentada de forma conjunta cada día al notario para que lo firme todo de forma unitaria. Cabe incluso plantearse si ello se podría hacer mediante una firma automatizada del notario análoga a las firmas de órgano para la “incorporación y cotejo” de la diligencia (dotando a esa comprobación, su fecha, hora y contenido, de la fuerza probatoria que esa firma electrónica automatizada le proporcionaría), y realizándose el definitivo “depósito” de la diligencia (es decir, de los datos que configuran su contenido) al protocolo digital mediante la firma electrónica normal del notario.

Esta forma de operar hará mucho más ágil y eficiente tanto la formación sucesiva de los contenidos del documento como la consulta o manejo posterior de la información que contiene (ya que permitirá un acceso directo al dato relevante, en lugar de la búsqueda del mismo en el texto de las sucesivas y heterogéneas diligencias incorporadas a la matriz). Y el hecho de estar firmado electrónicamente por el notario da a esos datos, como venimos señalando, valor documental público.

La formación del protocolo electrónico mediante este mecanismo tiene por lo demás la indudable ventaja de la prevención de errores: lo que hace actualmente el notario es incorporar al protocolo las sucesivas diligencias en formato de texto (que contiene los datos que va recibiendo a través de Signo), que un empleado del despacho va descargando en Signo y trasladando a papel. En ese trasvase se pueden producir errores u omisiones, que son materialmente muy difíciles de controlar por el notario, comprobando la información recibida mediante Signo para cada escritura o póliza. Pero, puesto que se trata de datos que se incorporan al protocolo electró-

nico por el hecho de haberlos recibido en Signo, lo más lógico es realizar una incorporación semiautomática de lo que se vaya recibiendo, mediante una comprobación automatizada de la pertinencia de los datos que integran cada diligencia (fundada en el simple hecho de haberse recibido y autenticado los mismos a través del sistema Signo), y seguidamente la firma por el notario en bloque de todo el conjunto de datos y diligencias recibidos, que se realizaría sólo en la esfera digital y produciría su depósito en el protocolo digital.

De este modo, el protocolo electrónico, al lado de los textos jurídicos o negociales que forman cada escritura o póliza y que quedarían depositados en el mismo tras su autorización, tendría la configuración de una base de datos debidamente estructurada, donde cada uno de los datos en ella registrados tendrá su significado y valor jurídico propios. Para facilitar el manejo y comprensibilidad de esos datos, bastaría con definir de forma previa y estable el correspondiente interfaz, en forma de texto del respectivo tipo o clase de diligencias, que permitirá la trasposición de los datos a un texto legible y comprensible cada vez que se haya de expedir una copia o testimonio de la matriz completa, o de la diligencia.

Insistimos en que este planteamiento tendrá una triple ventaja: por un lado, hace enormemente más eficiente y sencilla la formación del protocolo digital (en el proceso de incorporación a la matriz de las sucesivas y muy numerosas diligencias que requiere), reduciendo además el riesgo de errores que conlleva un proceso manual de volcado en cada matriz de los sucesivos y numerosos textos. En segundo lugar, la ordenación de esa información en un formato digital más avanzado potencia enormemente su utilidad, ya que el protocolo quedará así configurado como un repertorio de datos acreditados, accesibles y consultables por quien esté debidamente legitimado para ello, con la agilidad y garantía de las bases de datos digitales. Finalmente, el hecho de que toda esa fuente de datos sea incorpo-

rada diariamente (incluso con una periodicidad menor) a la matriz electrónica mediante la firma del notario, otorga a estos datos el valor documental público que permitirá una prueba reforzada de los hechos que se han producido (los datos del negocio documentado, y tras su formalización los hechos subsiguientes, como la presentación en el Registro de la copia autorizada en una determinada fecha, el eventual rechazo de esa presentación por un defectuoso funcionamiento del sistema registral, la fecha en que se ha producido la calificación o la inscripción y su contenido, etc.).

Finalmente, esta forma de proceder puede hacer mucho más sencillo y eficiente el manejo del documento público en el tráfico, sea por los órganos de la Administración pública o por particulares (por ejemplo, entidades financieras que manejen las copias de sus poderes o préstamos hipotecarios pueden importar automáticamente los datos de cada documento, e incluso en el caso de los poderes realizar un bastateo automático si las facultades en ellos incluidas se parametrizan de forma organizada –el proyecto ACAFE fue un precedente lleno de interés en este sentido–).

Ahora bien, todo este proceso necesita una fundamentación jurídica sólida que sea capaz de dar su valor y significado jurídico a los datos, a partir de una definición clara del concepto del protocolo digital, de los datos y de su calidad de documento público. Porque el concepto del documento público electrónico requiere una reformulación, que tendrá ese efecto de potenciar al máximo su utilidad como instrumento de la moderna economía digital. Para ello es preciso definir una serie de conceptos:

1.- El concepto de documento, que se amplía modernamente, de forma que no sólo son documentos los textos articulados que transmiten una información, sino otros objetos materiales o inmateriales, y en último término los datos aisladamente generados y manejados, en cuanto unos u otros sean también capaces de esa transmisión informativa.



El tratamiento y manejo más avanzado de los datos del protocolo generará una importante serie de efectos beneficiosos a los que no se puede renunciar

2.- La definición del entorno o contexto tecnológico en que los datos se generan y almacenan en la esfera digital, que les da su significado y por tanto su valor documental, con base en la construcción de ese entorno por la entidad que lo organiza, y el control del origen, significado y autoría o imputabilidad de cada dato.

3.- Definido de esta forma el concepto del documento digital, en el que quedan claramente subsumidos los datos digitales dotados de un significado, el hecho de que sobre los mismos se proyecten por el notario los controles que habitualmente realiza en toda su labor documental les atribuirá sin duda el valor del documento público, y por tanto la fuerza legitimadora que es propia del mismo.

4.- La adicional fundamentación de la posibilidad de atribución a los datos así gestionados del valor documental

público que aquí se propone, sobre la base de la identidad con el tratamiento y significado que al documento administrativo (también público) se le da en la normativa sobre el documento administrativo electrónico (la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y especialmente la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público).

5.- La exportación, como fase final, del dato con su significado, o lo que es lo mismo, la generación del texto de la “diligencia” de la matriz, sobre la base de “la información necesaria para reproducirlo” asociada a cada dato y aportada por el entorno que es la base de datos incorporada al protocolo digital, para cada matriz que forme parte del mismo. Y junto a ello, la comunicación con terceros del dato interoperable como tal, con la definición de su significado.

A partir de este planteamiento, el tratamiento y manejo más avanzado de los datos del protocolo que proponemos generará una importante serie de efectos beneficiosos, a los que no se puede renunciar. Por ello, es importante la potenciación por el Notariado del protocolo digital tal como está en la actualidad configurado, algo que sin duda se hará con la calidad y el acierto con que durante tantos años lleva trabajando Ancert. ●

La espoleta retardada y los efectos indirectos para el tráfico de la afección fiscal y su reflejo registral



Javier Micó Giner
Notario de Sabadell
(Barcelona)

La STS 1421/2026, de 6 de abril de 2026 (Id Cendoj: 28079130022026100105), pone sobre el tapete otra cuestión mal resuelta y quizá engañosa relativa a la información registral.

Explicación coloquial

Usted compra una vivienda (u otra finca). En la inmensa generalidad de los casos se tropezará con que, en el apartado cargas de la información registral del inmueble, aparezca la expresión “afecciones fiscales”. Significa que antes de su compra ha habido una venta anterior al actual dueño o este ha adquirido esa vivienda por herencia. Transmisión sujeta a impuestos. Su ahora vendedor habrá pagado sus impuestos calculándolos él mismo (practicando una autoliquidación). Pero Hacienda tiene el derecho de verificar esos cálculos y las reducciones o exenciones aplicadas. Hacienda puede considerar que los impuestos están mal calculados o que no procede alguna exención. Para asegurar los derechos de cobro de las posibles diferencias en favor de Hacienda aparece esa “afección fiscal”. Tal aviso o alerta debería significar que la finca queda afecta al pago de la deuda tributaria derivada de la transmisión a que

la nota se refiera (una venta o una herencia). Si usted, pese a la nota, adquiere esa vivienda (dentro del período de cinco años), se puede llevar la sorpresa de que Hacienda le exija a su vendedor el pago de un impuesto adicional (una liquidación complementaria). Si resulta que no paga y es declarado fallido, responderá la vivienda y, por tanto, usted. Poca broma.

En el colmo del absurdo es muy probable que los intermediarios o en la oficina registral le intenten tranquilizar si usted consulta sobre esa nota. Frecuentemente le dirán que tranquilo, que contados cinco años y no pasa nada.

La STS 1421/2026, de 6 de abril de 2026, dice todo lo contrario: si usted compra en los cinco años puede ser declarado responsable subsidiario en cualquier momento posterior. El hecho de que hayan pasado cinco o más años desde la nota es irrelevante. Su inscripción registral no le protege de nada porque usted ya sabía que esa afección estaba (no es “tercero del 34 LH”). No es algo extraordinario. Tampoco es algo excepcional que el Registro no le proteja (no le protege del urbanismo, de prohibiciones de disponer de ciertos tipos, de algunos embargos, de las hipotecas tácitas...). Probablemente si todo esto trascendiera, el tráfico se resentiría o se exigiría otra forma de proceder.

Aunque hablamos en tono coloquial, la cuestión es grave porque llevando esta situación al extremo, el tráfico

debería paralizarse o exigir de la Administración la acreditación de que la posible complementaria ya no va a producirse.

Fundamentos

La LGT en su artículo 43.1 considera que el adquirente (usted) de un bien afecto al pago de la deuda tributaria (la vivienda que usted compra está afecta al pago de la deuda tributaria anterior de su vendedor) es responsable subsidiario de dicha deuda. Por eso, el artículo 79 LGT dice que usted, como adquirente del bien afecto al pago, “responderá(n) subsidiariamente con ellos (con su vendedor), por derivación de la acción tributaria, si la deuda no se paga”. Y que esa vivienda adquirida “quedarán(n) afectos (afecta) a la responsabilidad del pago de las cantidades, liquidadas o no, correspondientes a los tributos que graven tales transmisiones, adquisiciones (las anteriores, los impuestos de quien ahora le vende)”.

El susto no es menor y empiezan los problemas. Como no es cuestión menor que pueda acabar pagando impuestos de otros, se debería prestar atención a algunas cuestiones.

En ocasiones la nota nunca debió practicarse y supuso y supone un encarecimiento indebido (según un registrador)

La primera cuestión es si la nota que aparece reseñada con la expresión “afecciones fiscales” debió practicarse o no.

La STS 1421/2026, de 6 de abril, pone sobre el tapete otra cuestión mal resuelta y quizá engañosa relativa a la información registral



RESUMEN

En este artículo se desactiva uno de los mitos más peligrosos del tráfico inmobiliario: la supuesta caducidad inofensiva de las afecciones fiscales. A raíz de la reciente e impactante Sentencia del Tribunal Supremo 1421/2026, Javier Micó expone cómo una simple nota registral puede convertirse en una "bomba de relojería" para el comprador de una vivienda. El texto advierte que adquirir un inmueble con una afección vigente anula la protección de la buena fe registral, convirtiendo al nuevo propietario en responsable subsidiario de las deudas tributarias del vendedor, incluso muchos años después. Con un tono crítico y pragmático, el autor denuncia las inercias desinformativas del sistema registral y propone un cambio de paradigma ineludible para garantizar la verdadera seguridad jurídica: exigir el certificado administrativo de liberación antes de firmar o retener provisiones al vendedor.

Palabras clave

Afección Fiscal, Seguridad jurídica preventiva, STS 1421/2026, Cargas registrales.

El artículo 9 RISD refiere la afección al impuesto (de su vendedor) que grave su (la de su vendedor) "adquisición". En similares términos se pronuncia el artículo 5 RTPAJD. Se refiere a los impuestos que gravaron las "transmisiones".

Vicente Martorell hace ya seis años (en realidad, desde 2011) que puso el dedo en la llaga¹. En las Resoluciones de la DGT de 4 de febrero de 2011 y de 10 de marzo de 2016 se afirma que tal nota solo debía ponerse con motivo de las transmisiones.

Lo cierto es que (sea por los motivos interesados que señala el autor, sea por

pura desidia) se han practicado muchas notas relativas a impuestos que no gravan transmisiones. Mal puestos, pese a haber cobrado por ellas, como mínimo lo lógico sería no seguir aumentando la confusión cuando en realidad no debieron practicarse.

Como últimamente debemos tentarnos la ropa antes de decir la verdad, nos llamamos y diremos que la teoría del "encarecimiento indebido de los honorarios registrales" no es de Vicente Martorell ni nuestra, sino que ya la había formulado un registrador en 2006, Joaquín Delgado Ramos². Sin tapujos nos ➡

¹ "El abuso millonario de las notas registrales de afección fiscal", 13 de mayo de 2019, en *Blog* por Vicente Martorell García, <https://www.hayderecho.com/2019/05/13/el-abuso-millonario-de-las-notas-registrales-de-afeccion-fiscal/>

² <https://www.notariosyregistradores.com/PERSONAL/PROPIEDAD/afecciones.htm>

advertía: “Piénsese en la gravedad y repercusión de hacer constar una nota marginal de afección fiscal cuando no es procedente, teniendo en cuenta que: a.- El interesado no queda advertido de ello, pues la nota de despacho suele decir simplemente que ‘se han practicado las pertinentes notas de afección fiscal’ o expresión similar, pero no especifica cuáles, ni por qué concepto, ni, como se ha visto, serían en realidad ‘pertinentes’”; hablaba de “inercia y desconocimiento” (referido a los registradores); que tal actuación “perjudica el crédito territorial” y “encarece indebidamente los honorarios devengados, y los de una futura cancelación por caducidad de una nota marginal que no debió practicarse”.

Por tanto, lo primero que nadie sabrá es si esa afección fiscal es de las que debió o no practicarse y si tiene efectos o no. Malo para el tráfico y peor para la seguridad jurídica³.

Últimamente rara vez indica la cuantía o la causa

En los nuevos tiempos parece que la información registral sale de la máquina. El principio de la “supervisión humana” (no en todos los casos, pero sí en algunos y notorios) parece brillar por su ausencia. No es infrecuente, ante una información deficiente, obtener la respuesta “es que ahora lo hace la máquina y no lo podemos cambiar”. No entraré en errores más propios de la anécdota (como decía antes, tampoco es necesario contar siempre toda la verdad).

Sea por la máquina, sea por comodidad o sea por ignorancia, no vemos últimamente que en los casos en que procede se cumpla la imposición de que la nota al margen “expresará el importe satisfecho” (arts. 100 RISD y 122 RITPAJD).

En muchas ocasiones tampoco queda clara si la nota obedece a una reducción fiscal que puede ser objeto de comprobación (p. e. no vender la vivienda en un plazo después de haberla) u obedece a la mecánica habitual.



Y si se indica la fecha casi que es peor y puede generar responsabilidad de quien informa (mal) de la nota

Este aspecto pasa desapercibido, pero es crucial. La información registral de la sentencia que nos ocupa afirmaba que la afección de la finca se producía solo durante cinco años a contar desde la práctica de la inscripción anterior (dice la sentencia: “la literalidad del asiento –según la cual ‘la finca queda afecta durante cinco años contados a partir de hoy’(8 de enero de 2013)–...”).

Y este es un grave error de información como evidencia la sentencia.

Es irrelevante la fecha de la nota, del asiento registral, a estos efectos y no es relevante el plazo de cinco años de la misma.

Se están confundiendo en las informaciones registrales dos aspectos.

La confusión en la información registral

La confusión se produce entre dos conceptos que nada tienen que ver:

1. La caducidad de los cinco años “afecta solo al asiento y a la oponibilidad registral”,
2. “pero no extingue la carga real” (TS dixit).

Traducción coloquial

Si la nota está practicada y vigente cuando usted adquiere, el riesgo de derivación de responsabilidad si su vendedor no paga los impuestos que Hacienda le reclame es indiscutible.

El Registro sí practica de oficio esas notas (procedan o no, como hemos visto) porque las cobra con la inscripción principal. No las cancela de oficio nunca ni procede a cancelarlas cuando emite la información. Solo las cancelará con motivo de la nueva inscripción (porque es el momento en que las puede cobrar y la norma le autoriza a cancelarlas). Y lo más curioso es que las cobra al consumidor comprador, cuando es una carga derivada de la afección de su transmitente. Sorprende, pero es así. Tampoco extraña viendo quiénes han tenido responsabilidades en materia de Consumo en ciertos ámbitos (tampoco hay que entrar a todo).

Lo lógico sería exigir su cancelación previa (lo que supone modificar todo el proceso hipotecario y registral español). ¿Cómo? Luego lo veremos.

La correcta interpretación según el Tribunal Supremo ¿para qué sirve la nota? El susto adicional

Solo se salvaría de la posible responsabilidad el tercero protegido por el artículo 34 LH, pero para gozar de esa protección debe tener buena fe; si en la información registral sale la nota, ya no puede decir que no sabía de la existencia de ese riesgo. Por tanto, solo si se cancela antes podría quedar protegido el comprador. El hecho de que la nota caduque después (cinco años desde el asiento) es irrelevante porque usted ya sabía el riesgo. En esta materia, inscribir o no es irrelevante, de nada le protege.

En el caso de la sentencia:

- El devengo del impuesto de sucesiones se produce el 10/3/2009 (fallecimiento del causante).
- La escritura se inscribe y se prac-

³ Si es usted jurista dedicado, quizá viendo la nota al margen de qué otro asiento se practicó si es que se indica (pocas veces), podrá hacer deducciones, pero jugar a Sherlock Holmes cuando la información registral debiera ser clara tiene poco sentido.

La LGT en su artículo 43.1 considera que el adquirente de un bien afecto al pago de la deuda tributaria es responsable subsidiario de dicha deuda

Si la nota está practicada y vigente cuando adquiere el comprador, el riesgo de derivación de responsabilidad en caso de que el vendedor no pague los impuestos por actos anteriores que Hacienda le reclame es indiscutible

tica la nota el 8/1/2013 (esa nota tiene una vigencia de cinco años).

– El heredero vende por primera vez el 7/3/2013 y se inscribe el 8/4/2013 (la nota está vigente; el comprador sabe el riesgo).

– Desde entonces la información registral dice (incorrectamente por lo expuesto) –citamos al Tribunal Supremo–: “la finca queda afectada durante cinco años contados a partir de hoy (8 de enero de 2013)”.

– El comprador a su vez vende el 23/9/2015 y se inscribe el 28/10/2015 (la nota está vigente; el comprador sabe el riesgo).

– El sujeto pasivo de la herencia impaga la deuda tributaria.

– Se le declara fallido el 14/2/2018 y se deriva responsabilidad fiscal al último comprador en 2019.

El comprador pretende que como han pasado más de cinco años desde la nota (siendo de 8/1/2013, vencería en enero de 2018), de ser así, ya no respondería.

El Tribunal Supremo sienta la doctrina contraria porque lo relevante no es si ha caducado o no la nota, sino que la nota estaba vigente cuando compró.

Y así tenemos la doctrina jurisprudencial (FD 6): “Cabe concluir, como doctrina jurisprudencial, que sí procede iniciar el procedimiento de responsabilidad subsidiaria respecto a un bien o derecho afectado legalmente al pago de la deuda tributaria en los términos que establece el art. 79 LGT, aun cuando haya transcurrido el plazo de caducidad de cinco años desde la práctica de la nota marginal de afectación legal del referido bien, siempre que el tercero adquiriera el bien dentro de dicho plazo y, posterior-

mente, se haya declarado fallido al deudor principal. La afectación prevista en el art. 79 LGT constituye una garantía real de origen legal, cuya vigencia no queda limitada por la caducidad registral establecida en el art. 100.4 RISD, pues esta afecta solo al asiento y a la oponibilidad registral, pero no extingue la carga legal. La valoración de la condición de tercero hipotecario protegido debe referirse al momento de la adquisición, de modo que quien compra con la afectación vigente no queda amparado por el art. 34 LH. Por último, el ejercicio de la acción de derivación se rige por el régimen propio de la responsabilidad subsidiaria establecida en el art. 43.1.d) LGT, cuyo dies a quo se sitúa en la declaración de fallido (arts. 174, 176 y 67.2 LGT), sin que la caducidad de la nota marginal condicione ni limite dicho ejercicio”⁴.

En resumen, si la nota aparece en el registro y está vigente cuando usted compra, usted ya no goza de protección alguna frente a la posible reclamación de Hacienda por impago del sujeto pasivo del impuesto de la o las transmisiones anteriores (incluso si ha habido más de una transmisión).

¿Qué vías le quedan al perjudicado?

Este segundo comprador ¿qué hará ahora? El primer sujeto pasivo fue declarado fallido. Sería razonable que (dado que en este caso ha habido dos ventas) pueda intentar reclamar algo del vendedor intermedio, pero este podrá decir que ya sabía que estaba la nota. En los tiempos que corren no es imposible que demande por responsabilidad civil a quien emitió la información registral diciendo que el bien solo estaba afecto cinco años...

⁴ Admitimos que también puede entenderse mejor si se leen más frases de la sentencia, como las destacadas en el apunte de Delgado Ramos, <https://regispro.es/sts-6-4-2026-sala-3o-sobre-la-nota-registral-de-afecion-fiscal-resena-y-breve-comentario-jdr/>:

– “La afectación es una garantía real de fuente legal cuya existencia y eficacia no dependen del asiento registral, que cumple mera función de publicidad”.

– “La función de la nota registral de afectación es limitar el alcance de la protección registral al adquirente”.

– “La caducidad quinquenal de la nota no extingue la afectación, ni convierte ese plazo en un término material de la responsabilidad real, sino que su función es limitar el alcance del principio de fe pública registral y la protección del adquirente en cuanto a la vigencia de esa carga, al objeto de poder ejercer en su caso, contra los futuros adquirentes, la acción de responsabilidad subsidiaria para el cobro del tributo”.

– “El momento decisivo para enjuiciar la oponibilidad de la carga y la eventual condición de tercero hipotecario protegido (art. 34 LH) es la fecha de adquisición: quien adquiere con la afectación inscrita y vigente no queda amparado por la fe pública registral en ese aspecto, y sucede en la carga en los términos del art. 79 LGT”.

– “Lo relevante es que en la fecha en que adquirió el inmueble, estaba anotada y vigente la carga mediante la nota de afectación correspondiente”.

Y es un problema serio porque de nuevo es un registrador quien, comentando la misma sentencia, afirma que “Este enfoque, si se consolidara, sería en parte rompedor con el entendimiento inercial que el colectivo registral suele tener del alcance y efectos del artículo 34 LH, pero quizá no contradictorio con su redacción...”. Es decir, el “entendimiento inercial del colectivo registral” se plasma en el caso que nos ocupa en una información registral que (según la transcripción de la sentencia del Tribunal Supremo) afirma lo que no es cierto: que pasados cinco años la finca ya no estaría afecta. ¡Vaya si estaba afecta! ¡Que se lo pregunten al último comprador al que le tocará pagar como responsable subsidiario el impuesto de sucesiones del primer heredero fallido!

Cualquier solución que no se produce en el momento del otorgamiento no es seguridad jurídica. Debe exigirse el “certificado administrativo de liberación de afectación fiscal”

El sistema es defectuoso. Si la banca, las empresas de servicios o gestorías y los notarios recordásemos tal riesgo a las mismas entidades financieras y a los compradores esta teoría del Supremo, lo normal sería que no compren o no financien mediante hipoteca.

La única solución será que banca y compradores exijan antes la cancelación de la afectación, solo así podrán adquirir de buena fe.

No es imposible. Cuando la nota no se cancela por caducidad (para colmo, con el texto actual de muchas puede ser difícil saber si está o no vigente), deberá solicitarse el certificado administrativo de liberación de afectación fiscal y que se cancele antes de la compraventa (como alternativa, pero compleja, se podría exigir provisión al vendedor para su cancelación).

Creemos que se rechazará tramitarlo como documento autónomo previo a la escritura porque el coste de cancelación se disparará: asiento de presentación, cancelación de nota y emisión de certificado... más posibles gastos de gestión.



