

Publicar los datos de los socios constituye una injerencia grave en la intimidad



COUR DE JUSTICE
DE L'UNION
EUROPÉENNE

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.



El Tribunal de Justicia de la Unión Europea contrario a la publicidad registral de la identidad de los socios y sus datos personales

En la revista venimos informando sobre la polémica causada en el ámbito empresarial y entre las profesiones jurídicas por la nueva regulación en ciernes sobre el régimen de transmisión de las participaciones sociales de las sociedades limitadas, objeto del ahora ya Proyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública, tras su aprobación el pasado 28 de julio de 2026 por el Consejo de Ministros y su remisión a las Cortes para su tramitación parlamentaria por la vía de urgencia, en fase todavía de presentación de enmiendas.

Un proyecto de ley transversal, como una especie de *ley ómnibus*, por la plurimidad de las heterogéneas medidas que comporta, con el objetivo declarado de luchar contra la corrupción. Pero el riesgo de que esas medidas puedan, efectivamente, reforzar las barreras contra la corrupción o, por el contrario, debilitarlas, preocupa sobremanera a los notarios (y de ahí la presencia recurrente de esta cuestión en las páginas de nuestra revista), por el protagonismo del Notariado en la vida societaria como garante de la seguridad del tráfico jurídico.

En el anterior número de esta revista nos propusimos diferenciar, superando la confusión existente, entre publicidad y transparencia. La transparencia de un documento, como forma que da visibilidad a lo que contiene, presupone su veracidad, de modo que sólo es transparente el documento fiable. En este sentido, la transparencia se opone a la opacidad, pero no se iden-

tifica con la publicidad. La publicidad de algo consiste en su cognoscibilidad o accesibilidad por el público en general, pero lo públicamente accesible no tiene por qué ser necesariamente fiable. Por eso, la del registro es una *fiabilidad vicaria*, depende de la fiabilidad del título inscribible, porque la mera publicación de un dato no le añade veracidad, no siendo comparable la del documento privado a la del documento público.

El proyectado sistema de transmisión de las participaciones sociales en las sociedades de responsabilidad limitada (como tipo societario que supone casi el 97% del tejido empresarial español), que pretende instaurar la inscripción constitutiva y el documento privado electrónico (con firma digital cualificada) como vehículo de acceso normalizado al Registro Mercantil, aunque sea como opción alternativa de la escritura pública, conlleva tres importantes peligros.

El primero es la desactivación del sistema notarial como fuente autosuficiente de información, por la interconexión existente entre todas las escrituras públicas a través de un índice único informatizado, que se extiende a toda la cadena de transmisiones, cuyos innumerables eslabones no escapan así al control de los poderes públicos encargados de la lucha contra la corrupción, el fraude fiscal, el blanqueo de capitales o el terrorismo. Con la admisión del documento privado como título traslativo de las participaciones sociales, aunque no se elimine la escritura pública, o incluso aunque la

La Sentencia del TJUE de 3 de septiembre de 2026 (asunto C-798/24) ha resuelto que una normativa nacional que obliga a poner a disposición del público datos personales de todos los accionistas de sociedades anónimas cuando el acceso a dichos datos no esté supeditado a ningún requisito se opone a lo dispuesto en los artículos 5 y 6 del Reglamento General de Protección de datos en relación con los artículos 7 y 8 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea

difusión del documento privado fuera muy inferior a la de la escritura pública, se introduciría una brecha que impediría ya recomponer con certeza la cadena de transmisiones a través del sistema notarial. Su utilidad, de valor hasta ahora incomparable para la Agencia Tributaria, la Policía, la UCO, la UDEF, el SEPBLAC, los Juzgados y la Fiscalía, cuya ejemplaridad ha destacado el GAFI en sus visitas a nuestro país en 2014 y 2019, quedaría rota. La presunción de integridad de la escritura pública (art. 1219 Cc), como medio aparente suficientemente fiable de la titularidad en vigor sobre el derecho escriturado, desaparecería, pues cualquier escritura pública modificativa de otra anterior debe hacerse constar en la matriz y en la copia exhibida de la escritura modificada mediante una nota de referencia a la escritura modificativa, y consta así en la llevanza del sistema digitalizado de un protocolo notarial global interconectado a través de los servicios centrales del Notariado, pero no alcanzaría, por el contrario, como es obvio, a los documentos privados, de cuya ignorada existencia, por su opacidad, no quedaría rastro ni trazabilidad alguna.

El segundo gran perjuicio social del nuevo sistema traslativo de las participaciones sociales derivaría de su sujeción a inscripción obligatoria en el Registro Mercantil, de carácter además constitutivo, por los costes y efectos contraproducentes que pueden irrogarse sobre la celeridad y la seguridad del tráfico jurídico mediante la implantación de un control registral *a posteriori* sobre la legalidad de las operaciones societarias no simultáneo a su gestación contractual, sino posterior a su consumación material y, por tanto, intempestivo por no producirse en el mismo momento del pago del precio, que es el *momento de la verdad*.

Por último, el tercer gran peligro derivado del nuevo sistema traslativo de las participaciones sociales acogido por la normativa en proyecto, consiste en un sacrificio injustificado de la confidencialidad que, como derecho fundamental, ostenta cualquier ciudadano sobre sus propios datos personales, lo que incluye su perfil patrimonial. La publicidad registral de su participación como

socio, incluso minoritario, en una sociedad mercantil, objeto de inscripción obligatoria en un registro de accesibilidad irrestricta por el público en general, como es el Registro Mercantil, entrañaría una vulneración desproporcionada contraria al imperativo de la protección de datos.

De estos tres posibles efectos disruptivos sobre el funcionamiento de las sociedades mercantiles que asoman detrás de la nueva legislación en ciernes, sus tres grandes contrapartidas, interesa ahora centrarnos solamente en la última de ellas, referente a la protección de datos, prescindiendo de las otras dos, por la reciente irrupción en escena de un nuevo elemento decisivo, que puede condicionar la reforma legislativa en curso.