Solo si se cancela antes la afectación podría quedar protegido el comprador

Al final, no duden que incluso de este caos habrá quien aproveche (en el fondo es lo que está sucediendo en otro tema muy de actualidad, aunque se lancen cortinas de humo; no lo olviden, pregúntense siempre *cui prodest?*).

Esquema de situaciones

Queremos crear (intentando aprovecharnos de un esquema de Vicente Martorell, pero con nuestras propias tesis) que las posibles situaciones del adquirente frente a las afectaciones fiscales y su anotación registral, atendiendo precisamente al momento de su adquisición, el otorgamiento de escritura ante notario y no fechas posteriores irrelevantes:

1. No consta nota registral de afectación (por error del Registro), pero con afectación legal: protegido por el artículo 79.2 LGT.

2. Con nota registral de afectación, pero sin afectación legal (por haberla practicado indebidamente el Registro, p. e. por ser AJD): no responde.

3. Con nota registral de afectación vigente a la fecha de la adquisición: responde si la afectación no había prescrito por haberse interrumpido (STS 6 de abril de 2026); es irrelevante si después caduca o no la nota. Se atiende al momento de la adquisición.

4. Con nota registral de afectación vigente, pero afectación fiscal prescrita: no responde.

5. Con nota registral caducada, pero no cancelada, con afectación fiscal: es el punto más delicado; Vicente Martorell se cuestiona ¿responde si la afectación no había prescrito por haberse interrumpido? La cuestión es compleja.

Podría considerarse que como en el FD 6 el Tribunal Supremo atiende a “quien compra con la afectación vigente”, se está refiriendo a quien compra con la nota de afectación vigente y que esa vigencia es la de cinco años. Es decir, si compra viendo que la nota dice que dura cinco años y cuando compra ya han pasado, podría defenderse que no debe responder; si no han pasado, que

es el caso de la sentencia del Tribunal Supremo, sí debe responder.

Pero no es menos cierto que la sutileza jurídica hoy es poco respetada. Imaginamos que Hacienda defenderá que el "aviso" estaba y cuando adquirió le constaba al adquirente. Si la nota debería haberse cancelado antes o no, se defenderá por Hacienda que es irrelevante, pues el adquirente podía conocer la situación y lo relevante es si la afección fiscal ha prescrito o no. Con esta tesis, esas notas de afección vencidas por caducidad, pero no canceladas, devienen una bomba de espoleta retardada.

6. Con nota registral de afección cancelada, pero afección fiscal vigente por haberse interrumpido la prescripción: parece que protegido por la fe pública registral del artículo 79.2 LGT.

Alguna preocupación debe existir porque parece que han desaparecido las "afecciones fiscales caducadas"

Nos informan que desde hace un tiempo (¿desde la sentencia?) está desapareciendo una modalidad de información registral de la carga. Nos referimos a la expresión "Afecciones fiscales caducadas". Con esa expresión se transmitía la idea de que, si bien existían afecciones fiscales, el plazo de cinco años había transcurrido y, con la presentación de un nuevo título, se cancelarían y cobrarían la cancelación de esas afecciones fiscales que todavía aparecían, pero en realidad ya no estaban vigentes. Ese

La única solución será que banca y compradores exijan antes la cancelación de la afección, solo así podrán adquirir de buena fe

mensaje de "tranquilidad" habría desaparecido, quizá por la sentencia, quizá por el miedo a que la interpretación del caso 5 anterior no sea la más idónea para el comprador o quizá por la dificultad de explicar a quien no conozca los entresijos del procedimiento registral el por qué se daba noticia de afecciones caducadas.

La solución de estas ineficiencias del sistema debería primar sobre los juegos de suma cero

En un mundo donde la Dirección General correspondiente, el equipo redactor de resoluciones habitual, notarios y registradores se dedicasen a su función real que debería ser solucionar los problemas de los ciudadanos con la mayor eficiencia posible (eficiencia depende de coste, tiempo y seguridad) y garantizar la seguridad jurídica preventiva (que solo puede haberla si se logra en el momento de la verdad, cuando las personas pagan el precio, se entregan las llaves, firman ante notario y se dan la mano), deberíamos crear un equipo inmediato de solución de la situación convocando –probablemente– a la banca y las Haciendas afectadas. El colapso de pedir ahora certificados administrativos en cada operación no será menor. En una sociedad moderna la obtención del certificado o del motivo por el que no puede expedirse todavía no debería constituir un problema.

Como en lugar de ser esa la finalidad parece que ahora la prioridad es otra y se prefieren los juegos de suma cero⁵, sigamos con este absurdo de informaciones que de poco sirven, inseguridad jurídica e ineficiencia y tarde o temprano alguien pagará las consecuencias.

No quiero terminar sin rogar al equipo habitual dedicado a lanzar mensajes directos o indirectos que recuerden que desde hace veinte años ya fue otro registrador –citado– quien dijo lo que se estaba haciendo mal. No maten (otra vez) al mensajero. ●

ABSTRACT

This article debunks one of the most dangerous myths related to property purchases: the supposedly harmless proscription of tax liabilities. Following the recent striking Ruling 1421/2026 by Spain's Supreme Court, the author explains how a certificate from a property register can become a "time bomb" for the purchaser of a property. He warns that purchasing a property subject to an encumbrance renders the protection of good faith in the registry null and void, and makes the new owner secondarily liable for the vendor's tax debts, even if many years have passed since the sale. The author adopts a critical and pragmatic tone when condemning the misleading constraints of the registry system, and calls for a basic change in order to ensure true legal security: the administrative certificate of freedom from encumbrances or provisions from the vendor must be requested before the purchase agreement is signed.

Keywords

Tax encumbrance, Preventive legal security, Spanish Supreme Court's Ruling 1421/2026, Registration charges.

⁵ La explicación de este concepto en "El largo camino hacia la coherencia del instrumento público con el catastro", Javier Micó Giner, Ed. Basconfer & Kinnamon, abril 2026, ISBN: 9791399165043.

Coordinación Catastro-Registro. El viaje a ninguna parte de la DGSJFP



Enrique Brancós Núñez
Notario

A raíz de la Ley 13/2015, en el imaginario del equipo de registradores situados en la DGSJFP se pueden ver tres fases en relación con el valor de la incorporación de las bases gráficas a la descripción literaria de la finca registral. En realidad, las resoluciones más recientes manifiestan una cuarta fase de la que no estoy seguro de que sean conscientes ni los propios registradores redactores. Estas conclusiones se pueden ilustrar, sin hacerlo demasiado largo, en unas pocas resoluciones.

Primera fase. Ampliación del principio de fe pública registral en las circunstancias físicas de las fincas

La pretensión es que el Registro de la Propiedad cambie la máxima "el Registro no hace fe de las circunstancias físicas de las fincas" por la contraria "el Registro da fe de las circunstancias físicas de las fincas". La finca que es objeto del derecho de propiedad no es la finca real, sino la registral. No lo dice así, sino dando una vuelta: se sustituye la



finca real o "realidad inmobiliaria" –artículo 18.1 LCI– como objeto del derecho de propiedad por una finca nacida de "un pronunciamiento jurídico del registrador formal y solemne" que "tras los procedimientos, trámites, garantías y alegaciones, proclama y define con plenos efectos jurídicos... la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae la propiedad". La consecuencia es que no sólo el Catastro debe plegarse al "pronunciamiento" sino que la Dirección General llega a lanzar la sorprendente opinión de que "con la inscripción de la representación se

puede alterar la realidad física exterior" (entre otras muchas, Res. de 19 de enero de 2022 y, recientemente, Res. DGSJFP de 25 de enero de 2023). Y eso lo consigue el registrador sin inspeccionar la finca, siguiendo un procedimiento lleno de lagunas (especialmente en cuanto a la identificación de vecinos, la determinación del domicilio –que no resultan de las descripciones literarias registrales, suerte hay del Catastro– y usufructuando la cartografía catastral y la ortofotografía que a lo largo de los años ha generado el Catastro y pagado

los españoles. Encima no se sigue un procedimiento contradictorio, se da al silencio del colindante el valor de consentimiento y el pronunciamiento jurídico atributivo de propiedad lo hace un funcionario –el registrador– sin estar dotado del atributo constitucional de jurisdicción (“Finca real, catastral y registral en la Ley 13/2015: ¿coordinación o descoordinación?”, Conferencia Academia Matritense del Notariado de 11 de enero de 2024).

En el *summum* de la paranoia registralista DELGADO RAMOS llega a decir: el Registro de la Propiedad “define y delimita el ámbito objetivo del derecho de propiedad, **aunque no tenga todavía reflejo físico aparente**”. Es decir, la finca se forma en el Registro –“finca metaverso”– y luego se la traslada a un reflejo físico aparente, es decir, a la realidad “real” (“extrarregistral” en metaverso). La realidad se adapta al metaverso yendo incluso más allá del metaverso, porque al menos el metaverso es un avatar de la realidad. Queda muy moderno, pero es el mundo al revés. La realidad al servicio del Registro y no el Registro al servicio de la realidad. Ya podría haber una valla de mampostería de 500 años de antigüedad, que la finca “creada” en el despacho del registrador mandaría. Obviamente, no podía prosperar esta opción.

Segunda fase. Paso atrás. La presunción *iuris tantum* de exactitud

Dos resoluciones de la DGSJFP de 1 de febrero de 2024 declaran, con texto idéntico: “No existe, en consecuencia, en esta materia de bases gráficas aplicación del principio de fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sino tan sólo el principio de legitimación (presunción *iuris tantum* y no *iuris et de iure*), que por tanto puede ser desvirtuado en cualquier momento”.

La presunción *iuris tantum* se desvirtúa probando que la finca real es diferente. Ergo, el verdadero objeto del derecho de propiedad es la finca real, referencia probatoria que desvirtúa la presunción *iuris tantum*. Es un soplo de sentido común.

Pero tampoco es cierta la afirmación que hace el equipo registral al decir que la finca registral da lugar a una presunción de exactitud *iuris tantum* porque ignora olímpicamente el artículo 10.5 LH cuando dice: “Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica en el Registro...”, empezará a operar la presunción de exactitud registral del artículo 38 LH, no antes ni sin la representación gráfica catastral. No hay presunción *iuris tantum* antes de alcanzar el Registro la coordinación gráfica con el Catastro que, a su vez, deberá constatar y representar la realidad inmobiliaria “real” conforme al artículo 18.1 LCI, procediendo de oficio e inspeccionando la finca *in situ* si es necesario.

Tercera fase. El abandono de la coordinación

Al no salirse con la suya, el equipo registral que redacta las resoluciones de la DGSJFP, en la resolución de 30 de enero de 2024, FD 6 y 7, hace formal declaración de abandono de la coordinación Catastro-Registro que inspira la Ley 13/2015. Para ver la orientación del equipo registral debemos desgranar ambos Fundamentos de Derecho. Las negritas son nuestras:

“6. Una tercera precisión conceptual, que entronca con la anterior, es la distinta naturaleza de las instituciones catastral y registral. Como declararon las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de julio de 2022 o 28 de julio de 2023, entre otras, el Catastro y el Registro de la Propiedad son instituciones conceptualmente distintas y autónomas, cada una con su propia naturaleza, fruto de la especialización de ambas instituciones en diferentes aspectos del territorio, al que contemplan desde punto de vistas distinto.

El Catastro como institución administrativa que es, atiende a la realidad física de las fincas y a la utilidad económica que puede obtenerse de la misma, como reveladora de una capacidad económica. El Registro de la Propiedad, en cuanto institución jurídica, si bien **atiende a la misma realidad física**, lo hace poniendo el acento en la persona de un propietario, o en un ➡

La especialidad española consistente en la utilización de dos bases gráficas diferentes sólo induce y seguirá induciendo a error y a incurrir en un triple coste: de mantenimiento de las bases catastrales, de mantenimiento de las bases registrales y de coordinación entre ambas

RESUMEN

Todo el mundo –salvo España– apunta a que el esquema eficiente consiste en que el Catastro suministra las bases gráficas y el Registro aplica los derechos. Pero si al final hay que mantener la “dualidad necesariamente coincidente” entre Catastro y Registro, el autor considera que hay maneras más sencillas, objetivas, imparciales, rápidas, claras, transparentes y baratas de conseguirlo en interés del ciudadano/contribuyente.

Palabras clave

Catastro, Registro, Coordinación.

titular de un derecho real, contemplando el ámbito de facultades que el ordenamiento jurídico concede al titular respecto de **la cosa objeto del derecho real**".

Celebramos la declaración de que tanto la finca catastral como la registral tengan como objeto la misma realidad física, como ya ha quedado dicho, pero no podemos celebrar el abandono de la coordinación que resulta del siguiente apartado que comentamos.

*"Por ello, como declaró la Resolución de 14 de marzo de 2023, ambas instituciones operan con derechos distintos: el Administrativo en el caso del Catastro, y el Civil Patrimonial en el caso del Registro. Por lo que, en definitiva, ambos están sujetos a principios distintos, actuando el Catastro de oficio, aplicando principios propios del Derecho Administrativo y el Registro de la Propiedad, como instrumento para el control de legalidad del tráfico inmobiliario, actuando a instancia del titular que quiere protegerse, por aplicación del principio de rogación, que requiere la presentación del título en el Registro y la solicitud de inscripción, con un riguroso control de legalidad, a través de su calificación registral, por delegación del Estado, que no se aplica a los actos que se den de alta en el Catastro, como se desprende de la Resolución de este Centro Directivo de 11 de mayo de 2023... En ese procedimiento (catastral de subsanación de discrepancias del artículo 18 LCI), no existe control de legalidad, rigiéndose por las normas de Derecho Administrativo. El Catastro, en su caso, dará de alta la alteración, siempre que no se efectúen alegaciones por parte de algún colindante, **sin control de legalidad alguno**. No produce ningún efecto jurídico, ni existe control de legalidad y mucho menos se producen los efectos del principio de fe pública".*

Que se diga que en un procedimiento reglado como el de enmienda de discrepancias del artículo 18 LCI no hay ningún control de legalidad es despreciativo e inexacto. El funcionario catastral tiene la obligación de detenerse cuando se efectúan alegaciones por parte de algún colindante y, a partir de ahí, procederá, porque la Ley se lo impone, a la inspección directa de la

finca (Circular del Catastro 3/2006, de 27 de abril), lo que en ningún caso puede hacer el registrador, por falta de competencia funcional y por falta de conocimientos topográficos. A ser sinceros, parece bastante más eficaz el control de legalidad que ejerce *in situ* el Catastro que el teledeslinde del Registro. La ofensa se agrava cuando se cae en la cuenta de que el registrador *fotointerpreta en su escenario de calificación* a distancia fundamentándose en la ortofoto y los planos históricos y actuales que el Catastro ha elaborado sobre el terreno (y han pagado los contribuyentes).

En España, después de un siglo de proyectos deliberadamente frustrados y del fracaso que traslucen las resoluciones de la DGSJFP, es impensable que ayude a conseguirlo un equipo registral acantonado en la Dirección General

Prosigue la DGSJFP: "7. Por ello, declaró la Resolución de 28 de julio de 2023, que tramitado en el Catastro, con resultado positivo, un procedimiento de subsanación de discrepancias de artículo 18 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, el resultado del mismo no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria. Así, razona la Dirección General, no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya

adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral".

Todo ello lleva a pensar que el equipo de registradores de la DGSJFP, al no poder fijar la finca registral como objeto del derecho de propiedad imponiéndola al Catastro, trata de separarse de la coordinación.

Con la misma finalidad es posible que veamos que cada vez se admiten con mayor amplitud las representaciones gráficas alternativas y que no se comunican al Catastro, porque *no tiene la misma naturaleza y finalidad*. Así, después de utilizar el Registro como si fueran propias las bases gráficas catastrales y las ortofotos generadas por el Catastro durante más de un siglo, se procura subrepticamente que con el tiempo la institución desfasada sea el Catastro. Aunque con tal proceder, lo predecible es que siga habiendo dos fincas, la registral y la catastral, con el insostenible final que seguidamente se apunta.

No es de recibo la idea de que una finca pueda tener una representación gráfica a los efectos de fijación del derecho de propiedad y otra diferente a efectos fiscales. Resultaría que se tributaría por una finca diferente de la que se es propietario. Es un resultado contrario al principio constitucional de capacidad contributiva. Un absurdo en sí mismo.

La conclusión sorprende. A no ser que en las resoluciones de la DGSJFP se persiga otra finalidad diferente de la coordinación prevista en la Ley 13/2015 y totalmente contraria a su espíritu y a la línea de todos los sistemas registrales y catastrales de nuestro entorno.

Cuarta fase. El viaje a ninguna parte

Los hechos son tozudos y, al final, es la propia DGSJFP la que con sus contradicciones desmiente la presunción registral de exactitud de las circunstancias físicas que publica el Registro. Lo vemos claramente en dos resoluciones.



Para llegar a una constancia registral de las bases gráficas que ni siquiera genera una presunción de exactitud fiable, no es necesario el *vía crucis* al que sometemos a los operadores españoles

– Resolución de la DGSJFP de 4 de marzo de 2025

Los prolegómenos de la resolución son complejos pero el problema final queda reducido a una cuestión que es la siguiente: se inicia un procedimiento de reparcelación a la que un propietario, titular de dos fincas catastrales, aporta una. La otra catastral está fuera de la reparcelación. Una vez aprobada el Acta de Reparcelación, por su cuenta y riesgo y sin ponerlo en conocimiento de la Administración actuante que es la Delegación Provincial de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de Guadalajara, procede a agregar las dos fincas catastrales en una finca catastral única y, acto seguido, atribuye la finca catastral resultante de la agregación a una finca registral, la número 521, de la que es titular inscrito, obteniendo la inscripción registral de la descripción gráfica georreferenciada del conjunto. En la realidad la finca registral 521 se encuentra fuera del ámbito de la concentración parcelaria. Con ello, resulta que la finca registral, externa a la concentración, tiene en su representación gráfica una parte afecta a la concentración parcelaria. Cuando se lleva a inscripción la atribución de titularidades resultantes de la reparcelación, sucede que ésta invade la finca registral 521 dado que gráfica-

mente comprende una parte afectada por la concentración y otra que no lo está. La registradora, entendiendo que la descripción gráfica georreferenciada inscrita en el Registro está bajo la salvaguarda de los tribunales, deniega la inscripción. La Administración actuante de la concentración recurre.

La DGSJFP, partiendo de la base de que en las concentraciones parcelarias el artículo 237 del Decreto 118/1973 declara: “Tercera. Los Registradores de la Propiedad practicarán los asientos primeros de las fincas de reemplazo y de las situaciones jurídicas y derechos reales que afecten a la misma y hayan quedado determinados o constituidos en el expediente de concentración, conforme a las normas establecidas en la presente Ley, sin que puedan denegar la inscripción por defectos distintos de la incompetencia de los órganos, de la inadecuación de la clase del procedimiento, de la inobservancia de formalidades extrínsecas del documento presentado o de los obstáculos que surjan del Registro, distintos de los asientos de las antiguas parcelas”, concluye: “si el propietario de las parcelas 324 del polígono 10, hoy integrada en la 834 del polígono 11, no ha formulado ninguna alegación al respecto, no cabe ahora que el registrador exija su consentimiento para la inscripción de la georreferenciación

resultante de la concentración parcelaria... Ello implica una posterior rectificación de la georreferenciación de la finca 521 de Huerta Hernando, separando de su geometría la parte de superficie que se incluyó en la concentración parcelaria... debiendo inscribirse la georreferenciación de las fincas de reemplazo 1 y 2, sin perjuicio del derecho del propietario de la finca 521 a inscribir la nueva georreferenciación de su finca, tal como era, al iniciarse el expediente de concentración parcelaria”.

Obviamente, defender la presunción de exactitud de la representación gráfica de la finca 521 de continua referencia tal como ha quedado después de la resolución de 4 de marzo de 2025 resulta a todas luces imposible. Ni fue exacta la representación gráfica cuando se le atribuyeron a la finca registral 521 las dos antiguas parcelas catastrales –fue erróneo el “pronunciamiento jurídico formal y solemne” del registrador– ni lo es después de la resolución de la DGSJFP al admitir que parte de una representación gráfica –la que corresponde al polígono 10– quede duplicada figurando tanto en la finca resultante de reparcelación como en la registral 521 cuya representación gráfica de momento no

se modifica y se deja para una iniciativa del propietario en el futuro.

¿Cómo puede la DGSJFP defender la presunción de exactitud de las descripciones gráficas siendo consciente de que se solapan? ¿Qué pasaría si el titular registral de la finca 521 la vende a un tercero con la descripción gráfica inicial que comprende también la finca registral contigua nacida de la reparcelación? ¿A qué se dará preferencia, a la descripción literaria o a la gráfica? ¿Quién indemnizará al tercero que ha adquirido confiado con la descripción gráfica de la finca 521? O se ha despedido el equipo registral de la DGSJFP o la pretendida presunción de exactitud no existe respecto de la representación gráfica de las fincas registrales.

– Resolución de la DGSJFP de 2 de septiembre de 2025

En este caso, alega un colindante en un procedimiento del artículo 199 LH porque discrepa sobre el límite de la finca contigua cuya georeferenciación se pretende inscribir. Pero resulta que las fincas no se solapan, sino que hay un espacio vacío entre las dos. La registradora deniega la inscripción y la DG revoca su nota. El argumento es el siguiente: *“Desde un punto de vista objetivo, el juicio de identidad de la finca del registrador no se ha fundamentado, pues no ha identificado (por no existir invasión) la porción de la finca que puede resultar invadida y respecto de la cual, puede existir el conflicto. Por ello, como dice la citada Resolución de 16 de octubre de 2024, la alegación formulada carece de la consistencia jurídica suficiente para convertir en contencioso el expediente, puesto que no se ha acreditado con la documentación aportada, ni se identifica en la nota de calificación, la posible invasión de la finca colindante, que determine la existencia de un indicio sobre la existencia de un conflicto sobre la delimitación del derecho de propiedad”*.

La DGSJFP entiende que, al no haber invasión, el colindante no tiene legitimación para oponerse y el registrador no puede tener en cuenta sus alegaciones.

La DGSJFP tiene una curiosa manera de entender la cartografía y la presun-

ción de exactitud. Al igual que ocurre en el Catastro, el principio de continuidad territorial que rige la cartografía no admite espacios vacíos. Imaginemos ahora que el vecino también inscribe su propiedad con un espacio vacío entre las dos fincas. El propietario inicial que ha obtenido la presente resolución a su favor, por la misma razón de falta de legitimación, tampoco podrá presentar alegaciones. Así pues, se consolidará un espacio intermedio que no será de nadie. Con espacios en blanco entre fincas, ¿se puede defender la presunción de exactitud? Siguiendo este método el mapa de fincas registrales puede quedar como un queso de Gruyère. Casi sonroja.

La especialidad española

La especialidad española consistente en la utilización de dos bases gráficas diferentes sólo induce y seguirá induciendo a error y a incurrir en un triple coste: de mantenimiento de las bases catastrales, de mantenimiento de las bases registrales y de coordinación entre ambas. Amén de la pérdida de tiempo y dinero que representa para el ciudadano y de la inseguridad jurídica que crea. Todo el mundo –salvo España– apunta a que el esquema eficiente consiste en que el Catastro suministra las bases gráficas y el Registro aplica los derechos. Pero si al final, por las razones que sea, hay que mantener la “dualidad necesariamente coincidente” entre Catastro y Registro (porque, obviamente, no se puede tributar por una finca diferente de la que se tiene, art. 33.1 CE entre otras muchas razones), hay maneras mucho más sencillas, obje-

Sin cumplir lo dispuesto en el artículo 10.5 LH al pie de la letra, ni hay presunción de exactitud ni hay coordinación

tivas, imparciales, rápidas, claras, transparentes y baratas de conseguirlo en interés del ciudadano/contribuyente.

Tal como dice Amalia VELASCO MARTÍN-VARÉS, coordinadora de Relaciones Internacionales en la Dirección General del Catastro: *“Actualmente son ya quince los países comunitarios que han unificado ambas instituciones: Bélgica, Los Países Bajos, Francia, Italia, Grecia, Lituania, Letonia, República Checa, Eslovaquia, Hungría, Chipre, Bulgaria, Rumania, Suecia y Finlandia. En algunos casos, como Suecia (en 2008) o Finlandia (en 2010), las organizaciones catastrales han absorbido a los Registros de la Propiedad. En otros, en los que se mantienen dos instituciones diferenciadas, se comparte ya la misma base de datos (Austria, Eslovenia, Estonia y recientemente Dinamarca) o se está trabajando, como en el caso de Alemania, Portugal o Polonia, para utilizar una única base de datos en el futuro”*.

En España, después de un siglo de proyectos deliberadamente frustrados y del fracaso que traslucen estas resoluciones, es impensable que ayude a conseguirlo un equipo registral acantonado en la DGSJFP.

En cualquier caso, hay aspectos que admiten poca discusión y sorprende que el legislador español no los haya considerado desde el primer momento. Así, no tiene sentido que cuando se interpone una demanda de dominio que afecta a toda la propiedad de la finca, esté prevista una anotación preventiva que no impide las inscripciones posteriores, obviamente a resultas de la demanda y, en cambio, si el tema a discutir son un par de metros cuadrados con el vecino, la consecuencia sea que el registrador suspende la inscripción y, a falta de acuerdo en una mediación –que es lo más probable–, haya que esperar al resultado de un juicio ordinario que puede durar años con la finca parada mientras tanto. ¿Tan difícil es prever una anotación preventiva por disparidad gráfica que advierta a los terceros pero que no deje paralizadas las inscripciones posteriores?

¿Cómo puede llegar a esta conclusión la Dirección General prescindiendo de

lo que se denomina "principio de igualdad de armas", pilar fundamental de la defensa de los derechos? En efecto, al colindante se le modifica la descripción de su finca prescindiendo de los requisitos del artículo 40 LH –es decir, sin su consentimiento expreso y sin mediar resolución judicial solo con un pronunciamiento registral que no tiene valor jurisdiccional– y, en cambio, si el mismo colindante pretende el restablecimiento de la situación anterior, sí se le aplicará en contra el artículo 40 LH obligándole a iniciar un procedimiento judicial.

Una solución inteligente

Para llegar a una constancia registral de las bases gráficas que tal y como hemos podido ver ni siquiera genera una presunción de exactitud fiable, no es necesario el *vía crucis* al que sometemos a los operadores españoles. Desde el año 2010 Italia sigue un procedimiento de puesta al día del Catastro –*allineamento*– para adecuarlo a la situación de hecho del inmueble. Obviamente el Registro se basa en unas únicas bases gráficas, las del Catastro. En las escrituras públicas los vendedores deben declarar que los datos catastrales y la planimetría depositada en el Catastro es conforme a la situación de hecho. Los vendedores responden bajo pena de falsedad de su declaración, aparte de la responsabilidad civil. Mientras no cambia el titular se supone que el propietario no necesita protección porque conoce suficientemente la finca y cuando éste transmite o grava en favor de un tercero seguro que no tiene ganas de incurrir en la responsabilidad que le acarrearía el incumplimiento del *allineamento*. En el peor de los casos, después de pasar por el cedazo unas cuantas veces, la propiedad quedará suficientemente cribada. Si el país que es la cuna de nuestro Derecho civil funciona adecuadamente con esta solución sencilla, barata e inteligente, ¿por qué no deberíamos conseguirlo nosotros? Aquí da la impresión de que hemos creado un problema altamente complejo para poder darle –previos los honorarios– la solución.



En todo caso, si se mantiene la ineficiente y confusa duplicidad de bases gráficas catastrales y registrales, no deberá olvidarse en ningún caso –ni sorprenderse con amputaciones del texto legal que ofenden al propio legislador, como hacen algunas resoluciones de la DGSJFP– lo dispuesto en el artículo 10.5 LH, es decir, que la presunción de exactitud registral empieza a operar “*alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica en el Registro...*”. No antes ni sin la representación gráfica catastral. Sin cumplir lo dispuesto en el artículo 10.5 LH al pie de la letra, ni hay presunción de exactitud ni hay coordinación.

Y, si se sigue optando por el *vía crucis*, debería mitigarse con una anotación preventiva por disparidad gráfica que no impida posteriores inscripciones mientras se dilucida la cuestión. Con ello, los terceros quedan suficientemente avisados. Así se eliminaría la injusta “inferioridad de armas” y se evitaría el chantaje fácilmente ejecutado por la vía de paralizar la inscripción del colindante. Se ahorraría tiempo y dinero a los usuarios del sistema y a los contribuyentes en general. ●

ABSTRACT

The experience of the entire world – except for Spain – suggests that the efficient system is for the Land Register to provide the graphic presentation and the Register to apply the rights. But if the “necessarily coincident duality” between the Land Register and the Register ultimately has to be maintained, the author argues that there are simpler, objective, impartial, quicker, clearer, more transparent and cheaper ways to achieve this in the interest of the citizen and taxpayer.

Keywords

Land Register, Registration, Coordination.

El liquidador, un órgano polifacético y en gran medida singular

Cuestiones de interés notarial



Ricardo Cabanas Trejo
Notario de Fuenlabrada
(Madrid)

Nombramiento de los liquidadores

El cese automático del administrador y la investidura perentoria del liquidador: desde la disolución, no es que cesen los miembros del OA, es que este órgano deja de existir, siendo remplazado por el OL, aunque no cambien las personas. Distinto con los apoderados, que continúan, aunque deberán someter sus facultades al nuevo fin liquidador (Res. de 27/06/2011). Esta sustitución orgánica es un efecto inmediato, súbito y automático que no admite aplazamiento alguno, ni siquiera en atención a la inevitable espera cuando sea necesaria la aceptación de sus miembros (no es necesaria en la conversión, Res. de 12/09/2016). La JG no puede mantener por un tiempo al OA (Res. de 26/01/2013, de 07/03/2019, de 03/08/2016). De pretenderlo, el acuerdo habría de entenderse como no

adoptado y, por tanto, a la sociedad en situación de afección. Distinto si la JG simplemente decide posponer el nombramiento a otra reunión posterior y deja mientras tanto que siga de hecho el OA, pues, realmente, entonces habría conversión y la futura JG lo que hace es cambiar el OL¹. Cuando no pueda ser así, porque existe disposición estatutaria en contra de la conversión, la sociedad formalmente queda descabezada, y aunque se pueda admitir que el OA mantenga de forma transitoria y muy limitada algún control de los asuntos sociales, no estaría en condiciones de convocar la nueva JG, pero en alguna ocasión, no obstante, sí que lo ha admitido la DGSJFP (Res. de 03/08/2016).

Por otro lado, aunque difieran en cuanto a su naturaleza y función, sí que hay una continuidad básica entre los dos órganos, especialmente en relación al control de la autenticidad del tracto de nombramientos, lo que hace imperativa la notificación del artículo 111 RRM al anterior titular de la facultad certificante, cuando haya acuerdo de la JG, e innecesaria cuando haya identidad

de personas (administrador solidario que queda como liquidador único, por muerte del otro administrador, Res. de 01/12/2022)

Pero el legislador no quiere que la liquidación quede estancada por ausencia o absentismo del OL. Lo que no se admite respecto del OA, o sólo de forma muy excepcional, sí que es posible en relación con el OL. En particular, actuaciones al margen de la JG, por la intervención de una instancia externa para nombrar/separar a sus miembros. Esta interferencia puede provocar ciertos desajustes cuando ambos se activen y discurren en paralelo, sobre todo por la posibilidad de que la resolución sea recurrida o el acuerdo de JG impugnado (por una convocatoria de JG, v. Res. de 22/11/2022; colándose en el RM la reactivación, v. Res. de 15/07/2021; en el caso de la Res. de 19/10/2020 la disolución judicial se retrasa tanto, que en el intervalo la JG acuerda la disolución y el nombramiento de OL, que se inscribe, aunque también se impugna judicialmente).

A estos efectos podemos hablar de cuatro sistemas, que de forma gráfica

¹ En el caso de la Res. de 01/06/2023 el administrador único dimite y se acepta la renuncia, no hay nuevo nombramiento y se acuerda la disolución, pero sin nombrar OL. La DGSJFP entiende que hubo conversión porque fue el administrador quien elevó a público los acuerdos como liquidador, en lo que vendría a ser una rectificación de aquella renuncia, y en consecuencia una conversión, pero no deja de ser anómalo que el dimisionario dé marcha atrás por su cuenta y sin acuerdo de la JG.

llamaría estatutario, general, supletorio y externo.

Estatutario: no se trata de que los estatutos establezcan determinadas condiciones para ser liquidador, sino de que realicen directamente esa designación, bien sea *nominatim*, bien por referencia a una condición específica, de fácil e inmediata constatación (el socio de más edad, el que ostente mayor porcentaje de capital, el más antiguo). Incluso, ya que se priva a la JG de la competencia para el nombramiento inicial, también cabe admitir la posibilidad de esa encomienda a un tercero (p. ej., al OA). La cuestión es que los estatutos permitan una investidura automática, al margen de la JG o de la regla supletoria de la conversión, sujeta entonces a su necesaria aceptación, con la cual habrá de inscribirse en el RM.

Desde la disolución, no es que cesen los miembros del OA, es que este órgano deja de existir, siendo remplazado por el OL, aunque no cambien las personas

En estos casos, el acuerdo de la JG ratificando la designación estatutaria es por completo prescindible y su titular acreditaría ante notario la tenencia del cargo con los estatutos y el título del que resulte la disolución. Si este título es un acuerdo de JG, lo lógico será que así se haga constar por el nuevo OL en la elevación a público de aquél. Cuando no haya acuerdo, como ocurre en la disolución de pleno derecho, el OL así nombrado también podría otorgar una escritura de mera confirmación de su cargo, al objeto de simplificar su título formal de legitimación. En ambos casos, aunque propiamente el OL no certifica su nombramiento, pues deriva de los estatutos (sí el acuerdo de disolución en JG, cuando exista), creo necesario notificar el cambio al anterior titular de



la facultad certificante conforme al artículo 111 RRM, como garantía de tracto.

La situación se complica cuando sea precisa la constatación de una cualidad específica en el nombrado, que no resulte evidente por sí misma, pues normalmente demandará el auxilio del OA para que suministre la información relevante para reconocer al beneficiario. Podrá hacerse en la misma JG que acuerde la disolución, donde simplemente se identificará al ungido, antes que nombrado, pues en realidad lo hacen los estatutos. A falta de JG, podrá ser en una escritura complementaria, otorgada por el nuevo OL, con la acreditación oportuna de aquella cualidad. En ambos casos con la notificación del artículo 111 RRM, aunque, de nuevo, no esté certificando su nombramiento. Para justificar el cargo, además de la designación en la forma vista, bastará con la acreditación de la aceptación, aunque todavía no esté inscrita. No obstante, cuando el designando finalmente no acepte el cargo, salvo que haya una exclusión expresa de la conversión, entiendo que este último sistema es aplicable, aunque no se mencione en los estatutos, por su carácter supletorio.

Pero el sistema se agota con el primer nombramiento. Producida una vacante por cualquier causa (separa-

ción, renuncia, defunción) habrá de cubrirse ya según las reglas generales. En particular, no cabe una aplicación reiterada del criterio estatutario cuando la designación fuera *per relationem*, en el sentido, por ejemplo, de acudir al ➡

RESUMEN

Segunda entrega de la serie de artículos dedicada a cuestiones de interés notarial en materia de disolución y liquidación de sociedades de capital. Esta parte se centra en el órgano de liquidación, para poner de manifiesto las singularidades de este órgano, tanto en lo que se refiere a su sistema de designación y separación, al interferir instancias externas, como a la estructura del órgano y el régimen de representación, en gran medida sin parangón con el órgano de administración, aunque de forma supletoria la ley se remita a este último.

Palabras clave

Sociedad, Disolución, Liquidador, Representación, Registro mercantil.

siguiente socio de más edad, salvo que así se hubiera previsto expresamente en los estatutos.

Por último, un acuerdo contrario a la regla estatutaria porque se nombre a otra persona siempre será posible, pero cumpliendo entonces con los requisitos necesarios para modificar los estatutos, no sólo de mayoría/quórum, también de convocatoria, donde se habría de destacar con la debida claridad (art. 287 LSC).

General: es la designación por la JG, aplicable sin necesidad de recordatorio alguno en los estatutos. Normalmente, será la JG que acuerde la disolución, así que constará en la misma escritura, pero puede ser otra JG posterior, en cuyo caso el problema será su convocatoria, al no haber OA que pueda hacerla en ausencia de conversión, quedando como posible salida la convocatoria especial a cargo del RM/LAJ en situaciones de acefalia, ahora sólo para el nombramiento de liquidadores. En principio, el llamamiento a JG habría de hacerse por la vía ordinaria del artículo 171 LSC. No obstante, en previsión de que la JG no lo consiga, y aunque el sistema no está diseñado para el primer nombramiento de OL, también se puede acudir al artículo 377 LSC. En estos casos, al ser el cese previo del OA una consecuencia de la disolución, en el nombramiento de OL en la posterior JG no habrá certificante con cargo vigente e inscrito anterior al que se deba notificar a los efectos del artículo 111 RRM.

La mayoría/quórum son los ordinarios, o los específicos que se hubieran previsto en los estatutos, en su caso los mismos que para el OA, cuando no hubiera norma singular para el OL, por la remisión legal a las normas de aquél, en lo que no se oponga a sus reglas propias (art. 375.2 LSC). Este nombramiento se debe destacar en el orden del día de la convocatoria de la JG llamada a decidir sobre la disolución, al menos cuando sea posible la conversión, precisamente para excluirla. De no incluirse el socio

ausente puede dar por supuesta la actuación del sistema supletorio, así que la designación por la JG no estaría cubierta por el anuncio². De estar excluida estatutariamente la conversión, ya resulta más discutible que esa inclusión sea imprescindible, pues, aunque no se destaque en el orden del día, el socio ha de contar con que una JG llamada a decidir sobre la disolución, forzosamente habrá de pronunciarse sobre el nombramiento del OL, cuando no haya otra forma de proveer el puesto.

Por otro lado, este primer nombramiento no depende del cese previo del OA, por ser una consecuencia automática de la disolución. El matiz es importante, porque en la SRL la separación del OA puede requerir una mayoría reforzada, que ahora no se aplica. También desde el punto de vista registral, pues el nombramiento será inscribible, aunque no luzca en el RM la identidad de todos los integrantes del OA cesados (Res. de 20/02/2020).

La sustitución orgánica es un efecto inmediato, súbito y automático que no admite aplazamiento alguno

La acreditación del cargo se rige por las reglas generales del OA y, como en éste, la inscripción no es constitutiva. Pero, en su ausencia, en cualquier escritura que otorgue el OL será necesario dar cuenta detallada de las circunstancias de su nombramiento y de la notificación del artículo 111 RRM, cuando proceda (Res. de 09/05/2023).

Supletorio: quienes fueren administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores,

sin necesidad de un acuerdo en tal sentido, ni de aceptación, sin perjuicio de que siempre puedan renunciar (art. 376.1 LSC). El OA tiene cierto margen para encauzar en este punto la actuación de la JG, pues puede incluir por su propia iniciativa la designación del OL, esquivando entonces la conversión. Si no lo hace, la única opción es aquella. En cambio, si lo hace, pero finalmente no hay acuerdo, opera siempre la conversión como sistema supletorio. En el acta de la JG la mesa podrá dejar constancia de esa conversión, pero no la debe someter a votación, pues actúa por mero imperativo legal. Cuestión distinta es que, a continuación, se solicite la inclusión en el orden del día que el OL así nombrado sea cesado. En ese caso, sí que sería posible nombrar otro OL para cubrir la vacante.

Obsérvese que el artículo 376.1 LSC no alude sólo a una exclusión por nombramiento directo en los estatutos (el sistema visto en primer lugar), sino más genéricamente a que la disposición de los estatutos sea contraria a dicha conversión, aunque no designe liquidadores. Ninguna duda cuando la exclusión sea expresa, disponiendo que no tendrá lugar la conversión y que la JG debe designar OL. A pesar de ello, sigue siendo posible acordar la disolución, sin hacer en ese momento el nombramiento, pero al precio de dejar a la sociedad momentáneamente acefala, pues la conversión automática ya no sería posible.

Pero la cláusula estatutaria puede generar problemas. Por ejemplo, que se limite a decir que la JG designará a los liquidadores, pero sin mencionar expresamente la conversión. Se plantea entonces la duda de si sólo cabe el nombramiento por la JG, no sólo para los posteriores, también para el primero, haciendo entonces imposible la conversión (STS de 30/05/2007 rec. 2560/2000). El supuesto contrario sería que los estatutos recojan expresamente la regla de la conversión. Una cláusula así redac-

² Si en este caso el OA renunciara en la misma reunión, haciendo entonces inviable la conversión, se genera una situación de acefalia de la que cabe salir forzando, nuevamente, la convocatoria por el RM/LAJ.

tada puede no resultar inocua, pues, aparentemente, la conversión deja de ser una regla legal supletoria eludible mediante un nombramiento *ad hoc* con mayoría/quórum ordinario, y ha mutado en una regla estatutaria que sólo cabe desconocer con mayoría/quórum reforzado, también para una eventual separación futura (SJM de Madrid [4] de 16/06/2023 proced. 155/2021, SAP de Valencia [9] de 30/06/2020 rec. 29/2020). Y todavía más confundente cuando los estatutos digan que la JG nombrará liquidadores, a quienes sean administradores, o que liquidarán los administradores, previo su nombramiento como liquidadores, por no estar claro si la JG podrá nombrar a otros, y en caso afirmativo con qué mayoría/quórum, pues se presenta como un apartamiento de la regla estatutaria³. Y lo mismo de cara a su futura separación, por si bastará la mayoría/quórum ordinario, en cuanto los nombró la JG, o será necesario el reforzado, ya que lo hizo en cumplimiento de un mandato estatutario. Incluso, si finalmente la JG elude pronunciarse, hasta qué punto queda entonces excluida la conversión.

Con carácter general, no creo que cláusulas así redactadas deban interpretarse de forma tan rígida que lleven a la exclusión, bien de la posibilidad de un nombramiento *ad hoc* en la JG por la mayoría/quórum ordinario, bien de la aplicación de la regla legal pensada para los casos en que la JG no quiere –o no puede– hacer ese nombramiento (Res. de 03/08/2016). Pero sirva como aviso para prestar la máxima atención al texto de los estatutos sociales, pues una redacción algo descuidada puede generar serios problemas de aplicación en el futuro.

Es requisito para su aplicación que haya administradores con cargo vigente, incluyendo entre estos a los que tengan el cargo vencido, pero aún no caducado de conformidad con el artículo 222 LSC.



El legislador no quiere que la liquidación quede estancada por ausencia o absentismo del OL

Pasado ese plazo el cargo ya está vacante y no se aplica (Res. de 03/07/2017).

Para acreditar al notario el cargo será necesario aportar el nombramiento inicial como administrador, también los estatutos para verificar que no hay disposición excluyendo la conversión, y el título del que resulte, tanto la disolución, como la ausencia de acuerdo de la JG en otro sentido. No obstante, como en la inscripción de la disolución el mismo RM debería recoger de oficio que tiene lugar la conversión (art. 243.1 RRM), resulta más sencillo acreditar el cargo con la extensión de dicho asiento. Como en la práctica no es infrecuente que se solapen ambos sistemas, el general y el supletorio, y que la JG acuerde el nombramiento, mediante la conversión de los administradores, entonces bastará con acreditar el acuerdo y –ahora sí– la aceptación. Cuando no haya acuerdo, sino mera constatación de la conversión por parte de la mesa de la JG con reflejo en el acta, la misma escritura que eleve a público la disolución será bastante.

Externa: podrá ser por el juez⁴ en el expediente mercantil de disolución judicial, pues también debe designar liquidadores (art. 128.2 LJV). Ha de hacerlo, no puede remitir el nombramiento a la JG. El otro sistema sería el procedimiento específico de JV a cargo del RM/LAJ (art. 377 LSC). En principio, está circunscrito al nombramiento secundario, es decir, para cubrir una vacante posterior, y sólo cuando las vacantes impidan el normal funcionamiento del OL. En la práctica, como hemos visto, también se admite en otros supuestos de acefalia, aunque se trate del primer nombramiento. Tratándose del LAJ, una vez aceptado el cargo se le debe proveer de la acreditación correspondiente, que es lo que deberá exhibirse al notario, en su caso inscrita en el RM (art. 123.2 LJV). En los casos del RM el nombramiento se ha de aceptar y anotar, después, en la hoja de la sociedad (Res. de 06/02/2024). Se habrá de acreditar esa anotación. Por último, también se podría designar en un laudo arbitral.

Separación de los liquidadores

Por acuerdo de la junta general: la regla es la separación por la JG, tanto si fueron nombrados directamente por ésta, o bien mediatamente por conversión del OA (aunque no lo mencione el art. 380.1 LSC), o sin intervención de la JG al haberlo sido directamente por disposición estatutaria. En todo caso, sin necesidad de que conste en el orden del día, igual que con el OA. La especialidad en el caso de haber sido designado por los estatutos, es que el acuerdo deberá ser adoptado con los requisitos de mayoría/quórum establecidos para la modificación de los estatutos, ya sean legales o estatutarios reforzados. En los demás supuestos habrán de aplicarse idénticas exigencias de mayoría/quórum previstas para el OA, que en la SRL permiten un refuerzo estatutario de hasta los 2/3 de los votos (art. 223.2 LSC).

³ Si dicen que la JG “nombrará” un liquidador, que “podrá” ser el administrador u otra persona, entiendo que excluye la conversión (de otra opinión la SAP de Castellón [3] de 14/11/202 rec. 800/2022).

⁴ En rigor, sección mercantil del tribunal de instancia.

Frente a este régimen ordinario, muy similar al del OA, el OL conoce dos excepciones. La primera es la existencia de liquidadores cuya separación no es competencia de la JG, precisamente porque su nombramiento ha sido externo. Es el caso del OL nombrado por el LAJ/RM, cuya separación sólo podrá ser decidida por aquél que los hubiera nombrado, a solicitud fundada de quien acredite interés legítimo, no sólo de los socios (art. 380.2 LSC). El notario nunca debería elevar a público un acuerdo de la JG en tal sentido, al ser manifiestamente ilegal. El otro caso no está previsto expresamente en el artículo 380 LSC, pero se impone la analogía. Sería el OL nombrado por el juez, que sólo podría ser separado del cargo por éste, a través de un procedimiento genérico de JV, también por solicitud fundada de un interesado.

La segunda especialidad es la separación por una instancia externa. En concreto, en la SA, y sólo en ella (STS 03/10/2025 rec. 1368/2021), podrán también ser separados por decisión del LAJ/RM del domicilio social, mediante justa causa, a petición de accionistas que representen la vigésima parte del capital social (art. 380.1.II LSC). Por otro lado, con carácter general para todos los liquidadores, cualquiera que haya

En el sistema supletorio quienes fueron administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, sin necesidad de un acuerdo en tal sentido, ni de aceptación

sido su sistema de nombramiento, y tanto para la SA como la SRL, el artículo 389 LSC dispone que podrá tener lugar su separación por resolución del LAJ/RM, una vez transcurridos tres años desde la apertura de la liquidación, sin que se haya sometido a la aprobación de la JG el balance final de liquidación. En este caso me interesa destacar la especialidad añadida de que, ahora, el LAJ/RM también deberá nombrar liquidadores para cubrir la vacante así producida, con facultad de fijar incluso su régimen de actuación. Por tanto, la resolución de este expediente servirá como título del nombramiento, una vez aceptado. Precisamente por esta posibilidad, una vez se ha instado la separación por algún socio o interesado,

la JG queda privada de su competencia, ya que no puede interferir en el procedimiento de JV (Res. de 13/04/2016). El notario no debería elevar a público el acuerdo, pero es probable que desconozca la existencia del expediente.