Frente al impulso que supone su aprobación en el Consejo de Ministros, ha surgido en paralelo un nuevo obstáculo, probablemente insalvable, para que la reforma actualmente en curso (al menos, en lo referente a la inscripción obligatoria de las participaciones sociales en el Registro Mercantil) pueda arribar a buen puerto y convertirse en ley: la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) de 3 de septiembre de 2026 (asunto C-798/24), dictada en respuesta a una cuestión prejudicial presentada por el Tribunal Constitucional de Letonia.

El TJUE, que ya había tratado esta cuestión con respecto a la publicidad registral de las titularidades reales (STJUE de 22 de noviembre de 2022, caso Luxembourg Business Registers), se ha ocupado ahora de esta cuestión de manera frontal con relación a la inscripción de los datos de todos los socios en el Registro Mercantil.

La sentencia, referida a una norma letona, ha resuelto que una normativa nacional que obliga a poner a disposición del público datos personales de todos los accionistas de sociedades anónimas, incluidos los accionistas minoritarios, cuando el acceso a dichos datos no esté supeditado a ningún requisito, como la demostración de un interés legítimo, se opone a lo dispuesto en los artículos 5 y 6 del Reglamento General de Protección de datos [Reglamento (UE) 2016/679, de 27 de abril de

El proyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública no se ajusta al Derecho comunitario, en la medida en que impone la recogida y publicación de los datos personales de todos los socios de las sociedades limitadas en un registro, el Registro Mercantil, esencialmente público

2016], en relación con los artículos 7 y 8 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea.

La argumentación que contiene la sentencia y conduce al fallo emitido está jalonada por los siguientes hitos:

- 1) La recogida y publicidad de los datos personales de los accionistas minoritarios supone una injerencia grave en contra de los derechos a la intimidad y a la protección de los datos de carácter personal reconocidos en la Carta Europea de Derechos Fundamentales y el Reglamento General de Protección de Datos.
- 2) Para que esté justificada esta injerencia, a falta de consentimiento del interesado, es necesario que responda a un objetivo de interés público que lo justifique.
- 3) De acuerdo con los principios de mínima intervención, proporcionalidad y limitación a la finalidad del tratamiento de datos personales, dicha injerencia solo podrá imponerse en norma con rango de ley que establezca reglas claras y precisas que regulen el alcance y la aplicación de las medidas en cuestión, limite los datos recogidos a los estrictamente necesarios para los fines para los que son tratados y elija la medida menos onerosa, de existir una opción alternativa entre varias adecuadas para la consecución de los objetivos legítimos perseguidos.
- 4) La publicación de datos relativos a todos los accionistas de sociedades anónimas no puede justificarse en el objetivo de protección de los intereses de terceros y de la seguridad jurídica, o, en otras palabras, no puede buscarse en la Directiva 2017/1132 el objetivo de interés general que imponga la publicación de datos relativos a todos los accionistas de una sociedad anónima y, en particular, de los accionistas minoritarios.
- 5) El objetivo de interés general consistente en prevenir el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, puede servir de justificación para exigir la recogida y tratamiento de los datos personales de los accionistas mayoritarios o cuyo porcentaje de participación en el capital social les atribuya un poder de control de la sociedad, pero tal acceso no puede considerarse estrictamente necesario cuando dicho objetivo pueda alcanzarse razonablemente de manera igualmente eficaz por otros medios menos atentatorios; en este contexto, procede observar que el artículo 30, apartado 5, 



©European Union 2025

de la Directiva 2015/849, establece que los Estados miembros deben velar porque la información sobre la titularidad real sea accesible a “cualquier persona u organización que pueda acreditar un interés legítimo”, y no al público general.

Falta en el Proyecto de Ley un objetivo que justifique la invasión de la intimidad y además existen medios alternativos menos lesivos para conseguir el mismo efecto

Partiendo de estas premisas la sentencia concluye que, por lo que respecta a los accionistas minoritarios que no tienen la condición de titulares reales de la sociedad, no es posible imponer que sus datos personales sean accesibles a cualquier persona, sin que esta última deba acreditar un interés legítimo, aunque sea con la finalidad de prevenir el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.

Con arreglo a esta doctrina parece claro que la reforma proyectada no se ajustaría al Derecho Comunitario, en la medida en que impone la recogida y publicación de los datos personales de todos los socios de las sociedades limitadas en un registro, el Registro Mercantil, esencialmente público.

Aunque el pronunciamiento es claro, existe en la sentencia un inciso que podría ser utilizado por los defensores de la reforma para proclamar su conformidad con el Derecho Comunitario. Se trata del párrafo 81 que literalmente dice lo siguiente: *“A este respecto, también conviene precisar que, según la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, una normativa que, para alcanzar el objetivo mencionado en el apartado 77 de la presente sentencia (se refiere a la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo), permite el acceso a datos personales a los miembros del público que puedan justificar un interés legítimo puede, en principio, limitar la injerencia en los derechos garantizados en los artículos 7 y 8 de la Carta a lo estrictamente necesario (véase, en este sentido, la sentencia de 21 de mayo de 2026, Across Fiduciaria y otros, C 684/24 y C 685/24, EU:C:2026:410, apartado 106)”*.

La literalidad de este párrafo, sin duda se invocará por las partes interesadas en sostener la reforma, defendiendo que la inscripción de la titularidad de las participaciones en el Registro Mercantil no se opone al Reglamento General de Protección de Datos, en la medida en que el acceso al contenido de este Registro

está controlado por la calificación del registrador del interés legítimo del solicitante.

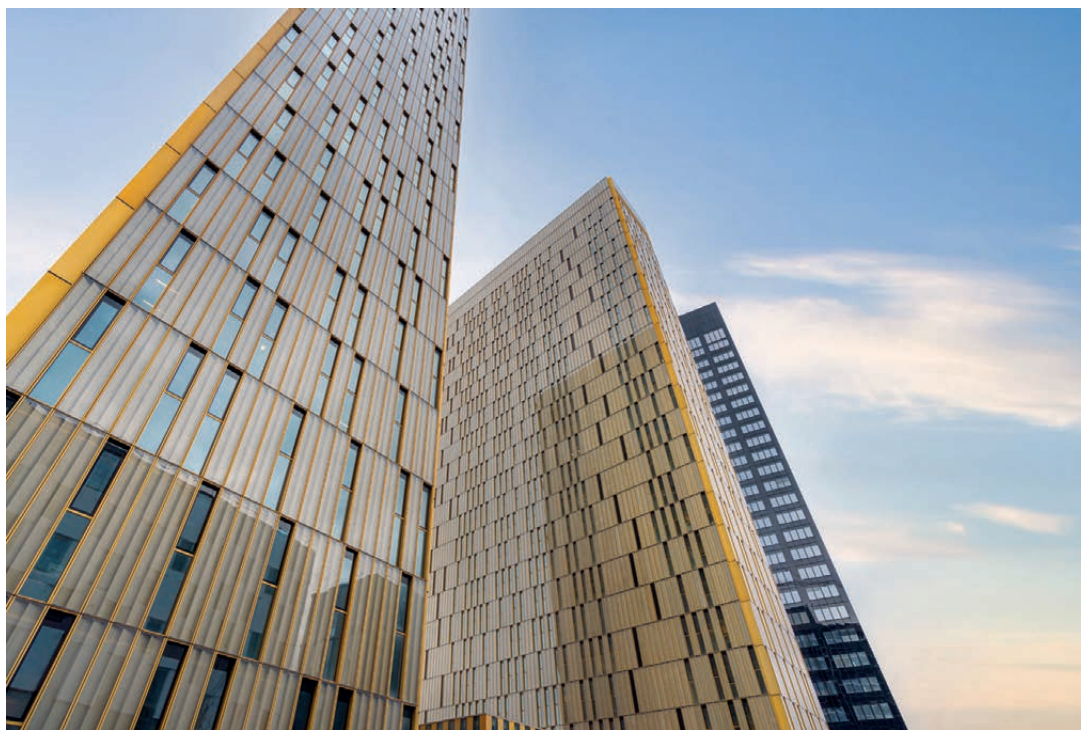
Sin embargo, no consideramos que un párrafo aislado pueda servir de justificación frente a una doctrina tan terminante como la expuesta, para lo cual es preciso volver sobre los Fundamentos de Derecho de la sentencia antes enunciados.

En primer lugar, la reforma se funda en dos objetivos que nada tienen que ver con la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, que es el reconocido como posible justificación de una injerencia grave en la intimidad personal en el párrafo 81 de la sentencia. Así, la pretensión de mejorar la transparencia del mercado a los efectos de facilitar el embargo o pignoración de las participaciones sociales queda excluido expresamente como objetivo público suficiente para vulnerar la intimidad personal en la propia sentencia; en cuanto a la lucha contra la corrupción no existe norma comunitaria que fundamente la restricción del derecho a la intimidad de todos los ciudadanos con base en este objetivo.

Y aunque se considerase la lucha contra la corrupción un objetivo público suficiente, no se cumplen los principios de intervención mínima y proporcionalidad y limitación del tratamiento de datos personales a los fines expresados que lo justifican. Existiendo en el sistema español una transparencia suficiente de la titularidad de las participaciones sociales a través del Índice Único Notarial y además un registro público cuyo objeto es dar transparencia a las entidades públicas o privadas con interés legítimo, el Registro Central de titularidades reales, vulneraría estos principios recurrir al Registro Mercantil, registro cuya información está previsto que sea pública puesto que tiene por objeto es dotar de seguridad al tráfico jurídico precisamente a través de la publicidad de los datos inscritos.

A mayor abundamiento, la recogida y tratamiento de los datos personales sin el consentimiento de los interesados exige que la norma establezca reglas claras y precisas que regulen el alcance de la medida y, en

Esperemos que la jurisprudencia del TJUE no sea desconocida durante la tramitación parlamentaria y no se promulgue una norma que estará amenazada por una probable declaración de nulidad del Alto Tribunal Europeo



este punto, el texto proyectado guarda un lacónico silencio, fiándolo todo a un control registral del interés legítimo que no tiene regulación legal.

Y finalmente, por encima de la literalidad de la norma, el supuesto control registral del interés legítimo es ilusorio, en la práctica inexistente y, de hecho, imposible de establecer. Y esto último nos lleva a un párrafo demoledor de la sentencia, el número 83¹, según el cual las dificultades prácticas para controlar el interés legítimo del solicitante no demuestran el carácter necesario de la injerencia o, lo que es lo mismo, si no pueden establecerse criterios claros para controlar el interés legítimo del solicitante (como ocurriría si se pretende residenciar el dato en un registro cuya regla general es la publicidad de sus datos), la recogida y tratamiento de los datos deja de estar justificado por el objetivo público que trata de conseguir.

En conclusión, falta en el Proyecto de Ley un objetivo que justifique la invasión de la intimidad y además existen medios alternativos menos lesivos para conseguir el mismo efecto que el recurso a un registro público, como es el Registro Mercantil, cuyo objeto

es dotar de seguridad al tráfico jurídico-mercantil mediante la consulta de su contenido. Ya se dispone de los datos en el índice único notarial, ya existe un registro de publicidad restringida que recoge la titularidad real..., si se quiere aumentar la información sobre la titularidad de todas las participaciones sociales, la solución que impone el Derecho Comunitario será reforzar estos instrumentos, no imponer el traslado de esta información a un registro que, por su configuración y dinámica, no puede asegurar el acceso irrestricto a los datos.