Cobertura de vacantes: como regla, y con la única excepción explícita de la sustitución por duración excesiva de la liquidación según hemos visto, esta competencia corresponde a la JG, también cuando se trate del OL nombrado por una instancia externa, pues la atribución exclusiva a esta última se limita a la separación del OL por ella nombrado (salvo art. 389.2 LSC). En consecuencia, las vacantes provocadas por esa autoridad –o por otro motivo, como la renuncia o el fallecimiento– habrán de cubrirse por la JG. Sólo cuando la vacante impida el normal funcionamiento del OL y aquélla no se cubra por la JG, cabrá acudir al procedimiento de JV. De todos modos, si el nombramiento externo fue necesario por la paralización de los órganos sociales, no tiene sentido ese rodeo y estaría justificado pedir directamente su designación en el mismo procedimiento de JV instado para su separación. Igual si el nombramiento por el juez no se ajustó a las reglas ordinarias, precisamente por existir un motivo justificado.



Estructura del órgano de liquidación

Configuración del órgano y poder de representación: los problemas surgen por el entrecruzamiento de dos normas dispares. De un lado, la remisión genérica a las normas establecidas para los administradores (art. 375.2 LSC), entre otras las que regulan sus modos de organización y la atribución de la representación en función del modo elegido. De otro lado, la existencia de una norma legal que expresamente atribuye el poder de representación a cada liquidador individualmente considerado, salvo disposición contraria de los estatutos (art. 379.1 LSC). La duda es si esto significa que son liquidadores solidarios a todos los efectos, o sólo que actúan externamente como si fueran solidarios, aunque la estructura interna del órgano sea otra. No es una duda menor, pues, por aquella remisión, el OL podrá organizarse en cualquiera de las formas previstas para el OA, con la posibilidad de establecer distintos sistemas en los estatutos, para que la JG opte alternativamente por uno cualquiera de ellos. Por consiguiente, salvo que concurra esa disposición contraria de los estatutos específicamente referida a la representación durante la liquidación, es conceptualmente posible que la estructura del órgano sea conjunta/colegiada, porque así lo ha decidido la JG al hacer el nombramiento, pero se comporten frente a terceros como liquidadores solidarios, aunque nada digan los estatutos al respecto, sólo por efecto de una disposición legal supletoria.

La cuestión será entonces cómo debe configurarse esa disposición contraria, sobre todo para evitar cualquier duda sobre la aplicación –o no– del sistema legal supletorio, en realidad lo que interesa a los terceros, y consiguientemente al notario que autorice el instrumento público donde intervenga la sociedad.

Ningún problema si los estatutos establecen un único sistema de liquidación, o varios con la posibilidad de escoger entre ellos, y además dejan clara la atribución del poder de representación en cada uno, según las normas propias del OA (art. 233 LSC), pues en esto no pueden improvisar (p. ej., que pretendan varios liquidadores, con unas facultades que ejercerán de forma conjunta, y otras de forma solidaria). En el caso de un órgano colegiado (comisión liquidadora) lo será con una representación de carácter colectivo, pero con la posibilidad de atribuir en los estatutos el poder de representación a uno o varios de sus miembros a título individual o conjunto, y al margen, también, de la delegación de facultades o apoderamientos. Tratándose de SRL con más de dos mancomunados, debiendo fijar el número preciso para ejercer la representación.

Es requisito para su aplicación que haya administradores con cargo vigente, incluyendo entre estos a los que tengan el cargo vencido, pero aún no caducado

La situación se empieza a complicar si los estatutos sólo identifican las posibles modalidades de OL, pero no se pronuncian específicamente sobre la encomienda representativa. Cabe entender que entonces se aplica por equivalencia el régimen del OA, pero se puede considerar, también, que ésta no es una disposición contraria, en cuyo caso, aunque la JG designe varios mancomunados, externamente actuarán como solidarios. Igual cuando en los

estatutos no haya una disposición específica referida al OL. La JG podría escoger cualquier modalidad equiparable de entre las posibles respecto del OA, pero esta equivalencia no hacerse extensiva al ámbito representativo.

La situación todavía se enreda más en los casos de conversión, sobre todo cuando no haya disposición estatutaria al respecto, por no estar muy claro si el cambio en la naturaleza del órgano, igualmente se extiende a la estructura y régimen de actuación⁵. Para entendernos, con dos administradores mancomunados “reconvertidos” habrá que escoger entre mantenerlos como mancomunados, pasarlos a solidarios, o que sean una cosa y otra según el caso. En el plano externo claramente ha de suponer una atribución individual del poder de representación. En cambio, en el interno, resulta más discutible que una norma de tutela pensada para los terceros haya de suponer un cambio tan radical en la forma como esa sociedad ha querido organizar su gobernanza. En última instancia, que un liquidador mancomunado pueda firmar por sí solo con un tercero, no le exime de tener que buscar el consenso previo de los demás, comprometiendo su responsabilidad en otro caso⁶. De todos modos, la continuidad de la estructura del órgano tendrá lugar, sólo en la medida de lo posible, de forma que, si uno de los mancomunados ha renunciado previamente, el que quede lo hará como liquidador único.

Situaciones problemáticas: desde el punto de vista notarial, en cualquiera de estos casos dudosos, al ser la falta de concreción estatutaria una situación imputable a la sociedad, cabe aplicar un criterio protector del tercero y entender que actúan como solidarios, al margen de su configuración interna. Aunque no deja de ser algo delicado tener delante

⁵ En el caso de la Res. de 02/10/2024 la había, pero justo al revés, para disponer que pasaban a ser mancomunados.

⁶ El art. 379.1 LSC se refiere al poder de representación, no a la estructura del órgano, así que el RM no puede impedir que la JG designe liquidadores mancomunados, porque entiende han de ser solidarios, al no haber norma estatutaria en contrario. Del mismo modo, si opera la conversión de varios mancomunados, se ha de limitar a dejar constancia de aquélla, sin adjetivarlos como solidarios. Si la sociedad decide transigir con esa exigencia del RM, siempre podría establecerlo como régimen interno de obligado cumplimiento para sus miembros.

La regla es la separación de los liquidadores por la JG, tanto si fueron nombrados directamente por ésta, o bien mediatamente por conversión del OA, o sin intervención de la JG al haberlo sido directamente por disposición estatutaria



una escritura en la que se nombran, por ejemplo, dos liquidadores mancomunados, y que el compareciente arguya que actúa como solidario, porque no hay disposición contraria en los estatutos, sobre todo porque los estatutos de la escritura fundacional han podido cambiar. Aconsejable, por ello, extremar las precauciones y exigir una certificación registral reciente de los estatutos inscritos.

Pero estas situaciones de esquizofrenia devienen bastante problemáticas cuando la actuación en la que interviene el notario no involucra a un tercero, y en ese sentido se puede entender que tiene alcance meramente interno. Por poner algunos ejemplos, hasta qué punto se extiende la regla sobre representación a la facultad certificante, de modo que sea individual entonces para cada uno de los miembros del OL, aunque haya comisión liquidadora y secretario de la misma o dos liquidadores mancomunados. Una cosa son las operaciones de liquidación en sentido estricto y otra la elevación a público de un acuerdo de JG para su inscripción en el RM. Por ejemplo, el de nombramiento del mismo OL. De entender que hay continuidad en cuanto a esa facultad, la certificación tendría que firmarse por los que internamente continúan como mancomunados, pero de mantener la postura contraria podría certificar sólo uno, en atención a su condición de solidario para la representación, pero con notificación del artículo 111 RRM a los anteriores si hay cambio de sistema (Res. de 23/05/2001).

Otro ejemplo con la convocatoria de la JG, con ocasión de elevar a público uno de sus acuerdos, por si pudo convocar individualmente uno cualquiera de ellos, en atención a sus facultades representativas indistintas, o ha de ser necesariamente por todos ellos porque, en la esfera interna, son mancomunados. En los mismos términos respecto del requerimiento para un AJNG, según el criterio que aplica la DGSJFP (Res. de 31/01/2018, matizado por la SAP de Madrid [28] de 03/03/2023 rec. 414/2022). Si en lo interno siguen siendo manco-

munados, y han de convocar todos juntos, todos ellos también habrán de requerir al notario.

En todos estos casos la prudencia cambia de sentido, pues no hay terceros, y puede que lo más aconsejable sea atenerse a la estructura del OL según resulte del nombramiento o de la conversión del OA.

Estatuto del liquidador: con la especialidad ya vista de la representación, en lo demás se aplica *servata distantia* el régimen del OA, así legal como estatutario, en lo que no se oponga a las especialidades del OL. Así, por ejemplo, respecto de los requisitos subjetivos para el cargo, aunque éstos podrán no aplicarse a los nombrados por una instancia externa, cuando venga justificada su inobservancia (necesidad de que sean socios, pero el clima de enfrentamiento interno lo hace desaconsejable). También, la posibilidad de liquidadores suplentes o la cooptación en caso de órgano colegiado de liquidación en SA (art. 244 LSC), o el régimen de remuneración, aunque en el caso de liquidadores externos no parece razonable aplicar las normas propias del OL, que muchas veces harán gratuito el cargo, o lo indexarán a variables difícilmente aplicables durante la liquidación (beneficio). Será la instancia externa que lo nombra quien fije las reglas de su retribución. Igualmente, los deberes de diligencia/lealtad y régimen de la dispensa (art. 230 LSC) y de autorizaciones específicas (art. 220 LSC), aunque resulta algo más discutible que en la liquidación se pueda hablar de prohibición de competencia (STS de 11/12/2025 rec. 7971/2021).

En cuanto a la duración en el cargo, salvo disposición contraria de los estatutos, los liquidadores ejercerán su cargo por tiempo indefinido (art. 378 LSC). Adviértase que han de ser los estatutos los que fijen el plazo, en su caso máximo a concretar por la JG, pero no esta última por su propia iniciativa. Por tanto, como regla no se producirán vacantes por caducidad. En otro caso, cuando exista un plazo determinado, se generará una vacante por ese motivo

que será necesario cubrir, pero, entonces, se deberá aplicar la regla del artículo 222 LSC (Res. de 19/07/2012), pues los liquidadores deben presentar a la JG –entendiendo, para su aprobación– las cuentas anuales dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, cuando la liquidación se prolongue por un plazo superior al previsto para la aprobación de las cuentas anuales (art. 388.2 LSC). No obstante, quizá se deba diferenciar entre la duración del cargo y la fijación de un plazo por la JG para llevar a cabo la liquidación, en el sentido de que la superación de este último podrá suponer un incumplimiento de los liquidadores, quizá susceptible de amparar una petición de separación *ex* artículo 389 LSC, pero no determina sin más la caducidad del cargo (en ese sentido, la citada Res. de 19/07/2012).

Operaciones de liquidación

Su naturaleza privada: aunque las normas que regulan la liquidación tienen carácter imperativo, el proceso no está dirigido, tutelado o controlado por una autoridad pública, sigue siendo un asunto privado. Esta regla general no se ve contradicha por los distintos supuestos de excepción que establecen la posibilidad de una intervención pública en el procedimiento de disolución/liquidación, pues no significa que el OL, ni siquiera el nombrado por una autoridad pública, deba rendirle cuentas por su actuación, o recabar autorizaciones específicas para determinados actos.

Al estar ausente de la liquidación el desarrollo ordinario de la actividad social, en su proyección práctica la actuación del OL tiene poco de gestora, si por tal entendemos el diseño y ejecución de una estrategia empresarial íntegra, y en cambio está concentrada en

El OL podrá organizarse en cualquiera de las formas previstas para el OA, con la posibilidad de establecer distintos sistemas en los estatutos, para que la JG opte alternativamente por uno cualquiera de ellos

muchas actuaciones singulares tendencialmente orientadas a conseguir la monetización del patrimonio social y el pago de las deudas. En ese sentido apenas tienen margen de discrecionalidad empresarial y su actuación está muy limitada. Pero en orden a la consecución de ese objetivo liquidador, sus facultades han de ser amplias. Así, en cuanto a las condiciones de la venta, no se ha de excluir el precio aplazado, pero el OL habrá de negociar los términos que mejor se compaginen con la duración prevista del proceso de liquidación, especialmente para evitar un aplazamiento excesivo del pago, pero, en principio, tiene completa libertad para fijarlos⁷. Por supuesto, lo que no resulta admisible es una cesión sin contrapartida, ya que lesionaría nítidamente el derecho de los socios a la cuota de liquidación (dejo fuera el caso especial de las Sociedades de Beneficio e Interés Común de la Ley 18/2022). Pero al tercero no le corresponde indagar la adecuación del negocio con el fin de la liquidación, salvo que la incompatibilidad fuera tan manifiesta que ponga en duda su buena fe. En ese sentido no es necesario hacer constar el estado de liquidación en la inscripción de los bienes sociales en otros registros públicos, especialmente en el RP (Res. de 05/10/2016), pero si así se hiciera, no cambian las reglas de protección del tercero.

Ninguna limitación hay por el hecho de que el adquirente sea un socio, fuera de los casos de dispensa necesaria o de autocontrato. Sería posible, incluso, que el precio se aplazara, para compensarse con la cuota de liquidación que, más tarde, se le pudiera asignar (con el consentimiento del socio, v. Res. de 16/05/2018)⁸.

Instrucciones al liquidador: la JG puede dar instrucciones al OL sobre la forma de llevar a cabo la liquidación, también en caso de OL nombrado por una autoridad externa, pues esta circunstancia no afecta a su régimen de actuación. Pero el ámbito del poder de representación es el legal propio del administrador, obviamente adaptado al fin de la liquidación, que ya no es la explotación ordinaria e indefinida del objeto social y así será con independencia de las reglas de liquidación que se hayan dispuesto por la JG, incluso, aunque consten en los estatutos y figuren, por ello, inscritas en el RM (art. 240 RRM). Estas reglas podrán requerir la intervención de la JG para autorizar ciertas operaciones, o ser de carácter operativo, como exigir la subasta de ciertos bienes, o la venta agrupada/aislada de activos. Incluso, venir determinadas por el contenido del derecho a la cuota de liquidación previsto en los estatutos, cuando el liquidador deba priorizar la venta de otros activos socia-

⁷ Interesante la Res. de 26/01/1994, por la negativa del RP a inscribir una opción de compra a cuatro años concedida por una SRL en liquidación (según parece, era el único activo), con el argumento de que no era un acto propiamente liquidador, y por eso necesitaba del acuerdo de la JG; sin extenderse mucho en la argumentación, la DGSJFP revoca la calificación, destacando que en el nombramiento se facultaba a los liquidadores para vender los bienes sociales en la forma más favorable a los intereses de la sociedad. También, la Res. de 03/03/2016 admite que se sujete a condición.

⁸ No confundir con el supuesto de las Res. de 29/02/2016 y de 03/03/2016, que se plantea en términos simétricamente inversos, pues la adjudicación de la finca se hizo en ese caso en pago de una futura cuota de liquidación, pero el negocio se convertiría en compraventa, con la consiguiente obligación de pagar el precio, en caso de no aprobar el balance final.

les, para hacer posible la entrega de determinados bienes a los socios (art. 393.2 LSC). Pero la eventual infracción no sería oponible a tercero de buena fe.

El problema para el notario surge cuando tiene conocimiento de esas limitaciones, y con ello de su infracción. Pero lo máximo que podría hacer es destacarlo en la escritura, al objeto de que el OL ofrezca una posible explicación por su conducta, sólo al objeto de no mancillar la buena fe del tercero, que debemos presumir.

Activos esenciales: no los hay en la liquidación, pues la esencialidad se refiere a la actividad, y esa actividad está en fase declinante (Res. de 29/11/2017). También cuando la enajenación se pretenda en conjunto, incluso de una unidad productiva en funcionamiento, por mucho que se asemeje a la cesión global de activo y pasivo. Esta última puede tener un resultado liquidador, cuando la contraprestación se recibe total y directamente por los socios (art. 72.2 RDL 5/2023), pero se trata de una modificación estructural típica con efecto de sucesión universal y procedimiento específico. Por eso la equivalencia no sirve a la inversa, pues en la liquidación no hay sucesión universal, aunque sea posible conseguir un resultado similar cuando todos los acreedores consientan individualmente el cambio de deudor, con entera liberación de la sociedad que se extingue.

Operaciones sobre el capital: durante la liquidación sigue habiendo capital social sujeto a su régimen jurídico propio⁹, pero en tránsito a su extinción no parecen muy justificadas las operaciones sobre el mismo, con independencia de que su competencia corresponde a la JG. Pero puede ser necesario un aporte adicional de liquidez para pagar

las deudas sociales, y sin acuerdo de todos los socios para hacerlo mediante aportaciones directas a prorrata de su cuota, tampoco se ha de excluir la necesidad de un aumento de capital para evitar el beneficio de los que no colaboran¹⁰.

Más problemático con la reducción, por la sospecha de que encubra un anticipo encubierto de la cuota de liquidación, al menos cuando la reducción sea efectiva, pues aquella medida está prohibida por la ley de manera contundente (art. 391.2 LSC, Res. de 23/07/2001, de 22/05/2001). En cuanto a otras modalidades de reducción meramente contable, carecen de todo sentido en la liquidación, como una reducción por pérdidas (se ha de entender desactivada la obligación del art. 327 LSC), o la dotación de una reserva legal/voluntaria.

Otras modificaciones estatutarias: otros cambios en los estatutos, que no guarden relación directa con la liquidación, también quedan bajo sospecha, salvo que ofrezcan una justificación clara (Res. de 27/05/1996). Por ejemplo, no tiene sentido modificar el objeto de una sociedad inactiva, o cambiar el sistema de transmisión de unas acciones/participaciones próximas a su desaparición, pero sí pueden tener otros cambios (del régimen de actuación/representación de los liquidadores, su retribución), incluso, la transformación en otra forma social para proseguir la liquidación con arreglo a la nueva y sin reactivación (Res. de 12/03/2013, siempre que no haya comenzado la distribución del patrimonio entre los socios). Cuando esté justificado, en algún caso hasta podrá hacerse por el OL, sin contar con la JG, como ocurre con el cambio de domicilio dentro del territorio nacional (art. 285.2 LSC, Res. de 03/02/2016)¹¹. ●

⁹ Res. de 03/09/1998, al rechazar la inscripción de una reducción a cero del capital, con inmediato acuerdo de disolución.

¹⁰ En este supuesto excepcional, tratándose de una SA el OL hasta podría hacer uso de la autorización del art. 297.1.b) LSC que todavía estuviera vigente, máxime teniendo en cuenta que esta modalidad sólo admite aportaciones dinerarias.

¹¹ La Res. de 09/10/1999 no excluye que la sociedad en liquidación pueda cambiar su domicilio, pero sí la pretensión de fijar un domicilio distinto del estatutario mientras dure el proceso de liquidación, pues el domicilio ha de ser único.

ABSTRACT

This is the second in the series of articles on issues of interest to notaries related to the dissolution and liquidation of capital companies. This instalment focuses on the winding-up body, in order to highlight its unique characteristics, both in terms of its system of appointment and removal with the involvement of external bodies, and on the structure of the representative body and system. These are largely without an equivalent in the board of directors, although the law refers to the latter on a supplementary basis.

Keywords

Company, Dissolution, Liquidator, Representation, Register of Companies.

MUJERES QUE CONSTRUYEN FUTURO



 **entreculturas**
ONG · JESUITA

entra en entreculturas.org

Meditaciones sobre la Res. DGSJFP de 19 de marzo de 2026

Pactos propios y pactos “impropios” de los contratos

A vueltas con el juicio notarial de suficiencia

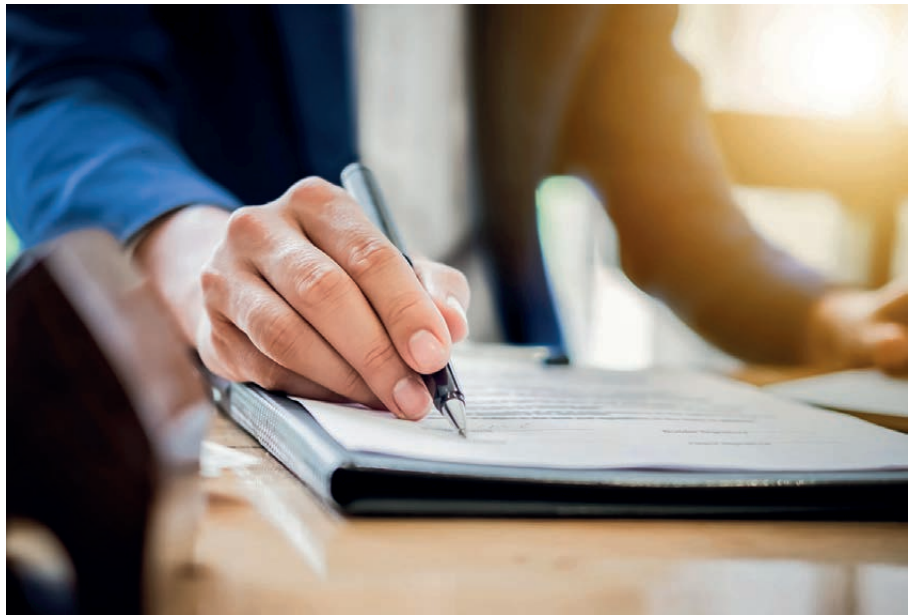


Íñigo Fernández de Córdoba Claros

Doctor en Derecho por la Universidad de Bolonia.
Notario de Cádiz

El caso: en una compraventa de varios locales entre una sociedad y varios compradores que se constituyen en comunidad para su explotación como trasteros, con conjunción de objetos, precio aplazado, obligación solidaria para su pago, condición resolutoria, cláusula penal y asunción de obligación especial de entrega con rebaja de precio en caso de incumplimiento, el registrador cuestiona el juicio de suficiencia –que el notario había referido a la compraventa a secas– porque el “complejo” contrato contiene pactos “impropios” de una compraventa y debería haberse hecho extensivo a esos pactos. La Dirección General le da la razón.

De entre los varios embates que ha soportado hasta la fecha el llamado “juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas” (mejor, el acatamiento del art. 98 Ley 24/2001 y del art. 166 Reglamento Notarial), este de ahora que se ha apresurado a alentar la Dirección General no debiera situarse a la zaga ni pasar desapercibido. Si ya hoy por efecto de esos embates, el juicio



debe incluir la reseña de que el poder deja a salvo el autocontrato (por todas, Res. DGRN de 11 de diciembre de 2015) o identificar al otorgante del poder societario no inscrito (por todas, Res. DGRN de 25 de mayo de 2017 y 7 de noviembre de 2018), en lo sucesivo, el juicio, para ser congruente, deberá referirse no ya sólo al acto o contrato documentado sino también a sus pactos cada vez que alguno de los contenidos en la escritura pueda merecer a los ojos del registrador el calificativo de “impropio” o anormal.

Debe reconocerse que la audacia de la embestida resultará del agrado de los cultores del uso alternativo del Derecho. La que se presenta como una corrección necesaria del juicio notarial de suficiencia de la representación, enderezada a asegurar la “congruencia” que le es exigible, encumbra la tentativa de someter a escrutinio al instrumento público –si otorgado en representación de otro– a la vista de la calificación jurídica de cada uno de sus pactos. La congruencia sirve así de ocasión o pretexto para suspender la efica-

La congruencia sirve como ocasión o pretexto para suspender la eficacia del instrumento si el registrador no comparte el *nomen iuris* asignado por el autor. El escrutinio –y esta es la innovación decisiva de la resolución– debe hacerse, a partir de ahora, no del *negotium* como un todo sino por partes

cia del instrumento si el registrador no comparte el *nomen iuris* asignado por el autor. El escrutinio –y esta es la innovación decisiva de la resolución– debe hacerse, a partir de ahora, no del *negotium* como un todo sino por partes, distinguiendo en él lo propio de lo impropio, lo principal de lo accesorio, pues lo impropio o lo accesorio deben llevarse a la calificación de la escritura y, por ésta, al juicio de suficiencia.

Se entenderá así por qué, en estas líneas, no se habla de la representación sino del contrato. Lo que está en juego no es la corrección del juicio del notario sobre la suficiencia de la representación sino sobre la naturaleza jurídica del negocio y, separadamente en su caso, de cada uno de sus pactos. De este modo, si la revisión registral del juicio sobre la *interpositio* sólo ha sido posible hasta la fecha porque, directamente, falte, porque sea genérico o impreciso o porque sea incongruente con el tipo del contrato, la resolución de 19 de marzo de 2026 hace posible que esto último, la congruencia, se predique no ya del contrato sino de cada una de sus estipulaciones: todas ellas pueden/deben ser traídas a escena para apreciar su mayor o menor grado de conexión o de integración con aquél. Correlativamente, si, hasta la fecha, la corrección del juicio, referido al acto o contrato como un *totum*, no ha podido “ser revisada por el registrador” (por todas, STS de 20 de noviembre de 2018), a partir de ahora, podrá no ser lo mismo si es que el juicio debe referirse al “encaje” de cada pacto del reglamento negocial en el contrato. Se advertirá así la magnitud del embate pues si calificar, al igual que interpretar un contrato, dista mucho de ser una operación mecánica, qué cabe decir si la calificación ha de serlo también de las partes del contrato.

En el caso, la nota y la resolución denunciaban el imposible “encaje” en el contrato de compraventa de sólo tres de sus partes o estipulaciones: el precio aplazado, la condición resolutoria y la obligación solidaria al pago.

Sobre lo primero, el autor juzgó apropiado en el recurso omitir todo comentario sobre su calificativo como pacto “impropio”. Aunque no deja de causar sobresalto presenciar cómo la Dirección General aplaude este aserto del registrador, tampoco parece oportuno ni necesario combatirlo aquí. Conviene, eso sí, anticipar que el calificativo sirve como rasero o vara de medir de lo que el Centro Directivo entiende por estipulación anormal o impropia de un contrato. Si lo es el precio aplazado en una compra, el operador debe quedar advertido de por dónde pudiera ocurrir el debate suscitado en un futuro.

No mucha mayor atención merecería el calificativo de impropio aplicado a la condición resolutoria. En apoyo de su supuesta anormalidad para la estructura interna del sinalagma contractual, el Centro Directivo no tiene reparos en presentarla como “gravamen o carga” que “faculta automáticamente a la resolución”, echando así por tierra toda su sutil y laboriosa doctrina anterior con la que nos había convencido de que ni es gravamen (por todas, Res. DGRN de 29 de agosto de 2019) ni, mucho menos, opera automáticamente (desde Res. DGRN de 29 de diciembre de 1982).

Por último, el ponente de la resolución se ve obligado a echar mano del pleonasma (“por no hablar de”) para explicar la supuesta impropiedad de la asunción *in solidum* entre empresarios de la obligación de pago del precio aplazado, convención que el autor –que, bajo ningún concepto, pudo imaginar el desenlace del recurso– creyó posible

justificar entonces con el solo recordatorio de que los compradores afectaban los inmuebles a una comunidad empresarial y se decían sujetos pasivos del IVA. El recordatorio –pensó– sería suficiente para ilustrar la “derogación de la regla supletoria del artículo 1137 CC” de la mancomunidad para alguien medianamente avezado con las distintas reglas del juego en el ámbito civil y en el mercantil.

Sin embargo, y a modo de anticipo de lo que pudiera deparar el despliegue de la resolución, el autor se ve ahora obligado a sustentar la derogación de la mancomunidad, cosa que puede ➡

RESUMEN

Con el pretexto de asegurar la integridad del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas, la Res. DGSJFP de 19 de marzo de 2026, en apariencia modesta a la vista de su *corpus* doctrinal, sienta tres afirmaciones relevantes: los contratos se componen de pactos propios y de pactos impropios; su calificación, por tanto, será incorrecta si éstos no se llevan a su *nomen iuris*; el registrador puede disentir del diagnóstico del notario al respecto. Aunque no mejora un ápice el control de la *interpositio*, la resolución distorsiona el Derecho de contratos y menoscaba el valor del instrumento público.

Palabras clave

Juicio notarial de suficiencia de la representación, Interpretación sistemática del contrato, Calificación del contrato, Calificación registral.

hacer con holgura sin necesidad de apelar a la mercantilidad de la compraventa especulativa de inmuebles (vid. art. 325 CCom. y la referencia a los inmuebles como objeto del contrato en su Exp. de Motivos) –categoría doctrinal a la que, con razón, no ha tenido que adherirse la jurisprudencia, dado lo baldío que resultaría el esfuerzo de hallar en el Código de Comercio lo que el Código Civil dedica con tanto detalle al contrato por antonomasia– acudiendo a cualesquiera de los siguientes argumentos:

i) La regla civil de la mancomunidad es dispositiva (art. 1137 CC) y, por tanto, el pacto en contrario sería tan “propio” del contrato como la aplicación supletoria de la regla.

ii) La presunción aplicable en el caso, sin embargo, es la solidaridad y habría entrado en juego, aunque la escritura no hubiera dicho nada al respecto, de acuerdo con la interpretación correctora del artículo 1127 CC en las relaciones entre empresarios auspiciada de antiguo por el Tribunal Supremo (STS de 16 de octubre de 1989). No es sólo, pues, que la solidaridad pueda ser pactada expresamente o inferida de la voluntad de las partes o de las circunstancias del caso; es que, entre empresarios, sólo puede ser excluida por convención. La solidaridad, en efecto, es la regla general en el tráfico mercantil.

iii) Lo anterior, en particular, es aplicable a los copropietarios de un negocio por aplicación del principio de unidad de fin (STS de 1 de julio de 2002), de identidad de fin (STS de 25 de mayo de 2004) o de comunidad jurídica de objetivos (STS de 28 de octubre de 2005), de modo que el vínculo creado entre ellos por razón de la titularidad compartida atrae para la obligación contraída la condición de solidaria.

iv) Lo anterior, en particular, es aplicable a los deudores que, con ocasión de la adquisición, dicen afectar los inmuebles a una comunidad de bienes empresarial, convención ésta que, según se verá más adelante, no es otra cosa sino el acto constitutivo de una sociedad irregular colectiva que desata

Si, hasta la fecha, la corrección del juicio, referido al acto o contrato como un *totum*, no ha podido “ser revisada por el registrador” (por todas, STS de 20 de noviembre de 2018), a partir de ahora, podrá no ser lo mismo si el juicio debe referirse al “encaje” de cada pacto del reglamento negocial en el contrato

para sus partícipes (STS de 10 de diciembre de 2020) la aplicación del régimen de responsabilidad solidaria previsto en el artículo 127 CCom.

De este modo, la obligación *in solidum* al pago del precio, en modo alguno, puede decirse una estipulación impropia en una compraventa de inmuebles entre empresarios. Como tampoco integra un contrato o estipulación accesoria distinta del contrato principal de compraventa, que debiera haber sido llevada a la calificación de la escritura en su encabezamiento y adicionada al juicio de suficiencia, pues los compradores no se alcanzan fiadores los unos de los otros. La obligación que asumen al pago del precio es propia y no ajena; la solidaridad, esto es, no se construye en función de garantía sino para satisfacción de un interés propio. Correlativamente, el pago del precio aplazado por uno sólo determinará, en su caso, el surgimiento del crédito al reembolso frente a los otros y la subrogación en los demás derechos del vendedor (art. 1210.3 CC) sólo si así lo prevé el contrato constitutivo de la sedicente comunidad (art. 392.2 CC), pues, en otro caso, dará lugar a un crédito indemnizatorio frente a la sociedad (art. 142 CCom.). La equiparación del crédito al reembolso del codeudor solidario con el del fiador (a efectos, por ejemplo, del concurso del codeudor y de su calificación como crédito frente a la masa a efectos de compensación –vid., sobre el caso, STS de 11 de noviembre de 2025–), no permite calificar la solidaridad pactada en la escritura como estipulación anormal o impropia en una venta entre empresarios. En suma, ni bajo pretexto de la solidaridad ni, tanto menos, de la fianza, el *nomen iuris* de la escritura hubo de ser corregido.

Ya se ha anticipado que la nota y, de acuerdo con ella, la resolución, se han mostrado más bien comedidas a la hora de detectar supuestas *anormalidades negociales* en la escritura calificada y no han aplicado el calificativo de impropias a otras de sus estipulaciones como la cláusula penal (art. 1152 CC), la conjunción de objetos (arts. 1491, 1492 y 1532 CC) o la obligación de entrega del vendedor deducida como condición no de la eficacia del contrato sino del pago del precio. Todos estos pactos podrían también haber sido considerados “anormales” en una compraventa y también por razón de ellos el juicio de suficiencia debería haber contenido la coletilla reclamada. Otra estipulación de la escritura también pasada por alto, la nacida de la afectación de los inmuebles al ejercicio de una actividad empresarial, reclamará más adelante especial atención.

Como se ha visto, la defensa de la escritura ha obligado a su autor a desentrañar, con más o menos esfuerzo y acierto, la naturaleza jurídica de algunos de los pactos contenidos en la misma. Nada que ver, pues, con la validez de la representación invocada en ella. Si el registrador no puede revisar este juicio del notario sobre la *interpositio* pues le ha sido confiada en exclusiva en éste, en adelante, sí que podrá cuestionar el dictamen emitido por el notario sobre la naturaleza jurídica de los pactos contenidos en la escritura.

De este modo, cualquier escritura, toda escritura, otorgada en nombre de otro, a poco que contenga un pacto, cláusula o estipulación que sobrepase un cierto estándar de normalidad, queda potencialmente sometida a escrutinio a manos de quien tiene confiada la labor de calificar sólo su validez.

En efecto, aquellas u otras divagaciones sobre la naturaleza jurídica de las convenciones contenidas en el contrato calificado son, desde luego, reproducibles casi *ad infinitum* y *aliunde*. No en vano nuestro Derecho (art. 1225 CC) autoriza que se pueda ser creativo en este fértil terreno. Y así: ¿sería impropio de una compraventa el pacto de asunción del pago de la plusvalía por el comprador? ¿Será anormal en un contrato de préstamo hipotecario el pacto de exclusión de la responsabilidad personal (art. 140 LH)? ¿Deberá incluirse alguna coetilla en una escritura de donación con renuncia a la facultad de revocar por supervivencia de hijos? Los negocios jurídicos unilaterales tampoco quedan a salvo: ¿será “normal” un poder societario con facultad de sustituir? El debate, si se le da recorrido, hasta permitiría en un futuro llegar hablar de un Derecho contractual normal y de un Derecho contractual anormal.

Queda, pues, abierta la discusión sobre qué sea propio o impropio en un contrato, qué cosa sea lo normal y qué lo anormal. También ha quedado establecido el estándar de la medición: el precio aplazado es un pacto impropio en un contrato de compraventa.

De este modo, la “tesis” de la resolución, seguramente para sorpresa de su autor, impacta en el Derecho de obligaciones y contratos añadiendo a la clasificación tripartita de los elementos del contrato –esenciales, naturales y accidentales– una nueva especie que podríamos llamar de elementos “agregados”, esto es, de convenciones que concurren a realizar la causa y el fin del contrato pero no ya como parte de éste, participando de su lógica interna y bebiendo de ésta, sino desde fuera y, además, con tal grado de autonomía e independencia que la calificación del contrato sólo será certera si el pacto se incorpora al *nomen iuris* dado a aquél.

También repercute en la teoría general del contrato añadiendo a la interpretación y a la calificación de los contratos una tercera operación a cargo del operador jurídico: en lo sucesivo, habrá que interpretar el contrato (para descubrir

la voluntad real de las partes), clasificarlo (para reconducir esa voluntad a un tipo contractual conocido o, si éste no existe, situarla en el más cercano) pero también despiezarlo, esto es, diseccionar sus pactos, cláusulas y estipulaciones para discernir cuáles sean principales y cuáles accesorias.

El concepto jurídico estrenado por la Res. DGSJFP de 19 de marzo de 2026 es, no se olvide, un concepto jurídico “indeterminado”. La Dirección sólo nos dice que el precio aplazado, la condición resolutoria y la obligación solidaria de los compradores al pago del precio son estipulaciones “impropias” de un contrato de compraventa, pero no se atreve a definir qué sea una estipulación propia y cuál otra impropia en un contrato de esa especie. Ahora bien, sí que procura, indirectamente, en las breves líneas que dedica a desentrañar la naturaleza jurídica de las convenciones controvertidas, algunas claves, bien valiosas, para resolver el dilema. Ya ha habido ocasión de referirse al precio aplazado como canon. Además, se nos dice que la solidaridad convenida se aparta de la regla general de la mancomunidad del Código Civil, con lo que da a entender que toda derogación convencional de una norma legal dispositiva hace “anormal” la convención y esto, por su carácter rupturista, sí que será algo a tener muy en cuenta. Por último, las enseñanzas que nos vienen de la mano de la condición resolutoria son más difíciles de aprender: la convención, si mirada del lado de las partes, es normal, pues normal es, según parece, que puedan, por su sola voluntad, transformar en derecho real lo que, en otra opinión del Centro Directivo, es sólo un derecho potestativo o facultad de resolución del vendedor que no deja de ser tal por efecto de su inscripción en el Registro de la Propiedad; el notario, sin embargo, a efectos del juicio de suficiencia, deberá reputar “anormal” la convención.

Si la Dirección General nos procura algunas guías para poder separar en los contratos las estipulaciones normales de las anormales, creemos que no



Toda escritura, otorgada en nombre de otro, a poco que contenga un pacto, cláusula o estipulación que sobrepase un cierto estándar de normalidad, queda potencialmente sometida a escrutinio a manos de quien tiene confiada la labor de calificar sólo su validez

podrá decirse lo mismo del Tribunal Supremo, ferviente partidario, como es, de la interpretación sistemática del contrato. Nada de provecho podrá extraer de su doctrina el notario para cumplir el mandato a que le conmina la Dirección de diferenciar en el reglamento contractual lo principal de lo accesorio, lo normal de lo anormal.

No parece tampoco, por ello, que las innovaciones que trae la resolución que se comenta vayan a tener mucho recorrido en sede jurisdiccional. El Tribunal Supremo, fiel al canon hermeneútico de la totalidad (art. 1285 CC), con toda probabilidad, no recibirá de buen grado ser llamado a desmembrar un contrato si la disección no sirve para determinar su estatuto sino para decidir quién lleva razón en la cuita sobre el juicio de suficiencia que tiene enzarzados a notario y a registrador.

Y es que la interpretación sistemática del contrato, como *prius* que es de la calificación, impone también una “calificación sistemática” del contrato concebido como un todo. “La búsqueda o averiguación de la intención común de las partes se proyecta, necesariamente, sobre la totalidad del contrato celebrado, considerado como una unidad lógica y no como una mera suma de cláusulas, de modo que el análisis o la interpretación sistemática constituye un presupuesto lógico-jurídico de todo proceso interpretativo (también denominada canon hermeneútico de la totalidad” (por todas, STS de 15 de octubre de 2025). Ello vale también para la calificación, que no puede hacerse *pro parte*, pues los efectos jurídicos que la calificación sirve a determinar sólo pueden predicarse del contrato en su unidad. “Los contratos son lo que son y no como se califican por las partes contratantes, debiendo atenderse para su calificación a lo realmente pactado, lo buscado de verdad por las partes. Para ello habrá de tenerse en cuenta su contenido, que permitirá su encaje en una figura ya establecida, o determinar su carácter atípico, y semejanza con otros negocios típicos, de tal modo que establecida su naturaleza será posible

El Tribunal Supremo, fiel al canon hermeneútico de la totalidad (art. 1285 CC), no recibirá de buen grado ser llamado a desmembrar un contrato si la disección no sirve para determinar su estatuto sino para decidir quién lleva razón en la cuita sobre el juicio de suficiencia que tiene enzarzados a notario y a registrador

nomen iuris a la escritura –y no echar mano de una coletilla– en los casos de: i) contratos mixtos o con causa mixta; ii) contratos coligados y iii) contratos, sin conexión funcional de sus causas, formalizados en un mismo documento. Este, por cierto, era el caso de la escritura, cuya lectura más atenta habría permitido al registrador y a la Dirección advertir que en ella, al formalizarse el acuerdo de los compradores de afectar los inmuebles a la actividad empresarial de explotación de trasteros como únicos partícipes de una comunidad de bienes *en formación* –con CIF pendiente de asignación–, se documentaba también un contrato de constitución de



tomar en cuentas las normas jurídicas que le son aplicables y, mediatamente, qué efectos derivan de la voluntad de los contratantes” (STS de 16 de mayo de 2000). La calificación del contrato, en suma, debe serlo del todo, pues todos sus pactos están a su servicio y todos ellos son, cabalmente, normales.

De este modo, si calificar un contrato es subsumir o reconducir la voluntad en él contenida hacia un cierto tipo contractual conocido o descubrir su atipicidad como paso previo a la fijación de su estatuto normativo, creemos que el notario sólo debería dar más de un

una sociedad irregular colectiva. La autonomía de esta otra convención respecto de la compraventa seguramente no habrá pasado inadvertida a otros operadores jurídicos interesados en el contrato (vid., a efectos tributarios, el art. 60.1 Reglamento Impuesto TPAJD: “Cuando en los documentos o escrituras que documenten la adquisición proindiviso de bienes por dos o más personas se haga constar la finalidad de realizar con los bienes adquiridos actividades empresariales, se entenderá a efectos de liquidación por el impuesto que, *con independencia de la adquisición,*

existe una convención para constituir una comunidad de bienes sujeta a la modalidad de operaciones societarias”). Ahora bien, como la compraventa y el contrato de sociedad no se hallan entre sí en relación de accesoriedad y su conexión lo es sólo por razón de su formalización en un mismo documento, la objeción que si el registrador hubiera reparado en todo esto pudiera haber formulado no se habría resuelto con el uso de coletilla alguna y habría obligado al autor a llevar el contrato constitutivo de la comunidad, *rectius* de la sociedad, al juicio de suficiencia y al encabezamiento de la escritura. La sociedad, por tanto, y no aquellos otros, era el pacto “impropio” del contrato de compraventa.

Más que en su inutilidad en el terreno de la hermeneútica, el Tribunal Supremo podrá fundar su rechazo a la nueva categoría –pactos normales/anormales– en razones aún más apremiantes. Así como en la jurisprudencia menor no es insólito que el notario vea negada su legitimación para demandar en juicio verbal las resoluciones del Centro Directivo bajo pretexto del carácter meramente académico de la controversia tras de la cual no se vislumbra un derecho subjetivo o interés legítimo merecedor de protección jurisdiccional (art. 24 CE), con cuanta mayor razón, podrá ser replicado el argumento por el Tribunal Supremo para no tener que verse involucrado en la polémica de que venimos hablando. En el escenario que se abre tras la resolución de 19 de marzo de 2026, en efecto, el notario y el registrador no contendrán entre sí sobre la validez de la representación (art. 18 LH) en tutela de interés del representado sino, según hemos tenido ocasión de ver, sobre la interpretación jurídica de un cierto pacto o estipulación y sobre su mayor o menor grado conexión con el contrato “principal”, al modo de un dictamen y en tutela de no se sabe muy bien qué interés.

En este panorama, algunos compañeros, con muy buenas razones, optarán por cerrar el paso a toda discusión convirtiendo la coletilla reclamada en cláu-

sula de estilo. La Dirección deja las cuestiones de detalle a la discreción del notario. Vale –dice– cualquier “tipo de fórmula que prevea clara y concretamente la extensión de las facultades representativas del poder a dichos pactos”. El juicio de suficiencia, por tanto, podrá referirse a “esta escritura x y a sus pactos propios y complementarios” o, a costa de incurrir en tautología, a “esta escritura x y a todos los pactos contenidos/contraídos en la misma”. Conviene, sin embargo, no relajarse y tener afilada la pluma no vaya a ser que la fórmula, al igual que sucede para el contrato “principal”, termine siendo tachada de genérica e imprecisa.

Otros compañeros, en cambio, con no menos poderosas razones, acostumbrados ya a redactar sus instrumentos *ex* artículo 148.1 del Reglamento Notarial “en estilo claro, puro, preciso, sin frases ni término alguno oscuros ni ambiguos” y, sabedores del favor jurisprudencial por el canon hermenéutico de la totalidad y por la concepción del contrato como un todo, preferirán seguir refiriendo sus juicios de calificación a la recta naturaleza del negocio documentado sin coletillas ni aderezos.

La resolución puede dar estreno a una abigarrada discusión sobre qué sea principal y qué accesorio en los instrumentos públicos, para descrédito de su eficacia y de su valor en el tráfico

En conclusión, la resolución de 19 de marzo de 2026, si no fuera corregida o abandonada en el futuro, podría, si acaso, ser releída como recordatorio a los notarios de la importancia de realizar una correcta calificación de los actos y contratos que autorizan. Si no lo fuera, puede dar estreno a una abigarrada discusión sobre qué sea principal y qué accesorio en los instrumentos públicos, para descrédito de su eficacia y de su valor en el tráfico. ●

ABSTRACT

Under the pretext of ensuring the integrity of the notarial judgment of sufficient authority of representative powers, the Ruling of the General Directorate of Legal Security and Notarial Attestation of 19 March 2026, which is seemingly modest in view of its doctrinal corpus, establishes three major assertions: contracts are composed of proper and improper clauses; they will therefore be invalid if these are not carried out according to their legal definition; the registrar may disagree with the notary's assessment in this regard. Although it does not improve oversight of the representation, the resolution distorts contract law and undermines the value of public instruments.

Keywords

Notarial judgment of sufficient authority, Systematic interpretation of the contract, Contractual validity, Registrar's statement of validity.



España, ¿infierno fiscal?



Javier Gómez Taboada

Abogado tributarista.
Socio de MAIO LEGAL
www.maiolegal.com

Durante el pasado mes de abril arreció –especialmente en ciertos medios de comunicación– un debate sobre si España se ha convertido –o no– en un “*infierno fiscal*” (*sic*). El asunto, resumidamente expuesto, partió de un planteamiento numérico del ingeniero Jon González que vendría a sustentar que un salario de 18.000 € en 2026 pagaría cuatro veces más IRPF que su equivalente –inflación mediante– en 2019. A partir de ahí ya se desataron las pasiones, muchas carentes de argumentación alguna, que, debidamente aderezadas con los dogmas de turno, convirtieron esa controversia en una trinchera... ¡Otra más!

Más allá del concreto resultado de esa pugna entre “*los hunos y los hotros*” (Unamuno *dixit*), creo que sí que ha dejado un poso positivo: que la sociedad se cuestione el sistema (que, sinceramente, creo que ya no es tal) fiscal al

que está sometida. Y que, además, esa reflexión se haga desde los principios.

Y si de principios hablamos, el primero a traer a colación es el de “*no taxation without representation*”. Cabe recordar que el sistema parlamentario –así como su consiguiente ingrediente democrático a través del proceso electoral– tiene, ya en sus históricos orígenes, un cordón umbilical muy fuerte con la exigencia de impuestos, pues la legitimidad de éstos, más allá del capricho puntual del gobernante de turno, debe venir de un proceso de autoimposición: es la propia sociedad, a través de sus representantes, la que decide qué impuestos crear. La manifestación jurídica de ese aspecto basilar que debe inspirar la legitimidad de cualquier sistema tributario es el principio de “*reserva de ley*”: la regulación de los impuestos, en sus más básicos aspectos, debe emanar de una norma con rango de Ley y que, como tal, sólo podrá surgir del Parlamento.

Y ahí, hoy en España, tenemos algunos problemas y no menores; por ejemplo: la no deflactación de las tarifas (y demás parámetros) del IRPF y la progresividad en frío que ello conlleva, no

ha pasado por el Vº Bº del Congreso, privándola, así, de esa legitimidad innata a todo proceso que aspire a considerarse democrático.

Ese mismo reproche es predicable, igualmente, en el ámbito de los gastos. La concatenación de varios años sin contar con unos Presupuestos Generales del Estado –ni presentados ni, por tanto, aprobados–, ha generado la obsolescencia de los sucesivamente prorrogados y, a su vez, la carencia de legitimación parlamentaria (y, en consecuencia, social) de las políticas de gasto. Políticas que, entre otras cosas, ya suponen que haya unos 55.000 millones de euros que se desplazan de la recaudación tributaria a pagar pensiones: unos 11.000 en no contributivas y –lo más preocupante– otros 40.000 en contributivas (como ha apuntado Francisco de la Torre)¹. Ese abultado trasvase mediante el que los impuestos financian el déficit de cotizaciones, crea un “*agujero*” que –quizá– sea la explicación (si no en su totalidad, sí al menos en parte) de la generalizada sensación de pérdida de calidad en los servicios públicos.