Son muchos los argumentos para desistir de la reforma. El TJUE ha proporcionado uno que parece el definitivo y ojalá sirva para desterrar esta mala idea. En todo caso, resulta paradójico que el Derecho europeo, que pomposamente invoca la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública como argumento justificativo de la reforma, termine siendo su tumba, lo que da idea de cómo el recurso a lo extranjero y, en especial, a lo comunitario, se utiliza frecuentemente de forma torticera como el recurso a una “realidad mágica” que es imposible de contradecir. ■

¹ Párrafo 83. En este contexto, en la medida en que el órgano jurisdiccional remitente indica que el Registro Mercantil nacional, que es el responsable del tratamiento, puede no estar en condiciones de comprobar si cada solicitante de información tiene efectivamente un interés legítimo en acceder a los datos personales de que se trata, conviene recordar que las eventuales dificultades prácticas relacionadas con la comprobación de la existencia de un interés legítimo no demuestran el carácter estrictamente necesario de una injerencia en los derechos fundamentales garantizados por la Carta (véanse, por analogía, las sentencias de 26 de septiembre de 2000, Comisión/Austria, C 205/98, EU:C:2000:493, apartado 78 y jurisprudencia citada, y de 27 de noviembre de 2008, Papillon, C 418/07, EU:C:2008:659, apartado 54 y jurisprudencia citada).

Esperemos que la jurisprudencia del TJUE no sea desconocida durante la tramitación parlamentaria y no se promulgue una norma amenazada por una probable declaración de nulidad del Alto Tribunal Europeo.

Recientemente hemos sufrido las consecuencias por la anulación de una norma (como es el Real Decreto 1312/2024) que, en relación a los alquileres turísticos y de temporada, atribuía al Registro de la Propiedad funciones de control del mercado que, en rigor, debían corresponder a instancias administrativas. Aunque existen diferencias, en ambos casos nos encontramos con una invocación sesgada del Derecho comparado y, singularmente, del Derecho Comunitario, para justificar la reforma, al servicio de fines ajenos a un registro público, como son el Registro de la Propiedad y el Mercantil, cuyo objeto es dar publicidad de determinadas situaciones jurídicas para dotar de seguridad al tráfico jurídico.

Ya hemos visto lo que ha pasado con ese Real Decreto 1312/2024 que, supuestamente, se limitaba a incorporar a nuestro ordenamiento interno el Reglamento comunitario 2024/1028. Durante su tramitación se ignoraron las advertencias del Consejo de Estado sobre la ilegalidad del mismo y, después de más de un año de vigencia, el Tribunal Supremo ha declarado su nulidad. El problema, más allá de los perjuicios económicos imputables a ese traspiés del legislador (cifrados en 500 millones de euros –según el dato proporcionado por FEVITUR–), padecidos por quienes han tenido que obtener inútilmente un número de registro como requisito para la comercialización de su vivienda o perdido, por no obtenerlo, su posibilidad de negocio, es la des-

confianza que genera la pérdida de seguridad jurídica. Y es llamativo que una institución especialmente diseñada para proporcionar seguridad al tráfico, como son los Registros de la Propiedad y Mercantiles, se vean involucrados en este tipo de procesos incentivados por la pretensión de ampliar sus competencias y funciones más allá de las que les son propias, contrariamente al sabio consejo de nuestro refranero de que “el que mucho abarca, poco aprieta”.

Esperemos que se haya aprendido la lección y que, para el trascendente objetivo de la lucha contra la corrupción, no se violenten derechos fundamentales como la protección a la intimidad personal ni se pretenda desnaturalizar la institución registral reduciendo su utilidad principal, que es suministrar seguridad al tráfico jurídico, a cambio de colaborar, supuestamente, en el cumplimiento de otros fines que le son ajenos. ●

Es llamativo que una institución especialmente diseñada para proporcionar seguridad al tráfico, como son los Registros de la Propiedad y Mercantil, se vea involucrada en este tipo de procesos incentivados por la pretensión de ampliar sus competencias y funciones más allá de las que les son propias



**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

NUEVA
APERTURA

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



opticaroma.com

Todo más claro para tu vida digital indoor.

Lentes Progresivas ZEISS Clear



Seeing beyond

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



**OPTICA
ROMA**

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

Comité Editorial: Ignacio Solís Villa, Rodrigo Tena Arregui, Alfonso Madríguez Fernández, José Manuel García Collantes, Ignacio Gomá Lanzón, Fernando Gomá Lanzón, Concepción Pilar Barrio Del Olmo, Ignacio Maldonado Ramos, Amanay Rivas Ruiz, Álvaro Lucini Mateo, Manuel González-Meneses García-Valdecasas, Manuel Gerardo Tarrío Berjano y César Sanz Pérez.

Comité de Dirección: Segismundo Álvarez Royo-Villanova, Eduardo Hijas Cid, Carmen Boulet Alonso, Gonzalo López-Fando Santafé, Fernando 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](https://twitter.com/elnotarioSXXI)

latindex
catálogo 2.0



SUMARIO

Nº129 SEPTIEMBRE/OCTUBRE 2026

EDITORIAL

- 3 El Tribunal de Justicia de la Unión Europea contrario a la publicidad registral de la identidad de los socios y sus datos personales

TRIBUNA

- 12 Otra traba más
L. Amor Acedo

LA OPINIÓN

PROYECTO DE LEY ORGÁNICA DE INTEGRIDAD PÚBLICA

- 14 El nuevo sistema de transmisión de las participaciones en las sociedades de responsabilidad limitada en el Proyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública: crónica de un coloquio entre abogados y notarios
- 22 El pulso entre la publicidad registral y la privacidad en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea
J. Izquierdo Fernández
- 26 El Registro que sabía demasiado: la STJUE de 3 de septiembre de 2026
P. Galindo Gil



- 32 La constitución y la proyectada inscripción de la prenda de participaciones sociales
I. Paz-Ares Rodríguez

OPOSICIONES

- 42 El triunfo del mérito en las oposiciones a notarías: valoración del sistema tras la última convocatoria E. Hijas Cid



- 48 Crónica de la oposición a notarios 2025-2026
I. Díaz-Vieito Mateos /
J. Domínguez Pérez /
L. Rueda Esteban
- 52 El acceso al Notariado a través de la historia
P. Barrios Fernández