Sea como fuere, retomemos el concepto de “*infierno fiscal*” que dio lugar

¹ “El elefante en la habitación de las pensiones al final del ciclo político”, *The Objective*, 31 de diciembre de 2025.

a esa reciente controversia. Como bien apunta Francisco de la Torre, “*mientras no estemos en una situación en la que los impuestos se exijan sin ninguna legitimación democrática, todo lo recaudado se vaya en despilfarro y corrupción, y los impuestos se exijan sin tener en cuenta, en absoluto, la capacidad que tiene los contribuyentes para pagarlos, no estaremos en un infierno fiscal*”²; siempre en el bien entendido de que el propio concepto de “infierno” exige la confluencia simultánea de todos los males...

La realidad es que la diferencia entre el coste asumido por la empresa y lo que efectivamente percibe el trabajador está por encima del 41%

Pero más allá de esas teorías teológicas, la realidad es que la presión fiscal ha crecido en torno a 3 puntos desde 2018, ubicándose en 2025 ya por encima del 38%. Con todo, la medida de la presión fiscal es fría: recaudación/PIB. Y así, ese dato aséptico nos ubica, por ejemplo, unos dos puntos por debajo del promedio europeo; cuando la realidad es que, por ejemplo, en lo que a los salarios se refiere, la diferencia entre el coste asumido por la empresa y lo que efectivamente percibe el trabajador está por encima del 41%, superando incluso a países nórdicos tal y como ha apuntado el propio Jon González³.

Así las cosas, lo que la realidad –la cruda realidad– impone es echar el freno, reflexionar y repensar el modelo. Un modelo adaptado a nuestro entorno socioeconómico y, como tal, relajando la presión fiscal sobre el trabajo (lo que, a su vez, debería conllevar la siempre deseable generación de empleo; incorpo-

rando a más población al sistema y contribuyendo así con su propio consumo), incentivando la actividad económica, la inversión empresarial (encorsetada y asustada por un ya grave exceso de regulación), promoviendo el alquiler, flexibilizando la burocracia tributaria (coste fiscal indirecto) y eliminando muchas previsiones legales que convierten la relación con la Administración tributaria en un genuino campo de minas...

Y todo ello debidamente anudado a una política de gasto que, contando con el necesario apoyo social (i.e.: parlamentario), enfoque el esfuerzo a ese siempre deseable retorno (“*lo que das vuelve*”; eslogan de la propia AEAT) y a su efectiva percepción social que hoy parece estar en serio riesgo de desaparición. Y es que, aunque los impuestos (a diferencia de las tasas o contribuciones especiales), ya por mandato legal, deben sufragarse sin derecho a exigir nada a cambio, la sensación –por muy subjetiva que pueda ser– de que ese retorno no fluye como antes, es un ingrediente ciertamente peligroso donde puede germinar la desafección social y, con ella, el “desenganche” del sistema; con todos los riesgos –no menores– que ello entraña.

Pero, claro, todo esto debe abordarse desde la responsabilidad institucional; cuando la realidad hoy está muy alejada de ese legítimo anhelo: “*se hace un decreto ley para contentar al socio junior del Gobierno sabiendo que no se va a convalidar en el Congreso, y se crea deliberadamente una situación de inseguridad jurídica. No se resuelve el problema, pero se generan otros nuevos, y representantes públicos alientan la litigiosidad y el enfrentamiento (sin entrar en la alucinante chapuza institucional)*”⁴. Y es que, como bien apuntó el actor Will Rogers (1879-1935), “*la única diferencia entre la muerte y los impuestos es que la muerte no empeora cada vez que se reúne el Parlamento*”. Tengan cuidado ahí fuera... ●

#ciudadanosubdito

RESUMEN

Un reciente debate mediático ha suscitado una reflexión colectiva sobre el grado de bondad de nuestro entramado fiscal. La realidad es que el “sistema” necesita un reseteo que lo adecúe a nuestra realidad socioeconómica y, sobre todo, que recupere la legitimidad parlamentaria –y, con ella, la social– de la que ha estado tan carente estos últimos años.

Palabras clave

Sistema fiscal, Realidad socioeconómica, Legitimidad parlamentaria.

ABSTRACT

A recent debate in the media has given rise to a collective reflection on the effectiveness of Spain's tax system. The fact of the matter is that the “system” needs a reset to adapt it to Spain's socio-economic conditions and above all to restore the parliamentary legitimacy – and with it the social legitimacy – that has been sorely lacking in recent years.

Keywords

Tax system, Socio-economic conditions, Parliamentary legitimacy.

² “Infierno fiscal y malestar social”, Francisco de la Torre, *El Economista*, 1 de mayo de 2026.

³ “¿Es España un infierno fiscal?”, Jon González, *El Mundo*, 1 de mayo de 2026.

⁴ “Aquí no hay quien viva”, Daniel Gascón, *Letras Libres*, 4 de mayo de 2026.

Algunos aspectos de la constitucional bendición al valor de referencia



Víctor Vaquero Carayol
Abogado

La cuestión de inconstitucionalidad que da lugar a la STC 13/2026, de 12 de febrero, tiene su origen en un procedimiento seguido ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla, en el que se planteaba la adecuación al artículo 31.1 de la Constitución del sistema de determinación de la base imponible mediante el valor de referencia. El supuesto de hecho partía de una transmisión onerosa en la que el contribuyente había consignado un valor inferior al de referencia fijado por la Dirección General del Catastro (DGC), procediendo la Administración a liquidar el tributo tomando como base este último. La diferencia entre ambas magnitudes –esto es, entre el precio efectivamente satisfecho y el valor normativo aplicado– constituía el núcleo de la controversia, al suscitar la duda de si podía considerarse conforme con el principio de capacidad económica la imposición sobre un valor ajeno a la realidad concreta de la operación.

El órgano judicial promovente entendió que la aplicación automática del valor de referencia, sin un procedimiento previo de comprobación individualizada, podía implicar la tributación por una riqueza no efectivamente manifestada, lo que le llevó a elevar la correspondiente cuestión de inconstitucionalidad. La resolución del Tribunal Constitucional, cuyo fallo valida el sistema, despeja formalmente la duda planteada; mas entraña un debate de mayor alcance en torno a los límites constitucionales de los métodos de cuantificación objetiva de la base imponible.

La disposición final tercera del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (LCI), regula la forma en que la DGC habrá de determinar el controvertido valor de referencia. Un elemento adicional que incide en la solidez del modelo reside en la remisión que la citada disposición final efectúa a un ulterior desarrollo reglamentario en lo atinente a los procedimientos que deberán observarse para la fijación del mencionado valor. Esta técnica de remisión, si bien resulta en sí misma problemática desde la perspectiva del principio de reserva de ley en materia tributaria –extremo que se aborda a continuación–, adquiere

una especial relevancia toda vez que dicho desarrollo ni tan siquiera se había producido al momento de publicarse la sentencia.

Para el Tribunal, la estimación de la base imponible por aplicación del valor de referencia constituye “una legítima opción que pretende someter a tributación la intrínseca capacidad económica puesta de manifiesto con la operación traslativa y no tan solo la extrínseca. Busca gravar así la capacidad económica más aproximada al valor del bien y no al que las partes, a su arbitrio, hayan decidido formalmente exteriorizar a través del ‘precio o contraprestación’ pactado o del ‘valor declarado’, evitando dejar a la voluntad de las partes la intensidad con la que se cumpliría en cada caso con el deber constitucional de contribuir”, avalando que el legislador haya decidido “seguir sometiendo a tributación, con carácter general, la manifestación de capacidad económica derivada de la adquisición de un bien por su ‘valor’, el que ontológicamente posee, y no por el ‘precio’, el pactado libérrimamente, aunque acotándolo ahora al de ‘referencia’ (al mercado) en lugar de condicionarlo al ‘real’”.

Empero, el propio Tribunal, reproduciendo el contenido de la ley, reconoce que “cuando un bien inmueble no tenga asignado un ‘valor de referencia’ (o



La existencia misma del valor de referencia como instrumento de cuantificación no tiene por qué resultar siempre y en todo caso contraria a los principios más básicos del deber de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos

no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro) o cuando el ‘valor declarado’ por los interesados o el ‘precio o contraprestación’ pactados sean superiores, se tomará como base imponible la mayor de las siguientes magnitudes: en el primer caso, el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactados o el valor de mercado; y, en el segundo, el ‘valor declarado’ o el ‘precio o contraprestación’ pactados (art. 10.2 LITP)”, de lo que se desprende, al menos incidentalmente, que la fijación del citado valor no necesariamente ha de responder al pretendido *valor ontológico* del bien.

Desde una perspectiva técnico-jurídica, la configuración normativa consistente en determinar la base imponible por referencia a la mayor de diversas magnitudes vinculadas al hecho imponible no resulta novedosa, pudiendo identificarse otros supuestos –también controvertidos– como los previstos en el artículo 37.1 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. No obstante, en el caso que nos ocupa, lo verdaderamente significativo reside en la argumentación empleada para sostener su adecuación constitucional. En efecto, aun admitiendo la posibilidad de que el valor fijado por las partes intervinientes en una transmisión

podiera no reflejar la realidad económica de la operación, el Tribunal parece otorgar a esta circunstancia un alcance generalizado que, en la práctica, aproxima su razonamiento a una presunción de infravaloración para aquellos supuestos en los que el precio pactado sea inferior al valor de referencia, y tiene por resultado la consagración de una innecesaria y excesiva restricción del margen de autonomía de la voluntad en la fijación del precio.

El Tribunal considera que la intensidad del deber de contribuir no debe quedar al arbitrio de las partes pues, sin descartar la falta deliberada a la verdad con el ánimo de defraudar, el desconocimiento del mercado o, en definitiva, la necesidad perentoria de liquidez, entiende que “*simplemente nos hallamos ante una modificación del elemento cuantificador del hecho imponible a los efectos de buscar el precio más probable de venta entre dos partes independientes, sin que la norma ponga en duda el ‘precio o contraprestación’ fijado por las partes*”.

Pues bien, en primer lugar, la apelación al eventual ánimo defraudatorio como elemento justificativo del método de cuantificación suscita serias dudas desde una perspectiva sistemática. Las situaciones en que las partes pudieran fijar un precio artificialmente redu-

RESUMEN

La STC 13/2026 ha declarado la constitucionalidad del valor de referencia como elemento determinante de la base imponible en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Sin embargo, su relevancia trasciende la mera validación de una técnica de cuantificación. La sentencia consagra un desplazamiento del principio de capacidad económica desde una lógica de realidad hacia una configuración normativa basada en valores estimativos; legitima el posible empleo estructural de ficciones tributarias y reconfigura el sistema de garantías del contribuyente en clave esencialmente reactiva.

Palabras clave

Capacidad económica, Valor de referencia, Base imponible.

cido con la finalidad de erosionar la base imponible constituyen, por definición, supuestos patológicos del sistema, frente a los cuales, además, el ordenamiento ya prevé mecanismos específicos de reacción, tanto en el plano de la comprobación e inspección como en el ámbito sancionador. Elevar este tipo de conductas excepcionales y minoritarias en la práctica a categoría justificadora de un método general de determinación de la base imponible supone, de hecho, construir una regla sobre la base de la anomalía, desdibujando la distinción entre supuestos de fraude y situaciones ordinarias de tráfico jurídico.

En segundo término, la valoración de supuestos no ilícitos –como el desconocimiento del mercado o la perentoria necesidad de liquidez– tampoco parece ofrecer un fundamento sólido para la solución alcanzada. En tales casos, la fijación de un precio inferior al que podría considerarse medio o real no responde a una voluntad de elusión, sino a circunstancias económicas concretas que forman parte de la realidad del mercado. Particularmente, la necesidad urgente de liquidez no constituye una manifestación de capacidad económica, ni siquiera en su dimensión potencial, sino precisamente lo contrario: una situación que revela una restricción de recursos. Pretender corregir estas circunstancias mediante la imposición de un valor normativo superior implica gravar una capacidad económica inexistente o, en el mejor de los casos, meramente hipotética.

Por último, el razonamiento resulta aún más cuestionable en aquellos supuestos en los que el valor de referencia no solo pudiera apartarse del precio declarado, sino que lo hiciera de manera manifiestamente desproporcionada en atención a las características específicas del bien. La propia lógica del sistema de valoración masiva conlleva la posibilidad de desviaciones significativas respecto de la realidad individualizada,



bien sea por el estado de conservación del inmueble, su localización concreta o cualquier otra circunstancia relevante no captada por los modelos de cálculo. En estos casos, la fijación de un valor predeterminado que puede no reflejar fielmente la realidad económica del inmueble no solo tensiona los principios de capacidad económica y justicia tributaria, sino que introduce un elemento de arbitrariedad difícilmente conciliable con las exigencias constitucionales que deben presidir la determinación de la base imponible.

La constitucionalidad de la técnica no puede desligarse de su capacidad para reflejar, con un grado razonable de aproximación, la realidad económica que pretende gravar

Emerge en este punto la problemática suscitada por la remisión reglamentaria que opera en la disposición final tercera de la LCI, cuyo desarrollo resulta a todas luces contrario al principio de reserva de ley en materia tributaria. Como se desprende de la propia doctrina del Tribunal Constitucional, la reserva de ley no se agota en la definición formal de los elementos estructurales del impuesto, sino que exige un grado suficiente de predeterminación normativa que permita delimitar, con la necesaria certeza, el alcance de la obligación tributaria. En este sentido, el empleo de técnicas de remisión normativa resultaría admisible siempre que no supusiera una deslegalización material de aspectos sustantivos cuya configuración correspondiere al legislador. Resulta, por ello, particularmente significativo que, aun reconociendo la centralidad del principio de reserva de ley en este ámbito, el Tribunal no extraiga de esta circunstancia consecuencia alguna desde la perspectiva de su control constitucional, limitándose a considerar suficiente la habilitación legal prevista; extremo reiterado por la doctrina¹. Este tratamiento refuerza la apariencia de una aplicación flexible del principio de reserva de ley, en la que su función se ve atenuada en favor de consideraciones coyunturales.

Otro de los argumentos en los que el Tribunal fundamenta la constitucionalidad del valor de referencia es la elevada litigiosidad asociada al *valor real*, así como la necesidad de preservar la eficacia de la actuación administrativa en interés de la seguridad jurídica. Desde esta perspectiva, la implantación de un método de estimación objetiva podría postularse como una solución idónea para superar las ocasionales dificultades operativas sufridas por los procedimientos de gestión tributaria en este ámbito. No obstante, esta aparente razonabilidad se diluye toda vez que el propio Tribunal sostiene la existencia

¹ Marín-Barnuevo Fabo, Diego y Herrero de Egaña Espinosa de los Monteros, Juan Manuel (2026), “La criticable declaración de constitucionalidad del valor de referencia: STC 13/2026, de 12 de febrero”, *Revista Técnica Tributaria*, n.º 152, Sección de Análisis de jurisprudencia nacional y doctrina administrativa, Primer trimestre de 2026.

Resulta difícilmente conciliable con los principios de justicia tributaria y capacidad económica la validación de un modelo que admite como base imponible un valor que podría resultar manifiestamente inadecuado en el caso concreto, ya sea por el estado real del bien o por eventuales desviaciones en los parámetros empleados para su determinación

de un método de estimación directo alternativo que se emplearía, precisamente, por medio tanto de la solicitud de rectificación de la autoliquidación, como a través de la interposición de un recurso de reposición o una reclamación económico-administrativa. De este modo, el sistema desplaza la conflictividad desde una fase de determinación de la base imponible hacia la fase de revisión, configurando un modelo en el que la reducción de la litigiosidad se apoya, paradójicamente, en la generalización del recurso como vía ordinaria de ajuste del tributo.

Ello se encuentra íntimamente relacionado con otro de los aspectos abordados por la sentencia que bien merece una consideración específica: la denominada legislación reactiva. Como es sabido, la evolución normativa operada por la Ley 11/2021 no puede desligarse del contexto jurisprudencial previo; particularmente, de la doctrina del Tribunal Supremo que venía rechazando el empleo de coeficientes multiplicadores sobre el valor catastral, y exigiendo la realización de actuaciones individualizadas encaminadas a la fijación del valor de los inmuebles. El Tribunal Constitucional, sin embargo, descarta que dicha reacción normativa pueda ser interpretada como un intento de eludir la jurisprudencia previa, encuadrándola dentro del legítimo margen de actuación del legislador en el ámbito del que denomina *diálogo entre Poderes*. Ahora bien, sin cuestionar en abstracto la licitud de este tipo de intervenciones, lo cierto es que la intensidad de la respuesta normativa y su efecto práctico evocan supuestos en los que la legislación no se limita a corregir disfuncio-

nes detectadas, sino que redefine los parámetros mismos sobre los que aquellas se habían construido. En este sentido, no resulta indiferente el hecho de que las modificaciones normativas introducidas por la misma Ley 11/2021 ya habían despertado suspicacias con anterioridad en lo relativo a otros ámbitos como, verbigracia, la alteración de las potestades administrativas en el marco del procedimiento inspector.

Con todo, conviene precisar que la existencia misma del valor de referencia como instrumento de cuantificación no tiene por qué resultar siempre y en todo caso contraria a los principios más básicos del deber de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos. Un sistema de valoración objetiva puede encontrar encaje constitucional siempre que sus parámetros respondan a criterios normativos suficientemente definidos, transparentes y verificables; y, sobre todo, siempre que su aplicación no venga impuesta de forma automática y desvinculada de las circunstancias y condiciones concretas del bien inmueble objeto de valoración. La constitucionalidad de la técnica no puede desligarse de su capacidad para reflejar, con un grado razonable de aproximación, la realidad económica que pretende gravar.

En definitiva, lo expuesto lleva a concluir que, pese al sentido del fallo y sin perjuicio de este, resulta difícilmente conciliable con los principios de justicia tributaria y capacidad económica la validación de un modelo que admite como base imponible un valor que podría resultar manifiestamente inadecuado en el caso concreto, ya sea por el estado real del bien o por even-

tuales desviaciones en los parámetros empleados para su determinación. La asunción de esta posibilidad no solo tensiona los límites del artículo 31.1 de la Carta Magna, sino que introduce un elemento de potencial arbitrariedad en la aplicación del tributo al desvincular la carga fiscal de la realidad económica efectivamente manifestada, produciendo una suerte de traslación del principio de capacidad económica desde una lógica de realidad hacia una configuración normativa fundada en valores genéricos y estimativos. ●

ABSTRACT

In its ruling 13/2026, the Spanish Supreme Court endorsed the constitutionality of the reference value as a determining factor in the taxable base in Transfer Tax and Inheritance and Donation Tax. However, the importance of the ruling goes beyond the mere validation of a quantification technique. It enshrines a change in the principle of economic capacity, from a framework based on reality towards a structuring of regulations based on estimated values; it legitimises the possible structural use of tax fictions, and reshapes the system of safeguards for the taxpayer in an essentially reactive way.

Keywords

Economic capacity, Reference value, Taxable base.

Presentación del libro “Viviendas turísticas en España. Claves normativas y jurisprudenciales para entender su regulación”



El 26 de marzo de 2026 el ICNM acogió la presentación del libro “Viviendas turísticas en España. Claves normativas y jurisprudenciales para entender su regulación”, del Doctor en Derecho y Vicepresidente de la Asociación Canaria de Alquiler Vacacional (ASCAV), Javier Valentín Peñate.



El acto, presidido por Eduardo Hijas, Vicecano del del ICNM, contó con las intervenciones de Alfonso Cavallé Cruz, Decano del Ilustre Colegio Notarial de las Islas Canarias, Rafael Fernández Valverde, Magistrado emérito del Tribunal Supremo y Juan Ramón Fernández Torres, Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad Complutense de Madrid, quienes abordaron los principales retos jurídicos del alquiler vacacional. Este libro cobra especial interés a la luz de la reciente sentencia del Tribunal Supremo 620/2026, de 19 de mayo, que será comentada en el próximo número. ●

Fiesta Patrón San Juan “Ante Portam Latinam”



El pasado 11 de mayo los notarios del Ilustre Colegio Notarial de Madrid celebraron, como es costumbre, la festividad de su Santo Patrón San Juan Evangelista “Ante Portam Latinam”. Antes del habitual almuerzo de hermandad tuvo lugar en la parroquia de San Jerónimo el Real una Eucaristía presidida por el nuevo párroco Don Alfonso Lozano, que obsequió a los presentes con una bellísima homilía que merece ser destacada.

Tras definir a San Juan como el Apóstol de la luz, de la vida y de la verdad, trazó un paralelismo entre la verdad cristiana (Cristo) y la verdad que acompaña a la función notarial. La primera se vincula a la persona de Cristo, cuya existencia entera se vuelve creíble. De igual manera el notario crea la verdad, pero no a su antojo: ha de reconocerla, verificarla, ordenarla, documentarla y custodiarla. No puede abandonarla a la fragilidad de la memoria o a la inseguridad de las palabras privadas. El notario no solo firma, sino que pone su responsabilidad al servicio de la confianza social.

El notario se vuelve creíble no solo a través de su competencia técnica, sino también mediante su prudencia, imparcialidad, escucha, discreción y rectitud. De esta manera la verdad se abre paso y crea confianza.

Pero no siempre ser testigo de la verdad es cómodo. Se vuelve más puro cuando hay presión, incompreensión o riesgo. Puede haber “martirios” discretos: la presión de quien quiere forzar una interpretación, la tentación de mirar hacia otro lado, el cansancio que lleva a la rutina, la prisa que amenaza la escucha, el interés económico que puede oscurecer la justicia, la complejidad técnica que puede alejar del rostro concreto de la persona. De ahí la necesidad de unos sólidos conocimientos técnico, sí, pero también de algo más: sabiduría interior. Y ello implica conciencia formada, humildad para escuchar, valentía para decir no, paciencia para explicar, prudencia para discernir y caridad para no olvidar que detrás de cada documento hay vidas humanas. Y esta sabiduría es para los cristianos un don del Espíritu.

Finalmente pidió que San Juan concediera a todos saber mirar la realidad con profundidad, custodiar la verdad con amor y permanecer firmes “cuando esa verdad atravesase el fuego”. ●





Lunes de Actualidad: “La vida después de la muerte”

El ICNM celebró el pasado 23 de marzo una nueva sesión del ciclo Lunes de Actualidad titulada “La vida después de la muerte”. Participaron Javier Prades López (jurista, sacerdote y teólogo), Vicente Magro Servet (magistrado del Tribunal Supremo) y Alejandro Gómez Marín (físico teórico y neurocientífico), en un coloquio moderado por Eduardo Hijas, Vicecano del del ICNM. El encuentro generó gran interés por su enfoque interdisciplinar sobre temas filosóficos, jurídicos y científicos relacionados con la sucesión y el legado humano. ●

OTRAS NOTICIAS

El Notariado italiano estudia adoptar el modelo español de prevención y lucha contra el blanqueo de capitales y otros delitos financieros

También quiere recuperar la transmisión en escritura pública de las participaciones societarias, tras haber sido advertidos por el GAFI.

Una delegación del Consejo Nacional del Notariado italiano, encabezada por su presidente Vito Pace, se reunió el 4 mayo con Concepción Pilar Barrio Del Olmo y con otros miembros del Consejo General del Notariado, con el fin de conocer la fortaleza, eficacia y fiabilidad del sistema español de prevención del blanqueo de capitales.

El Notariado italiano estudia adoptar un modelo similar al español y recuperar la transmisión en escritura pública de las participaciones societarias, tras haber sido advertidos al respecto por el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) en su informe de 2026 relativo a Italia.

El sistema español notarial de lucha contra la delincuencia financiera se sirve del Órgano Centralizado de Prevención del blanqueo de capitales (OCP), creado en 2005 por el Ministerio de Economía español, para facilitar información a las autoridades judiciales, fiscales y administrativas competentes en la materia. Los técnicos del OCP son los responsables de analizar (en el marco de la normativa de pro-

tección de datos) la información contenida en el Índice Único Informatizado Notarial, la segunda mayor base de datos de España –sólo por detrás de la Agencia Tributaria–, con información parametrizada de más de 45 millones de personas físicas y jurídicas.