REGISTRO ÚNICO DE ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN

- 58 Análisis del Registro Único de Arrendamientos a la luz del dictamen del Consejo de Estado R. Hurtado Soto
- 64 El precio de una regulación defectuosa S. Blasco Benito
- 68 Geoportal Registradores (el hijo de Godzilla o el renacer de Geobase) A. Cavallé Cruz
- 72 "EU Inc": ¿solución o problema? Á. Lucini Mateo

- 78 La disposición de activos esenciales y la protección del tráfico tras la STS 9 de junio de 2026
S. Álvarez Royo-Villanova / J. Sánchez Santiago

83 LEGISLACIÓN Y TRIBUNALES

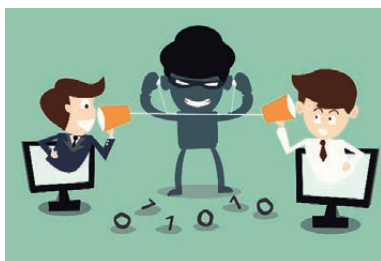
- Legislación de la UE
- Legislación Estatal
- Legislación Autonómica
- Tribunal de Justicia de la UE
- Tribunal Constitucional
- Tribunal Supremo
- Jurisprudencia Fiscal
- DGSJyFP

ACADEMIA MATRITENSE DEL NOTARIADO

- 140 I. Araya Paredes
146 A. Cavallé Cruz

PRÁCTICA JURÍDICA

- 150 Adjudicar un solo bien también exige partición
J. P. Murga Fernández
- 158 "Man in the middle". La liberación del deudor
J. L. Deaño Rodríguez



- 164 El pacto sobre interés de demora inferior a los tres puntos
F. J. Rivero Sánchez-Covisa

- 168 La adquisición con atribución del carácter privativo y el artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario
S. Álvarez Royo-Villanova

- 172 Revocación de poderes en favor de tercero por parte de los administradores mancomunados F. Frías Fontes

- 178 **DERECHO FISCAL**
A tiro... ¿limpio?
J. Gómez Taboada

- 180 **DERECHO FISCAL**
Cuando la jurisprudencia cambia las reglas fiscales del pasado
L. Vírveda Perulero

SECCIÓN CORPORATIVA

- 184 Revista de prensa

PANORAMA

- 186 **LA PERSPECTIVA**
Aplaudidores, abstenerse
M. Ángel Aguilar

- 188 **LOS LIBROS**
El lado oscuro de los clásicos
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 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: dpocnotariado@notariado.org

Lorenzo Amor, presidente de la Federación Nacional de Asociaciones de Trabajadores Autónomos (ATA) desde 2004 y Vicepresidente de CEOE desde el 2019, es un referente en la defensa de los autónomos en España.

Con una larga trayectoria como empresario autónomo, ha sido clave en la defensa de los intereses del colectivo. Es miembro activo de la Mesa del Autónomo, miembro del Comité de CEOE, patrono de la Fundación CEOE y uno de los padres del Estatuto del Trabajador Autónomo. Además, cofundó el Observatorio del Trabajo Autónomo y ha sido ponente en diversas comisiones del Congreso y Senado, abogando por reformas significativas. Su gestión en los últimos años ha sido reconocida entre otras distinciones con la medalla de oro de Andalucía en el año 2021, al igual que en la Comunidad de Madrid que distinguió a ATA y la labor de su presidente con la medalla de plata de la Comunidad ese mismo año.

Otra traba más



Lorenzo Amor Acedo
Presidente de ATA

El Consejo de Ministros aprobó el 28 de julio el proyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública. Su espíritu es el de luchar contra la corrupción que menoscaba la integridad y credibilidad de nuestras instituciones. Pero, como viene siendo costumbre los últimos años, de paso se alteran aspectos que laceran la libertad de empresa y vulneran, según nuestro punto de vista, la protección de datos y la intimidad de los españoles. El texto ha sido remitido al Congreso de los Diputados para iniciar su tramitación parlamentaria y espero que se tenga en cuenta lo que voy a exponerles.

Este Proyecto de Ley de Integridad Pública prevé la transmisión de las participaciones sociales en documento privado y su inscripción constitutiva en el Registro Mercantil. Muchos autónomos adoptan la forma societaria en España. Hablamos de más de un millón, un tercio del total de pequeños empresarios y para esas pequeñas sociedades limitadas los nuevos requisitos formales (depósito del libro de socios anual y, sobre todo, inscripción constitutiva) van a suponer un gasto y unas trabas desmesuradas.

En contra

Que quede claro, los autónomos, las pymes y pequeñas empresas están en contra de esa medida porque no tienen por qué hacer publicidad de quiénes son sus socios. Cuando Hacienda tiene interés en conocerlos, también tiene sus métodos, ya regulados y estipulados. A través del índice único del Consejo del Notariado pueden saberlo en cualquier momento. No consiste en ocultar, la cuestión es no vulnerar la Ley de protección de datos.

Otra cosa es que en el Registro Mercantil se hagan constar los datos que puedan afectar a terceros como son: apoderado, domicilio social, NIF... Pero que se inscriban las participaciones de socios es una barbaridad. Abrimos la puerta a que el deporte nacional sea cotillear quién o qué tiene cada uno y en qué empresas participa, ciudadanos de a pie sin ninguna causa con la Justicia. España será un chismorreio y va en contra de la seguridad jurídica.

Con esta iniciativa plasmada en Ley pueden convertir en derecho constitutivo una anomalía en el Derecho español, que ahora son, como excepción a la norma, las hipotecas y los censos.

Vulneramos nuestro Derecho

¿Por qué vulnerar el Derecho en España? Es absurdo. Se atenta contra la intimidad y se vulnera la protección de datos cuando no hay necesidad. Y se convierte en regla lo que en nuestro Derecho es una excepción: la inscripción constitutiva.



Con esta iniciativa plasmada en Ley pueden convertir en derecho constitutivo una anomalía en el Derecho español

¿Quieren de verdad dar seguridad jurídica? Que se haga esta formalidad en escritura pública. En el Derecho español es libre la fórmula en la que lo que haces y todo lo que entra en el Registro es público.

Trámites y más trámites que llevan un coste de tiempo y dinero.

Como digo, una traba más que se une a la insostenible carga burocrática que soportan los más de 3.472.000 autónomos en España. Los datos son contundentes: un trabajador por cuenta propia destina una media de 226 horas al año exclusivamente a realizar trámites con las diferentes administraciones y al cumplimiento de sus obligaciones fiscales, laborales y de Seguridad Social.

Este tiempo gastado se ha incrementado en los últimos meses, por cierto. La causa principal es la exasperante incertidumbre en las novedades normativas: nuevo reglamento de Inteligencia Artificial de la UE,

Los datos son contundentes: un trabajador por cuenta propia destina una media de 226 horas al año exclusivamente a realizar trámites con las diferentes administraciones

cambios en veri*factu, registro horario... Si en diciembre hablábamos de 200 horas al año, toda la nueva burocracia no ha venido a reducir esa cifra. Todo lo contrario. No nos dejan ni conciliar ni estar tranquilos y se invierten, se pierden, 226 horas de media al año en trámites y trabas.

Esta dedicación no solo supone una pérdida de tiempo productivo, sino que tiene un impacto económico directo. Teniendo en cuenta un coste medio de 15 euros por hora, estas 226 horas representan un coste de 3.390 euros anuales por autónomo. En términos globales, la burocracia y el cumplimiento normativo le cuestan al colectivo más de 11.000 millones de euros al año (11.770.080.000€) y más de 780 millones de horas dedicadas por los autónomos a gestionar trámites burocráticos. Si alguien cree que así se puede emprender con ganas o consolidar con convicción... que lo intente. ●



PROYECTO DE LEY ORGÁNICA DE INTEGRIDAD PÚBLICA

EL NOTARIO DEL SIGLO XXI reúne en este bloque cuatro artículos relativos a las cuestiones que plantea la reforma proyectada por esta Ley Orgánica en el régimen de transmisión de participaciones sociales. En primer lugar, se recogen las intervenciones **del coloquio entre abogados especializados en compraventa de empresas y notarios** celebrado el pasado 3 de julio, del que se hizo breve referencia en el número anterior. A continuación, **Jorge Izquierdo Fernández** analiza los límites de la publicidad registral de los datos personales de los socios a la luz de la jurisprudencia del TJUE. Seguidamente **Pedro Galindo Gil** estudia la sentencia dictada recientemente por el TJUE en el asunto *Jautiva* y sus consecuencias para el futuro del proyecto de Ley. Finalmente, **Ignacio Paz-Ares Rodríguez** examina la regulación actual de la prenda de participaciones sociales y las consecuencias prácticas que tendría la implantación del nuevo régimen proyectado.

El nuevo sistema de transmisión de las participaciones en las sociedades de responsabilidad limitada en el Proyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública

Crónica de un coloquio entre abogados y notarios

El 3 de julio de 2026, en la sede de la Asociación de la Prensa de Madrid (APM), se celebró un coloquio entre abogados y notarios con el propósito de examinar el Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública (en ese momento todavía pendiente de aprobación por el Consejo de Ministros). Bajo el anfitriónato de la Presidenta del Consejo General del Notariado y Decana del Ilustre Colegio Notarial de Madrid, Concepción Pilar Barrio del Olmo, acompañada por su vicedecano, Eduardo Hijas, en el coloquio participaron, por orden de intervención, los abogados **Miguel Bermúdez de Castro** (Jones Day), **Javier Juste** (Cuatrecasas), **Roberto Delgado** (Garrigues), **Borja Contreras** (A&O Shearman), **Luis Miguel de Dios** (CMS-Albiñana-Suárez de Lezo), **Martín Jordano** (Uría Menéndez), **Javier García de Enterriá** (Clifford Chance) y **Juana Pulgar** (Latham &

Watkins) y los notarios **Manuel González-Meneses**, **Juan Pérez-Hereza**, **Juan Álvarez-Sala**, **Segismundo Álvarez** e **Ignacio Paz-Ares**.

En el número anterior de esta revista se hizo una breve reseña de dicho coloquio. En este número se recoge, a continuación, la valoración de la reforma de algunos de los letrados intervinientes. En todos los casos se constata, como común denominador, la honda preocupación de los abogados frente a los numerosos y complicados problemas prácticos en el ámbito societario que se derivarían en caso de que llegue a ser aprobada la reforma auspiciada por el Anteproyecto, lo que demuestra que no se trata de una cuestión corporativa que afecte notarios y registradores, sino de una reforma que incide directamente sobre la vida societaria e interesa al conjunto de la ciudadanía.



Miguel Bermúdez de Castro

El examen del Anteproyecto exige abordar dos aspectos distintos: por un lado, la admisión del documento privado como forma alternativa a la escritura pública en la transmisión de las participaciones sociales, y, por otro, las ventajas o desventajas derivadas de la sujeción del título traslativo de las participaciones sociales (sea público o privado) a inscripción constitutiva en el Registro Mercantil. Sobre el primer punto resulta evidente la preocupación acerca de la fiabilidad del documento privado susceptible de acceder al Registro, habida cuenta de la posible inseguridad jurídica derivada de un control insuficiente sobre la identidad y la capacidad de las partes contratantes, o la legitimación representativa de quienes no lo suscriban en nombre propio sino ajeno, además de la necesaria verificación o vigilancia sobre los medios de pago y demás controles preventivos de posibles fraudes o blanqueo de capitales. En cuanto al segundo punto, la posible exigencia del carácter constitutivo de la inscripción implicaría, *a priori*, una ralentización en el perfeccionamiento de las transacciones. No debe olvidarse que la mayoría de las operaciones en el ámbito mercantil vienen acompañadas de un cambio de control y de financiación, con el correspondiente otorgamiento de garantías. Pretender demorar los efectos de la transmisión hasta su inscripción supondría una traba condicio-