Desde que se constituyó en 2005 hasta finales de 2025, el OCP ha contestado de forma telemática más de 415.000 requerimientos de información, y casi 200.000 solicitudes de documentación, erigiéndose como uno de los principales pilares de España en la lucha contra el blanqueo de capitales y otros delitos financieros. DE hecho, el 80% de las comunicaciones de operaciones sospechosas que realiza al SEPBLAC acaban destapando graves delitos.

A partir de este índice se creó en 2012 la Base de Datos de Titularidad Real (BDTR), que permite saber quiénes son las personas físicas titulares reales de una sociedad u otras estructuras jurídicas. En esta base están identificados de manera acreditada los titulares reales de más de 3,3 millones de entidades jurídicas, nacionales y extranjeras. ●



Emotivo recuerdo a José Alberto López Gómez, notario de Galapagar



CincoDías

Publicado en *Cinco Días* el 14 de abril de 2026*

La protección de la intimidad y la prevención de la corrupción, en riesgo

Prima la defensa del derecho fundamental a la intimidad, frente a otros intereses concurrentes de menor rango

Lorenzo Prats Albentosa

Catedrático de Derecho civil en CUNEF Universidad

La venta de participaciones de una Sociedad de Responsabilidad Limitada (SRL) no es una venta “oculta”. No lo es para el Poder Judicial, la Fiscalía, AEAT, SEPBLAC, y los Cuerpos de Seguridad del Estado desde hace 20 años, cuando la Ley 36/2006 creó el denominado Índice Único Informatizado (IUI).

Tampoco es un dato “oculto” el referido a qué persona física es, realmente, la titular de una SRL. La Ley de Prevención del Blanqueo de Capitales (LPBC) impuso a determinados sujetos el deber de identificar a las personas físicas que “... posean o controlen... un porcentaje superior al 25% del capital o de los derechos de voto de una persona jurídica, o que por otros medios ejerzan [su]...control,” directo o indirecto.

La necesaria constitución de las SRL en escritura pública, supuso que los notarios –como sujetos obligados– debieran identificar al “titular real” de cada SRL. Y que, para el mejor cumplimiento de tal deber, se crease, en 2012, la “Base de Datos de Titularidad Real” (BDTR).

El acceso a la BDTR no es público. Solo pueden acceder, en el ejercicio de su competencia y función, la OLAF (UE), y las Instituciones y administraciones públicas que ya podían acceder al IUI.

Tanto la BDTR como el IUI contienen datos personales de alta calidad: Solo incluyen datos comprobados por un notario, en el ejercicio de su competencia y función, al autorizar una escritura pública, por la que, por ejemplo, se constituya una SRL, o se trasmitan sus participaciones.

Dada la naturaleza de tales datos, la restricción de acceso a estas bases queda plenamente justificada a fin de proteger la intimidad de sus titulares.

El Reglamento (UE) General de Protección de Datos de Carácter Personal solo acepta el acceso lícito a datos de una persona –por ejemplo, si es dueña de una participación social– si esta lo consiente. Consentimiento que no será preciso cuando el tratamiento sea necesario “para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento.” Así se prevé legalmente respecto del IUI o la BDTR.

Prima la defensa del derecho fundamental a la intimidad, frente a otros intereses concurrentes de menor rango. Así, afectaría a tal derecho una norma que obligue a los socios de una SRL a inscribir en el registro mercantil la titularidad de sus participaciones, y permita un acceso indiscriminado a tal información.

No obstante, en el registro mercantil deben constar, como “datos mínimos” –que pueden ser conocidos por todos– el nombramiento, el cese de funciones y la identidad de las personas que, como órgano legalmente previsto, o miembros del mismo, “tengan el poder de obligar a la sociedad con respecto de terceros y representarla en juicio” o “participen en la administración, la vigilancia o el control de la sociedad” (Directiva 2017/1132).

No deben constar los datos personales de los titulares de todas y cada una de las participaciones sociales: no son “datos mínimos exigidos”. Si constasen, los socios,

* <https://cincodias.elpais.com/legal/2026-04-14/la-proteccion-de-la-intimidad-y-la-prevencion-de-la-corrupcion-en-riesgo.html>



tendrán derecho a solicitar su supresión (STJUE 4 de octubre de 2024, C-200/23).

Es preocupante comprobar cómo a propósito de un –inmediato– anteproyecto de Ley, se alaba, a la ligera, la pérdida de intimidad de las personas. Una vez más, la anomalía pretende justificar un atentado a valores superiores, respetados escrupulosamente. Pues a los datos contenidos en el IUI o la BDTR solo tienen acceso las Instituciones legalmente, facultadas.

Hasta ahora la prevención y persecución del fraude fiscal o de fondos públicos, o del blanqueo de capitales están fuertemente respaldadas por dos bases de datos de alta calidad y eficacia. Construidas gracias a la información cualificada que se obtiene de las escrituras públicas, del momento “fuente”, en el que la persona jurídica o el derecho nace ante un cualificado funcionario del Estado. De modo que, la escritura pública, y el preciso tratamiento de los datos que en ella se contienen, coadyuva al cumplimiento por las referidas Instituciones de sus altos fines.

Este sistema es considerado tanto por el GAFI, como por el GRECO del Consejo de Europa, como una buena práctica a adoptar por los países miembros para prevenir y actuar frente a la corrupción y el blanqueo de capitales.

La supresión de la escritura pública en la trasmisión de participaciones sociales destruiría –incomprensiblemente– un sistema alabado y recomendado internacionalmente, y privaría a las referidas Instituciones públicas del acceso a cualificadísimas fuentes de información. Con el efecto de poner en riesgo la eficaz prevención y persecución del fraude fiscal, del uso ilícito de fondos públicos, y del blanqueo de capitales.

No parece que sea ni acertado, ni recomendable, echar a perder, gratuitamente, este modelo, ni menos afectar, sin justificación, al derecho fundamental a la intimidad. La reacción ante tan imponderado anteproyecto de Ley –si llegase a las páginas del BOE– no será solo nacional, el GAFI o el GRECO se harán oír y sentir y, sin duda, el TJUE. ●



Termina la guerra sin que empiece la paz



Miguel Ángel Aguilar
Periodista

Esta vez ha sido el presidente de los Estados Unidos, Donald Trump, quien, por necesidades del guion como sucedía con el desnudo de las actrices españolas, declara que la guerra ha terminado. En realidad, sucede que, al cumplirse dos meses de un conflicto, concluye el plazo de libertad de acción bélica del que dispone la Casa Blanca, de modo que, para continuar combatiendo, necesita la luz verde del Congreso. Por eso, declarar el fin de la guerra le sirve para poner de nuevo el contador a cero y abrir un nuevo plazo de dos meses durante los cuales el presidente puede continuar con sus batallas. Obsérvese cómo el 24 de febrero de 2022 otras limitaciones, también de carácter parlamentario, obligaron al propio presidente de Rusia, Vladimir Putin, a denominar *Operación Militar Especial* a la invasión de Ucrania que iniciaba, porque para llamarla Guerra, como le correspondía, hubiera sido preceptivo obtener el acuerdo de la Duma.

En todo caso, la proclamación de Trump de que la guerra ha terminado en absoluto significa que haya

empezado la paz. Recordemos, por ejemplo, que el último parte del Cuartel General del Generalísimo ubicado en Burgos, que llevaba fecha 1 de abril de 1939, concluía diciendo “La guerra ha terminado” pero, sin embargo, para que empezara la paz y la reconciliación hubimos de esperar todavía treinta y nueve años de victoria que se contaban como triunfales, hasta que se proclamó la Constitución de 1978. De modo que, si algo ha quedado claro en estos cuatro años y medio transcurridos desde el inicio de la invasión rusa, es el carácter de acelerador de las innovaciones que caracteriza a la guerra, como probó en su día la aparición de Internet o la de los drones que no vienen de Silicon Valley sino de la primera línea de fuego en Ucrania porque es el combate, como el hambre, el que agudiza el ingenio y acelera las nuevas tecnologías.

El ruido de los tambores de estas guerras de Ucrania, de Gaza, de Líbano y de Irán, su irrupción avasalladora hasta las primeras páginas de los diarios y la apertura de los informativos de la radio y la televisión, nos está llegando amortiguado al coincidir con la vista oral de los juicios de la Kitchen del Partido Popular y de los Ábalos, Koldos, Aldamas y Cerdanes del Partido Socialista, en cuyas salas se han ido sucediendo los amaneceres y las nocturnidades en torno a las corrupciones que afectan a los partidos centrales del sistema político de nuestro país y se ha confirmado así la extrema dificultad de erradicar semejantes abusos que enrabetan al

público de a pie. Por eso, es imprescindible recordar que el objetivo irrenunciable de la corrupción cero está fuera de nuestro alcance.

En el estado de naturaleza caída en el que nos encontramos, después de que se nos expulsara del paraíso terrenal cuando probamos del fruto del árbol de la ciencia del bien y del mal, sucedió que, incluso entre los doce apóstoles, hubo un Judas que se llevaba dinero de la bolsa y que entregó al Maestro a cambio de treinta monedas. Este Judas Iscariote, como puede leerse en Juan 12: 8, anduvo diciendo que por qué no se había vendido en trescientos denarios el perfume de nardo legítimo con el que María, la hermana de Lázaro y de Marta, había ungido en Betania los pies de Jesús enjuagándolos con sus cabellos, para darles el importe a los pobres. Pero sus murmuraciones surgían “no porque le importasen los pobres” –según señala el evangelista–, “sino porque era ladrón, y como guardaba la bolsa, hurtaba lo que en ella se echaba”.

Pero, comprobando la naturaleza inmutable del ser humano, conviene que avancemos hasta 1368 para encontrarnos con Juan Ruiz, arcipreste de Hita, quien en la estrofa 71 del Libro de Buen Amor recuerda que

*Como dice Aristóteles, y es cosa verdadera,
el mundo por dos cosas trabaja: la primera,
por tener mantención, y la otra cosa era
por haber juntamiento con hembra placentera.*

Y procedamos a observar con Ábalos y compañía, lo bien que hubieran podido lucir todos ellos en la cofradía de los discípulos más aventajados del arcipreste, coincidiendo con Jesús de Nazareth en aceptar que, a los corruptos, igual que a los pobres, siempre los tendrían con ellos. Así, por la senda del *corruptio optimi pessima* llegaríamos también al Sacro Colegio Cardenalicio y escucharíamos la denuncia inicial del Papa Francisco que calificó a la Curia romana de la lepra de la Iglesia. Antes, habría que atender a la reforma protestante iniciada por Martín Lutero el 31 de octubre de 1517 para denunciar el pecado de simonía, en que se incurría con la venta de indulgencias, generadora de fondos como ahora pudieran ser las comisiones en las contrataciones para la construcción de infraestructuras.

Los del Islam tampoco se fueron de vacío y aunque lo de Confucio va por otro camino, tampoco se sabe de vacuna alguna que se haya revelado eficaz para detener la corrupción confuciana, un virus contra el que se lucha en Beijing y que ha sido capaz de penetrar en la aparentemente inverosímil combinación de marxismo, confucianismo y economía de mercado tutelada por el Partido Comunista Chino, como ha quedado probado para escarmiento en los casos de la viuda de Mao y de la banda de los cuatro. La corrupción nunca ha podido

ser erradicada del todo. La corrupción cero no existe, pero hay grados de aproximación o de distancia a ese meridiano cero. Además, hay otra característica diferencial de los sistemas políticos que viene determinada por la reacción que la corrupción suscita en su seno, ya sea de combate y aversión o de convalidación y connivencia.

Sucede como con el péndulo, porque ninguno de los péndulos realmente existentes cumple la Ley del Péndulo, que está formulada para el péndulo simple, es decir para un péndulo imposible porque ningún péndulo carece de un coeficiente de rozamiento en el punto de suspensión. Cuestión distinta es que haya coeficientes que permiten una oscilación de larga duración mientras que otros apenas registren dos o tres oscilaciones antes de detenerse. Del mismo modo que la lucha contra la corrupción en algunos sistemas políticos configura un ambiente habitable mientras que en otros sistemas su aceptación genera un desaliento irrespirable.

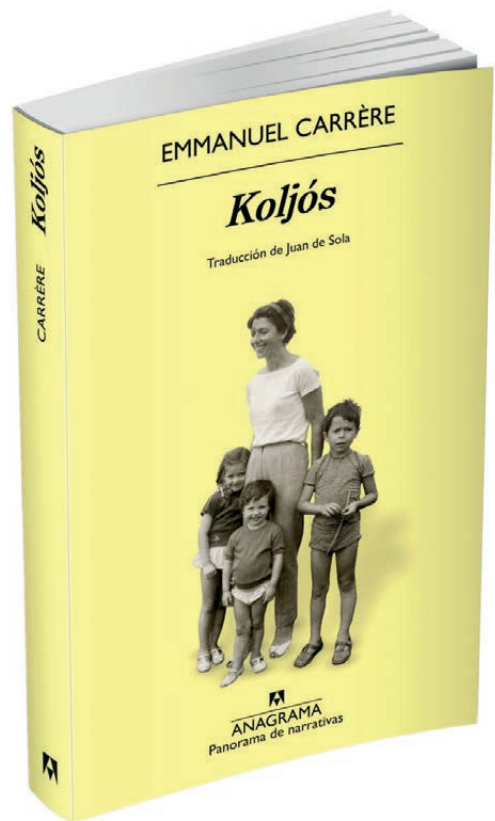
Sepamos también que, como apuntó aquel Juez del Tribunal Supremo de los Estados Unidos, “la causa de la libertad avanza a veces a lomos de hijos de puta”. Por eso, merece prestar atención al anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública (LOIP), aprobado el pasado 17 de febrero de 2026 por el Consejo de Ministros, que prevé, por ejemplo, cambiar el régimen de transmisión de participaciones sociales previsto en la actual normativa mercantil y sustituir la escritura pública, con control notarial, por un contrato privado que transmita las participaciones sociales y solo, después, se presente

El objetivo irrenunciable de la corrupción cero, que es la primera promesa de los líderes, está fuera de su alcance

al Registro Mercantil. Según sugiere alguno de sus atentos lectores, como David Loji en el diario ABC, ese cambio, al eliminar a los notarios como figura de control y detección de operaciones sospechosas, puede dificultar el trabajo de las fuerzas de seguridad del Estado. En todo caso, dado que la LOIP incluye 84 medidas que modifican dieciocho leyes, 6 de ellas Orgánicas y que su texto suma 134 páginas de las cuales las 22 primeras están dedicadas al preámbulo, considero que el primer control debería consistir en someterlo a una auditoría lingüística para asegurar que el texto se atiene a los fundamentos del lenguaje claro, porque garantizo que de la lectura de su actual versión nadie puede salir ileso, ni quedar a salvo del riesgo de mayor corrupción. ●

Koljós, una biografía familiar intensa y sagaz

Emmanuel Carrère hace en su última obra una crónica memorial de sus ascendientes entreverada con una visión crítica chispeante de episodios de la historia europea del último siglo



José Aristónico García Sánchez
Presidente de El Notario del Siglo XXI

Otra vez el libro-estrella de la última *rentrée* literaria francesa ha sido una obra del pensador y literato francés, rabiosamente actual y original, **Emmanuel Carrère**. Ya lo fue en su día *Limónov* (Prix de Prix 2011), tres años después *Le Royaume* y en plena pandemia lo fue *Yoga*, todos comentados en esta revista, y todos con tantos galardones y premios que el autor ha quedado consagrado en Francia como figura literaria de primer orden, lo que matiza en positivo el perfil suyo que circula de hombre desmesurado, canalla, agrio y delicado en una pieza, aunque imprescindible.

Esta vez nos ha sorprendido con otra obra maestra, *Koljós* (Ed. Anagrama, 2026), también señalada ya con varios premios, en la que insiste en investigar la intimidad humana, en este caso la de su propia familia a la que escruta de forma implacable, aunque bajo la capa de una intensa admiración en el caso de su madre. Ya había seguido este camino en la antes citada *Limónov*,

novela biográfica que escudriña la psique de un personaje también excesivo, un hombre también exagerado, místico y golpista, héroe y fracasado, suicida y descarado, aunque apasionado, en el marco histórico de la liberación rusa. Y lo había hecho también consigo mismo en *Yoga*, en la que Carrère escarba en su ego profundo modelando una narcisista autoconfiguración psíquica, una forma de autorretrato psiquiátrico que disecciona obsesivamente, como Rembrandt, su pintor favorito, hizo escrutando su propio rostro durante toda su vida.

El objetivo ahora, como ya se ha dicho, es su propia familia a lo largo de un siglo, cuatro generaciones, al estilo de *Margarita Yourcenar* que al final de su vida escribió tres volúmenes sobre su familia. Él lo hace, aclara, no para disgustar a nadie, sino para mirar las cosas de frente y ver las cosas como son. Aunque, eso sí, siempre bajo la férula de la piedad filial, como le aconsejó su amigo Hervé, que le aseguró que si conseguía mantener su brújula en ese signo tendría su mejor libro.

Biografía familiar apasionada

Y realmente así ha sido. Y no solo por la historia familiar que ya de por sí es fascinante. Una madre, *Helene Carrère d'Encausse*, una de las grandes intelectuales de Francia, secretaria perpetua de la Academia Francesa, y un padre,

Nos ha sorprendido con otra obra maestra, *Koljós*, en la que insiste en investigar la intimidad humana, en este caso la de su propia familia

atribulado por ser la sombra de su esposa, algo presuntuoso al preponer la partícula *de* a algunos apellidos y alardear de Proust solo por esnobismo, solo por el ambiente aristocrático que describe y con el que siempre había soñado, y al que solo accedió por su matrimonio con *Heléne*, una aristócrata de ascendencia ruso-georgiana caída en desgracia tras su exilio, matrimonio por cierto que pronto dejó de funcionar –prácticamente dejaron de hablarse–, aunque el padre eludió siempre el divorcio, incluso la mera separación, prefiriendo permanecer arrinconado en la gran casa que correspondía al cargo de su esposa *Heléne*, aun a costa de parecer un fantasma en su casa, un padre invisible que dormía en el cuarto de invitados, y al que los hijos ni siquiera odiaban.

Mucho más espacio dedica *Carrère* a su madre y a sus ascendientes ruso-georgianos, de la alta burguesía ilustrada, integrantes de la masa de los que tuvieron que exiliarse en 1918 tras la revolución bolchevique. Algunos soñaban después seguir perteneciendo a la aristocracia rusa caída en desgracia, y mantenían en el exilio la noble sencillez de los grandes señores pensando que una pobreza asumida con orgullo revelaba más clase que todas las comodidades burguesas. Pero la mayoría, asumiendo que el comunismo los había convertido en vestigios del pasado, se adaptaron como *resistentes* frente al marxismo, colaboracionistas con Hitler contra Stalin, cualquier cosa antes que el bolchevismo. Pero todos apátridas.

En efecto, toda la familia materna, rusa y georgiana, era apátrida. También su madre, **Heléne**, que celebró como algo muy valioso obtener la nacionalidad francesa. La logró en la alcaldía del distrito XV, se graduó en el *instituto de Sciences Po*, trabajó en una librería... y siguió una carrera de ascenso progresivo hasta llegar a la alta dignidad vitalicia de Secretaria permanente de la Academia Francesa. Fue en la sede de la propia Academia donde se celebraron sus exequias, con una *laudatio* del propio Pte. Macron, aunque *Carrère* que nunca pierde su ironía, supone escrita por alguno de los *negros* del Presidente. Precisamente con estas exequias empieza *Koljós*, obra que también concluye con un paladino



Hélène Carrère d'Encausse.

Carrère dedica mucho espacio a su madre y a sus ascendientes ruso-georgianos, de la alta burguesía ilustrada, integrantes de la masa de los que tuvieron que exiliarse en 1918 tras la revolución bolchevique

reconocimiento del protagonismo de su madre en esta historia. (Aunque su padre, nos susurra *Carrère*, piensa que ha sido él, en secreto, quien se la ha dictado).

La sutil percepción de *Carrère* escudriña la psique y las variopintas vivencias de las dos últimas generaciones de sus ascendientes, desvelando sin pudor su vida íntima, el sesgo político-social de cada uno, sus méritos y sus flaquezas, lo que el lector sigue con interés y asombro, absorbido por la agudeza, a veces sangrante, de sus críticas y la sutileza y sarcasmo de sus comentarios que convierten en fascinante una aparentemente mera biografía familiar.



Trazos vibrantes de la historia europea

Pero además ésta ya de por sí atractiva biografía aparece envuelta en un manto de historia viva, como un gran mural que reproduce episodios chispeantes, a veces inéditos, de la historia de Georgia, de Rusia y del bolchevismo. Desde la autocracia absoluta de **Nicolás II** que concitó (sic) las dos revoluciones de 1917, la burguesa de febrero, fracasada y hoy olvidada, y la de octubre, la bolchevique de un **Lenin** alentando al exterminio ciego de cualquier desafecto. *Carrère* recuerda la frase de Orwell, de que Lenin no instauró una dictadura para salvar la revolución, sino que hizo una revolución para instaurar una dictadura. Lo cierto, dice, es que convirtió a Rusia en una enorme *mazmorra*, lo que provocó la huida hacia Europa de todas las fuerzas creativas de tendencia liberal, entre ellas todos los ascendientes maternos de Carrère. Esos que en el famoso documental *Octubre*, encargado al mismísimo *Eisenstein*, frente a unos proletarios radiantes, son denostados de *abyectos*, por sayones que además se orgullecen de su abyección, documental por cierto al que Carrère atribuye falsedad absoluta.

No disimula desde luego el autor su repulsión visceral por el bolchevismo y sus próceres. La ya citada crueldad sanguinaria de **Lenin**. **Beria**, jefe de la NKVD, el sádico georgiano que hacía secuestrar a jovencitas que luego se evaporaban, y cuya madre se hacía abrir clandestinamente las iglesias para rogar a Dios perdón por los crímenes de su hijo. O **Stalin**, exterminador sistémico, que en 1946 decretó amnistía general para los rusos blancos huidos que regresaran a Rusia, para luego hacerlos desaparecer, historia que casi nadie conoce y que solo se puede atribuir a pura crueldad. Su ojeriza termina salpicando en sus alusiones irónicas al mundo literario ruso, *Tolstoi/Dostoievski*, o al francés de la ocupación, *Sartre/Camus*, ambos *resistentes* de la invasión nazi (Camus de forma activa, Sartre no tanto) pero que al término de la contienda Camus se mostraba indulgente por piedad con los vencidos, y Sartre despiadado porque *anteponía las ideas*.

Resultan originales e intencionadas las referencias históricas que incluye en su relato, por ejemplo, las que hace a *Catalina II*, intelectual de altos vuelos y de apetito

La mayoría, asumiendo que el comunismo los había convertido en vestigios del pasado, se adaptaron como *resistentes* frente al marxismo, colaboracionistas con Hitler contra Stalin, cualquier cosa antes que el bolchevismo



Nicolás II concitó las dos revoluciones de 1917, la burguesa que fracasó y la bolchevique que triunfó.

Es excitante su visión de los sucesos que han agitado a Occidente en las últimas décadas. El caos de Argelia. Los tanques soviéticos invadiendo Budapest en 1956 y Praga en 1968, siempre en nombre de la libertad. El glorioso Mayo francés del 68. O la *perestroika*... hasta que en marzo del año 2000 fue elegido Presidente de la Federación Rusa, *Vladímirovich Putin*

Carrère es el *enfant terrible* de las letras francesas. Su ingenio penetrante llega al rincón más oscuro y recóndito de almas, conciencias y conflictos, desarrolla magistralmente su querencia por la autoficción, insistiendo en su tendencia autodestructiva que palpita entre líneas en su propio portarretrato

sexual insaciable, y a *Potenkim*, un ogro, una fiera, guapo y feo, de una bravura desbocada en su conquista de Crimea, tierra de todos y de nadie, para el Imperio ruso/sur, y siempre, hasta su muerte por el cólera.