nante de aspectos tan relevantes como la financiación, el posible otorgamiento de prendas sobre las participaciones transmitidas y la modificación de los órganos de administración de la sociedad afectada, entre otros. Generaría una preocupante situación de interinidad. Sin obviar el posible conflicto que podría derivarse de la descoordinación entre el Registro Mercantil y el propio Libro Registro de Socios de la sociedad correspondiente. La pretensión del Anteproyecto es muy loable en su finalidad de regular mecanismos legales contra la corrupción, pero es igualmente necesario no desnaturalizar los mecanismos de control previos y proteger el tráfico jurídico mercantil, de forma que las normas no obstaculicen el desarrollo de las transacciones societarias, sino que amparen y redunden en la protección de la seguridad jurídica. Ciertamente, la inscripción en el Registro Mercantil puede concebirse como una medida de protección adicional; sin embargo, a efectos prácticos, su control previo mediante el otorgamiento del documento público correspondiente proporciona a los asesores legales y secretarios del consejo una garantía y una seguridad jurídica de la que cualquier otro documento privado carece, sin que su inscripción *a posteriori* en el Registro Mercantil convalide sus posibles defectos.

Por todo ello, la admisión del documento privado como forma traslativa de las participaciones sociales es contraria a los propios fines que el Anteproyecto persigue, de seguridad jurídica y transparencia en el ámbito societario, por la incertidumbre jurídica inherente a todo documento privado, incluso firmado electrónicamente con firma digital cualificada, por la falta de equivalencia entre los distintos sistemas de legitimación de la firma digital en el ámbito internacional, cuando se trata de operaciones transfronterizas. Desde el momento en que, conforme a lo previsto en el Anteproyecto, deja de ser preceptiva la formalización de la transmisión de las participaciones sociales en escritura pública, pasa a ser

entonces correlativamente admisible también la forma privada (en lugar de la escritura pública), no sólo respecto de su transmisión, sino también respecto de la posible forma, también en documento privado, del poder conferido para transmitirlos, de modo que el juicio acerca de la legitimidad y suficiencia del poder formalizado en documento privado y no ya necesariamente en documento notarial va a comprometer, en adelante, la opinión legal o *legal opinion* a emitir por el abogado frente a su cliente, perdiéndose la *zona de confort* salvaguardada notarialmente en la que se asentaba hasta ahora esa *legal opinion*, de tener que fundarse, en adelante, por el contrario, en un documento privado y no en un documento notarial (con el consiguiente incremento de riesgos y costes que de todo ello se derivaría). La proliferación de documentos privados menoscaba la seguridad del tráfico jurídico mercantil, al perderse la garantía que le presta la fe pública notarial. A la pérdida de seguridad jurídica derivada de los documentos privados debe sumarse la ralentización del tráfico societario por la necesaria inscripción de la transmisión de las participaciones sociales en el Registro Mercantil, como requisito de carácter constitutivo, cuya exigencia debe calificarse de *verdadero drama*, al prolongarse así de manera indefinida, frente a la transmisión de las participaciones de una sociedad limitada, el período transitorio hasta la adquisición de la condición de socio, con los consiguientes costes e incertidumbres (que también son costes). El intersticio correspondiente a ese período transitorio plantea numerosos interrogantes sobre el cierre de la operación, en torno, sobre todo, a cómo acompañar el pago simultáneo del precio a la efectiva consumación de la transacción, si acaso acudiendo a un depósito notarial. Las dificultades se agravan, cuando se trata de grupos de sociedades, cuya transmisión alcance sólo a parte de ellas, con exclusión de otras, por el impacto aún más perturbador entonces del carácter constitutivo de la inscripción. ●

PROYECTO DE LEY ORGÁNICA DE INTEGRIDAD PÚBLICA



Javier Juste

Conviene empezar resaltando que el régimen legal establecido para la transmisión de una sola participación social, a título singular, como contrato relativamente sencillo, coincide, en esencia, con el mismo régimen que sirve de sustrato legal a un fenómeno tan complicado como la transmisión de una empresa o un grupo de empresas, a través de una operación extremadamente compleja, integrada por una pluralidad de negocios jurídicos coligados, cuya coordinación debe ajustarse milimétricamente mediante una técnica que asegure la transmisión de las participaciones del capital de la sociedad o del paquete de control sobre la misma con simultaneidad al pago del precio, su financiación y sus garantías (incluida la pignoración de las mismas participaciones compradas), la reestructuración orgánica de la sociedad (de la que se toma inmediatamente el control) mediante la entrada y salida de quienes componen su órgano de administración, con revocación de los antiguos poderes y su sustitución por otros nuevos, previa comprobación, a la vez, de su contabilidad, su situación financiera y laboral, su solvencia, sus expectativas de mercado, su clientela, sus contratos en curso, sus causas judiciales pendientes, su fiscalidad, obtenidas autorizaciones administrativas requeridas, con consignación de todas estas pesquisas en un acta notarial de depósito del dispositivo informático al que se incorpore la documentación digitalizada objeto de las

diligencias comprobatorias practicadas, y todo ello, sin que la empresa, pese al cambio de manos, deje de funcionar en ningún momento, pues lo que se transmite es una explotación económica como unidad dinámica, sin solución de continuidad.