También es excitante su visión de los sucesos que han agitado a Occidente en las últimas décadas. La nacionalización del Canal de Suez por Nasser en 1956. El caos de Argelia, *una guerra estúpida y sin salida*. Los tanques soviéticos invadiendo Budapest en 1956 y Praga en 1968, siempre *en nombre de la libertad*. El glorioso Mayo francés del 68, alabado, odiado pero envidiado en el cambio generacional. Relatos todos ellos que nunca abandonan ni pierden de vista las coordenadas históricas rusas, con el drama moderno, solapado pero latente, del choque entre dos grandes ideologías, islam y comunismo, aún

irresuelto. O la *perestroika* vista desde la perspicacia intelectual de *Helene*, que vierte suspicacias sobre *Jrushchov* y alabanzas sobre *Yeltsin*, aunque la libertad y democracia que éste presagiaba se convirtieron en una *desigualdad indecente* que sumió en la miseria al 99% de la población rusa... hasta que en marzo del año 2000 fue elegido Presidente de la Federación Rusa, *Vladímirovich Putin*.

Y ya sobre este prócer, viejo conocido de su madre, vierte Carrère todo su sarcasmo. Putin puso en cintura a los oligarcas y restableció el orden, dice, pero era un orden corrupto, sin la menor consideración a las libertades, con ambigüedad y doblez permanentes. Reconoce los excesos del comunismo, sí, aunque al tiempo lo califica de grandioso, pero a la postre restauró el ➡



Tropas del Gobierno Provisional abriendo fuego contra manifestantes en Petrogrado en 1917.

imperialismo, primero declaró guerra en Chechenia para asentar su poder, y luego exterminó con frialdad implacable a todos sus opositores. Se le tilda de *mafioso*, de *gánster* y *matón* de poca monta, que racionaliza la codicia (le delatan el palacio suntuoso en el Mar Negro que denunció Navalny o su afición a los Patek-Philips o a las escobillas de *váter* de oro macizo), y que en su paranoia imperialista invadió primero Crimea y luego Ucrania, invasión ésta que por ley especial, y para evitar rumores *fake*, decretó, con un cinismo sádico, *operación militar especial*, no guerra, lo que demuestra, añade, no nuestra agresividad sino nuestra misericordia.

No es que sea un libro de historia común, solo es una crónica visceral hecha por un visionario marcado por la angustia, que siempre encuentra el lado punzante de cada suceso

Y no podemos preterir el lamento nostálgico de Carrère por Georgia, patria de sus bisabuelos, de marcada y orgullosa identidad, que se autoconsidera cuna de la civilización europea, que presume de tener cristianos antes del nacimiento de Jesús, un pueblo pobre pero ufano y sin complejos, que consideran a su país un paraíso en la tierra, y hoy vilmente colonizado por Rusia, que impone un Gobierno prorruso títere de Putin, aunque sea mediante unas elecciones amañadas hasta la indecencia como fueron las de febrero de 2025.

Un autor arrebatado y arrebatador

Carrère demuestra una vez más su estilo de *enfant terrible* de las letras francesas, tiene una psique desbocada, con periodos de alucinaciones y depresiones como él mismo reconoce en *Yoga*, pero su ingenio penetrante llega al rincón más oscuro y recóndito de almas, conciencias y conflictos. Premio *Princesa de Asturias* 2021, rebosa en galardones literarios, con *Koljós* ha ganado el premio *Médicis*, quedó finalista en el *Goncourt* y sonó varias veces para el *Nobel*.

En esta obra desarrolla magistralmente su querencia por la autoficción, insistiendo en su tendencia autodestructiva que palpita entre líneas en su propio portarretrato, en la tribulación cáustica de un padre pequeño burgués, empleado en una aseguradora e historiador aficionado, íntimamente atormentado, o en la fascinación desbordada por su madre *Helene*, hija de próceres ricos arruinados que labró una carrera fulgurante en la alta intelectualidad francesa.



Stalin en 1935.



Vladimir Putin.

Gobierno de Rusia.

Y el mismo baremo se percibe en los trazos de sus narraciones y del contorno de los personajes que se cruzan en su relato. Trazos a veces deformantes pero delatores, chispeantes pero convincentes. Su prosa sigue siendo directa, poderosa, cruda y deslumbrante. Con su fuerza conceptual, con la misma acelerada crudeza y vitalidad, superando la realidad hasta la desmesura y la deformación expresiva. Carrère no deja en el tintero que los georgianos al gran prócer le apodan *Putinín*, o que la última palabra que dijo su madre, la gran *Helene*, antes de morir, fue *Kyllian Mbappé*.

Es una biografía familiar apasionada. Ya es significativo el título *Koljós* que Carrère elige para su obra. *Koljo* es el nombre que los uzbekos dan a las extensiones agrícolas comunistas grandes. Cuando siendo niños Carrère y sus hermanos, en ausencia del padre, se acostaban con su madre en el lecho conyugal, la madre llamaba a ese ritual *hacer koljoz*. Era, dice, la mayor felicidad de todos.

Y es también una visión sagaz, descortés y explosiva de la historia de la Europa del siglo XX. Con fijación obstinada, eso sí, en la Rusia zarista, bolchevique, la de la perestroika y la neoimperialista de Putin. No es que sea un libro de historia común, solo es una crónica visceral hecha por un visionario marcado por la angustia, que siempre encuentra el lado punzante de cada suceso. ●

POESÍA... también

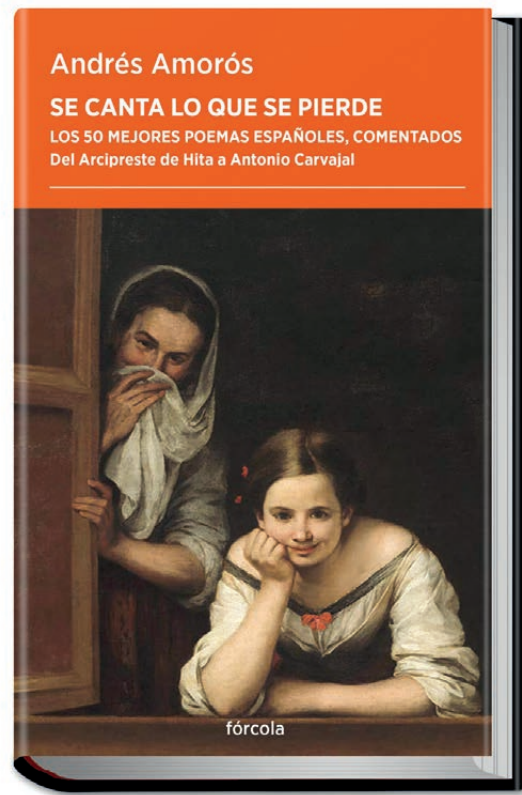
Antología de los 50 mejores poemas en español, enriquecidos con lúcidos y eruditos comentarios de Amorós que iluminan su lectura

Justo en esta primavera, protagonizada por festivales literarios como el *Día del libro* o el festival *libro-Mad*, para fomentar el amor a la lectura, no podemos dejar de hacer referencia a la última obra de este gran polígrafo y profesor, profundamente vinculado al Notariado, **Andrés Amorós**, humanista ilustrado y con una inusitada habilidad para desvelarnos las claves ocultas que permiten percibir en su plenitud los mensajes de sus crónicas y lecciones. Esto ocurre también con la poesía en la obra a que aludíamos. ***Se canta lo que se pierde*** es el verso machadiano que ha elegido de título para su antología, que aclara con el subtítulo *Los cincuenta mejores poemas españoles, comentados. Del Arcipreste de Hita a Antonio Carvajal* (Ed. Fórcola, 2026).

No es una mera selección de poemas más, como fueron la de Menéndez Pelayo o Blecua en su día. Es algo más, como se verá. Y por supuesto se podrá discutir el criterio de selección, pero el prestigio e independencia acreditada del autor, nos induce a presumir objetividad y acierto en su elección. Y aunque se podrían echar de menos algunas faltas, pienso que no habrá muchos que votarían alguna exclusión.

Empecemos reconociendo que es la poesía una de las bellas artes menos cultivada o recreada en la convivencia social, incluso en foros ilustrados. Tal vez porque su habitual intensidad reclame mayor intimidad y recogimiento anímico que otras artes para sentirla. Así lo razonaba Don Quijote a Don Diego de Miranda *La poesía contiene agudezas que a modo de blandas espinas os atraviesan el alma, como rayos os hieren en ella dejando sano el vestido*. Y es que la precisión y hondura de su lenguaje, y hasta su métrica, dificultan a mentes disipadas o reuniones colectivas, sentir los enigmas que intuimos laten entre su texto y su ritmo.

No es fácil a veces, en efecto, descifrar su sentido hondo. T. S. Eliot, cuando le pidieron aclarar qué había querido decir en unos versos, respondió que, si hubiera podido decirlo mejor, lo habría dicho de esa manera en lugar de escribir esos versos. Ciertamente es que la poesía es un arte inefable, misterioso, onírico, fruto a veces de *genios, monstruos enfermos de lo sobrenatural* dijo Nietzsche, y en ocasiones, como en la poesía mística, queda un misterio final que no se puede explicar



Hay que reconocer que la poesía es una de las bellas artes menos cultivada o recreada en la convivencia social, incluso en foros ilustrados

La poesía es un arte inefable, misterioso, onírico, fruto a veces de genios, monstruos enfermos de lo sobrenatural dijo Nietzsche, y en ocasiones, como en la poesía mística, queda un misterio final que no se puede explicar

truos enfermos de lo sobrenatural dijo Nietzsche, y en ocasiones, como en la poesía mística, según recuerda en el prólogo el autor, queda un misterio final que no se puede explicar.

Pero en esta obra **Amorós** añade, sin alardes ni pretensiones académicas, unos sencillos comentarios, a la vez magníficos, documentados y amenos, que, sin obviar desde luego datos técnicos necesarios como la métrica, el estilo o referencias biográficas al autor y siempre sin pretensiones dogmáticas, según confiesa, ilustran decisivamente al lector sobre las coordenadas literarias, escolásticas y temporales de cada poema, ayudándole a disfrutar de su lectura.

Es un libro ligero y profundo, doctoral y ameno, riguroso, didáctico y de fácil lectura, lo que ayuda al lector a soñar recitando con gozosa nostalgia ritmos conocidos, algunos populares, como el romance de *El Conde Olinos* o la *Canción del pirata*, y muchas otras que han consolidado en la memoria colectiva desde la época escolar.

Son cincuenta poemas, cincuenta obras maestras encuadradas en su entorno vital, que harán revivir en el lector emociones latentes que la lectura escolar dejó en el subconsciente y experimentar las nuevas sensaciones que la relectura despertarán al ir descubriendo perfiles antes ocultos, ahora desvelados. Porque solo la poesía, y vuelvo con Cervantes, produce el *brincar de las almas*, el *retozar de los cuerpos* y es *el azogue de todos los sentidos*. ●

En esta obra Amorós añade, sin alardes ni pretensiones académicas, unos sencillos comentarios, a la vez magníficos, documentados y amenos, que ilustran decisivamente al lector sobre las coordenadas literarias, escolásticas y temporales de cada poema, ayudándole a disfrutar de su lectura

Son cincuenta poemas, cincuenta obras maestras encuadradas en su entorno vital, que harán revivir en el lector emociones latentes que la lectura escolar dejó en el subconsciente y experimentar las nuevas sensaciones que la relectura despertarán al ir descubriendo perfiles antes ocultos, ahora desvelados

Biblioteca Virtual Miguel de Cervantes.



Don Quijote hizo en casa de Don Diego de Miranda un discurso laudatorio de la poesía.

Los protocolos notariales, un tesoro único

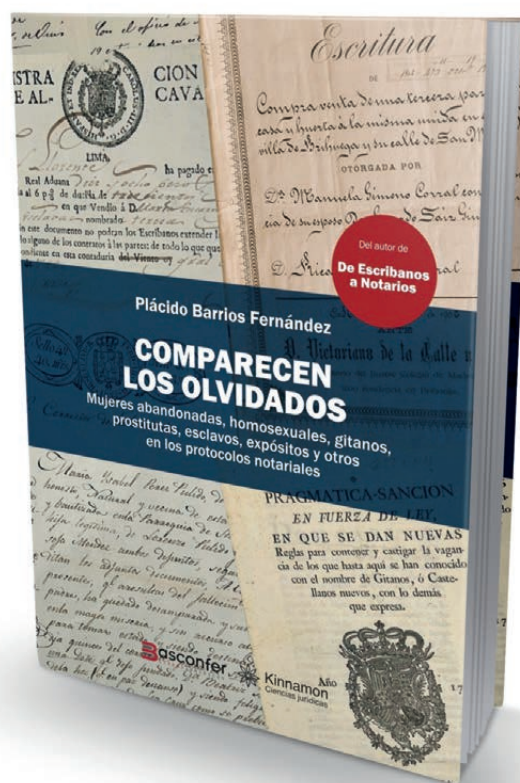
El notario/historiador Plácido Barrios nos descubre los secretos insospechados que guardan los protocolos notariales sobre las minorías marginales

No hace mucho se hacía eco esta revista de una primera obra de este autor sobre los protocolos notariales. Se titulaba **De escribanos a notarios** (Basconfer 2021). Era el fruto de un tenaz recorrido por los Archivos notariales indagando en ese conjunto heterogéneo de documentos autorizados por escribanos y notarios durante siglos. Su examen se extendió a algún documento del siglo XV y anteriores, pero sobre todo se centró en los archivados a partir de 1504, año en que una Pragmática dictada por Isabel la Católica en 1504 reordenó el proceso de guarda sistemática de los contratos y documentos autorizados por los escribanos. Fue la famosa *Pragmática de Alcalá*. El autor, notario/historiador ilustrado, admirador singular del acervo singular que atesoran esos tomos seculares, los ha investigado con solvencia y método, desvelando costumbres, usanzas, peripecias y anécdotas insospechadas que conforman una verdadera historia social, filosófica, religiosa y moral de aquellas sociedades.

En esta ocasión ha restringido su examen a la actividad de una parte de la sociedad, la marginada, la olvidada, la postergada cuando no ladeada, esos grupos minoritarios que, en frase de **Camus** recordada por el autor, no hacen la historia, sino que la padecen. El libro se titula **Comparecen los olvidados**, especificando en el subtítulo cuales son los que él ha estudiado: **mujeres abandonadas, homosexuales, gitanos, prostitutas, esclavos, expósitos y otros** (Basconfer, 2026).

Lógicamente no constituye una filosofía integral de la marginación social, sino solo del tratamiento diferenciado que sufren en la vida jurídica cotidiana que es la que se refleja en los protocolos notariales, aunque el contexto protocolar vierta a veces datos o detalles muy significativos de otras facetas.

Lo que es innegable es que los protocolos constituyen una fuente primaria, directa, real y democrática en cuanto recogen actos de todos los grupos sociales. Y que son actos dictados ante unos escribanos imparciales, con *involuntariedad histórica*, sin interés ni prejuicio, lo que acredita la objetividad y fuerza probatoria de su contenido. Es por



Los protocolos constituyen una fuente primaria, directa, real y democrática en cuanto recogen actos de todos los grupos sociales, dictados ante unos escribanos imparciales, con involuntariedad histórica, sin interés ni prejuicio

No oculta Barrios los actos sobre los esclavos, que reconocen como seres humanos, pero sin la condición jurídica de *personas* (no olvidemos que la esclavitud legal subsistió en España hasta 1837 y en Cuba hasta 1880)

ello una fuente histórica privilegiada, aunque no única desde luego, a pesar de que a veces lo es. Por ejemplo, cuando en 2016 se celebró el centenario de la muerte de **Cervantes**, la comunidad científica mundial sumó, a su asombro de que hace dos siglos, cuando por primera vez se buscó, no se encontrara imagen o efigie alguna suya, ni nunca se hallaran sus cenizas porque habían ido a la fosa común, el estupor de que ahora, en 2026, tampoco se habían encontrado más datos ciertos y reales de su firma manuscrita que los que constaban en los documentos notariales, que son los únicos que se pudieron exhibir. Una prueba más de que, a veces, solo éstos recogen la vida real de los ciudadanos en su pureza y autenticidad.

Con el crédito que aporta esa indiscutible autenticidad, ha emprendido ahora Plácido Barrios su investigación y estudio de los contenidos protocolares que afectan a las minorías discriminadas por sexo, religión o etnia. También a los *indigentes varios*, porque había pobres de *solemnidad*, pobres *vergonzantes*, que antes fueron ricos, y pobres *falsos o impostados*, cada grupo con su régimen. No oculta Barrios los actos sobre los *esclavos*, que reconocen como seres humanos, pero sin la condición jurídica de *personas* (no olvidemos que la esclavitud legal subsistió en España hasta 1837 y en Cuba hasta 1880).

Como el autor advierte en el Prólogo, estos documentos

Se descubre la sumisión de las mujeres que en las escrituras renunciaban muchas veces a los beneficios legales que la ley les empezó a reconocer (*cláusulas renunciativas*)

oficiales, auténticos y fidedignos, uno de los mejores acervos documentales de la vida cotidiana, son una fuente de sorpresas, a veces tan crudas que llegan a avergonzar al lector actual. Ventas de esclavos solemnizadas bajo la fe notarial descritos como *reses, buenos, sanos, sin lesión, de hasta 25 años, machos o hembras, turcos o berberiscos, mejor negros que son más fáciles de llevar y, enseñados, son de mucho provecho...*; la sumisión de las mujeres, sometidas al varón, que en *lo tocante a la dignidad son de mejor condición de los hombres*, y que en las escrituras renunciaban muchas veces a los beneficios legales que la ley les empezó a reconocer (*cláusulas renunciativas*). Sonrojante. Y son hechos ciertos, documentados en vivo.

El trabajo de Barrios es impagable. Su examen, a veces por *catas* lógicamente, abarca un periodo de cuatro siglos, se extiende a toda España, incluye los Archivos de Indias, donde se implantó el Notariado sobre el modelo de la metrópolis. Y ha tenido que superar la dificultad de los grafismos manuales antiguos (basta cotejar los facsimiles anejos de la obra). Esta contribución de Barrios al esclarecimiento de la historia humana

y del quehacer cotidiano de aquella sociedad, honra al Notariado, cuya perduración temporal y espacial es, en el baremo de Habermas, único posible según él para evaluar las instituciones, una prueba irrefutable de su prestigio y utilidad social. ●



Esta contribución de Barrios al esclarecimiento de la historia humana y del quehacer cotidiano de aquella sociedad, honra al Notariado, cuya perduración temporal y espacial es, en el baremo de Habermas, único posible para evaluar las instituciones, una prueba irrefutable de su prestigio y utilidad social

MEMENTO, Derechos Reales

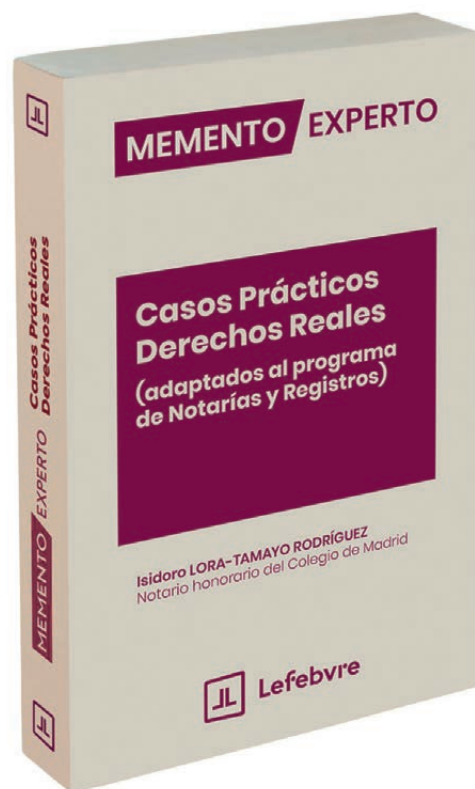
Un manual imprescindible para la solución jurídica de casos prácticos

Recuerda García Palomino, hablando del Derecho, que la *contraposición de la práctica a la ciencia, calificando a la primera como arte, debe de parecerse una gran hipocresía*. El **notario**, aunque se le exigen importantes conocimientos de Derecho que debe demostrar ante un Tribunal exigente y severo, es fundamentalmente un *jurista práctico*. Y un jurista práctico, no del tipo estático de predominante labor crítica, sino del tipo dinámico, es decir, es un jurista que cuando aconseja, cuando da forma y autoriza el documento jurídico, pelea en las *avanzadillas del Derecho*.

En armonía con esta función lógico es que en su selección se valore decisivamente, no ya el conocimiento y la interpretación de las normas, sino sobre todo la aplicación correcta de la ley al caso concreto con el que se enfrenta. Tal es la razón de la importancia en el examen de ingreso al notariado, de encontrar la solución correcta para el supuesto de hecho que al opositor se le presenta a fin de calibrar su habilidad para ejercer como jurista práctico. En eso insisten las **Academias de preparación** para aspirantes al cuerpo y muy concretamente la del Colegio de Madrid.

Isidoro Lora-Tamayo Rodríguez, notario honorario de este Colegio, ha sido durante décadas un magnífico **Director** de esta Academia, planteando, corrigiendo y resolviendo dictámenes sobre casos prácticos. Enseñando a la postre a razonar jurídicamente a los aspirantes, para transformarlos en auténticos y eficaces juristas prácticos en el oficio y arte notarial.

Ahora nos ha presentado un florilegio de casos prácticos sobre *derechos reales* que constituyen una ayuda irremplazable para la formación de juristas-notarios. Se integra entre los **Mementos (experto)** de la *Editorial Lefebvre* y es insustituible. Sus índices, la ingeniosa variedad de casos contemplados y analizados, el nivel de las argumentaciones dogmáticas que justifican las soluciones propuestas, y la jurisprudencia referenciada, constituyen una aportación decisiva para todos los operadores jurídicos y muy en especial para los aspirantes a los cuerpos que deben garantizar la seguridad jurídica de los ciudadanos. ●



El notario es un jurista que cuando aconseja, cuando da forma y autoriza el documento jurídico, pelea en las avanzadillas del Derecho

Un florilegio de casos prácticos sobre derechos reales que constituyen una ayuda insustituible para la formación de juristas-notarios

José Aristónico García Sánchez
Presidente de El Notario del Siglo XXI

Normas de estilo

para la publicación de artículos

Notario
DEL SIGLO XXI
Revista del Ilustre Colegio
Notarial de Madrid

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.

Cesión de derechos

Al remitir el original para su publicación el autor cede de forma exclusiva e irrevocable al editor (Ilustre Colegio Notarial de Madrid) los siguientes derechos de explotación: a) reproducción en cualquier formato; b) distribución y comunicación pública mediante cualquier medio y forma, incluida la venta; c) transformación, incluida la inclusión en obras colectivas, antologías, recopilatorios o publicaciones derivadas del editor. La cesión comprende específicamente: a) publicación original en EL NOTARIO DEL SIGLO XXI; b) reproducción en volúmenes recopilatorios, antologías o libros que incluyan selecciones de artículos publicados; c) digitalización y archivo permanente en hemeroteca digital del editor; d) traducción a otros idiomas para publicaciones del editor. Esta cesión se otorga a título gratuito, sin contraprestación económica alguna. El autor conserva su derecho moral de paternidad e integridad de la obra conforme a la Ley de Propiedad Intelectual. El

autor autoriza al editor para ejercer todos los poderes reconocidos al titular de derechos de explotación frente a terceros, incluida la gestión a través de entidades de gestión colectiva. La remisión del original con conocimiento de estas Normas de Estilo constituye aceptación expresa de esta cesión de derechos.

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 cuya 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.



VIRTUOSO
MEMBER

Atlantida Travel

Somos su agencia de confianza, con más de 23 años de experiencia en el segmento de viajes exclusivos.
Creamos viajes como si fuesen piezas únicas, pensadas para cada cliente, a medida de cada sueño.
Porque sabemos que el mayor lujo no siempre es lo más caro, sino los pequeños detalles que convierten el viaje en inolvidable.

Miguel Ángel, 33 - 28010 Madrid • T (34) 91 484 11 11 • madrid@atlantidatravel.com
Consell de Cent, 323 - 08007 Barcelona • T (34) 93 272 30 30 • atlantida@atlantida.travel

www.atlantidatravel.com

Beneficiarse de nuestras exclusivas condiciones con las cadenas hoteleras más prestigiosas del mundo:

ROSEWOOD
ELITE

FOUR SEASONS
PREFERRED PARTNER

SHANGRI-LA GROUP
THE LUXURY CIRCLE

BELMOND
BELLINI CLUB

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