Prescindir del control y de la proactividad notarial en un proceso tan complejo, fiándolo todo únicamente a la posterior inscripción constitutiva (como requisito de validez) de un simple formulario contractual estandarizado con firma digital cualificada, bajo una calificación registral retrospectiva, es inadecuado. Cifrar la regularidad de las operaciones económicas en la exigencia, bajo sanción de nulidad, de un nuevo requisito legal, cada vez, como ahora la inscripción constitutiva, no deja de ser otra manifestación más del *eterno retorno* a la misma vieja idea de *la nulidad como remedio*, que se ha demostrado como una técnica legislativa que no funciona frente a la imperiosa realidad práctica. ¿Cómo puede el secretario del consejo de administración de la sociedad ignorar el contenido del libro registro de socios por su falta de concordancia con lo inscrito en el Registro Mercantil? ¿Qué es, en verdad, lo constitutivo? ¿Cómo calificar o encajar el supuesto de una transmisión *mortis causa*? ●



Borja Contreras

La posible formalización de cuestiones relativas a la prenda sobre participaciones sociales en un docu-

mento privado electrónico con firma digital cualificada, permitida por el Anteproyecto, va a suscitar, lógicamente, los mismos problemas acerca de la insuficiente garantía sobre la identidad, la capacidad o el consentimiento de sus suscriptores, referidos a propósito de su transmisión en documento privado, en lugar de escritura pública. Además, la falta de control notarial podría conllevar un aumento de la responsabilidad que asumen los asesores legales que participan en operaciones de financiación, ya que no es descartable que algunas de las funciones que habitualmente realiza el notario se trasladaran a dichos asesores. Esto conllevará, muy probablemente, cambios en las condiciones suspensivas habituales en este tipo de operaciones, incluyendo las asunciones y cualificaciones de las opiniones legales de capacidad y ejecutabilidad que se suelen emitir. Además, la sujeción del título traslativo de las participaciones sociales (sea en documento privado o en escritura pública) a inscripción constitutiva en el Registro Mercantil, como prevé el Anteproyecto, al posponerse la adquisición de su propiedad a un momento posterior, coincidente con el de la inscripción, por ser de carácter constitutivo, impedirá entretanto su pignoración en garantía del precio aplazado o de la financiación obtenida a través de terceros acreedores para el pago del precio. Con ello se complicarán enormemente las denominadas *compraventas apalancadas*, cuya financiación suele conllevar la pignoración de las participaciones sociales objeto de adquisición. Por otra parte, tampoco cabe imaginar cómo el complejo y extenso contenido contractual de la financiación o de la obligación garantizada mediante prenda sujeta a inscripción constitutiva en el Registro Mercantil, pueda quedar reducido a un formulario contractual estandarizado similar al que aplica, por ejemplo, respecto de la declaración de inversiones y desinversiones extranjeras, presentado como título inscribible, sin merma de la seguridad y, menos aún, de la ejecutoriedad de la operación financiera. ■

LA OPINIÓN PROYECTO DE LEY ORGÁNICA DE INTEGRIDAD PÚBLICA

El Anteproyecto no aclara, en este sentido, si la formalización de la prenda en documento privado, en lugar de escritura pública, aunque se inscriba en el Registro Mercantil, va a llevar o no aparejada la fuerza ejecutiva de la prenda y de la obligación pignoratícia objeto de formalización en escritura pública (conforme al art. 1865 CC) y, al contrario, si su falta de inscripción, en cuanto a la prenda no inscrita formalizada en escritura pública, va a quedar o no desprovista de la fuerza ejecutiva inherente a la escritura pública (conforme al art. 517 LEC). Todo este cúmulo de incertidumbres derivadas del Anteproyecto podrían contribuir a un *forum shopping* a otras jurisdicciones más favorables para los acreedores (por ejemplo, Luxemburgo), sumiendo al sistema financiero español en una mayor opacidad. Finalmente, expuso sus dudas en relación con el régimen transitorio, preguntando de forma abierta si seguirían siendo ejecutables las prendas de participaciones sociales constituidas antes de la entrada en vigor de la nueva norma, si tales prendas deberían inscribirse también en caso de haberse constituido antes de dicha entrada en vigor, y si convendría transformar las prendas ordinarias de participaciones sociales en prendas sin desplazamiento, así como qué implicaciones tendría ello en términos de reintegración. ●



Luis Miguel de Dios

Conviene insistir sobre el recurso falaz al Derecho comparado como forma, a veces, de ocultar la falta de argumentos propios, como sucede con la Exposición de Motivos del Anteproyecto, al hacer referencia al modelo del registro mercantil alemán, cuando en el Derecho alemán –según consulta efectuada personalmente a un compañero ejerciente como abogado y notario (*Anwalts-Notar*) en Berlín– la piedra angular en la transmisión de las participaciones de las sociedades de responsabilidad limitada alemanas es el notario, cuya intervención se exige preceptivamente, teniendo la publicidad de la lista de socios a través del registro mercantil alemán un valor meramente informativo, que se actualiza cada vez que el notario autoriza una escritura de transmisión de participaciones sociales, mediante la comunicación de una nota o *Vermerk* con una breve reseña del cambio de titularidad, sin que se inscriba el contrato traslativo, si bien se protege la buena fe del tercero que confía en la credibilidad de la lista de socios de antigüedad superior a tres años publicada en el registro mercantil aun siendo incorrecta (art. 16 GmbHG). La admisión del documento privado, como forma sustitutiva o alternativa a la escritura pública, en la transmisión de las participaciones sociales, que propone el Anteproyecto, sólo puede generar incertidumbre en la práctica jurídica societaria, como se ha advertido ya por todos los intervinientes anteriores, al

mentonar los interrogantes que se suscitan en cuanto a la simultaneidad entre el pago del precio y la toma de control de la sociedad cuyas participaciones sociales se adquieren, la exclusión del apalancamiento, la ingeniería jurídica sustitutiva de la escritura cero, los cierres imperiosos a 31 de diciembre y tantos otros aspectos incompatibles con un sistema de inscripción constitutiva. La inscripción constitutiva se introduce como un elemento extraño en un sistema en el que la transmisión opera por el solo negocio obligacional, confundiendo titularidad y legitimación. Asimismo, se crearía un doble registro (Registro Mercantil y libro registro de socios) inédito, redundante y generador de inseguridad jurídica. Por otra parte, la reforma no resuelve el problema de transparencia que, supuestamente, la motiva: quien oculta su titularidad hoy mediante documento privado no se verá incentivado a inscribirla mañana en un registro público, siendo posible, además, el recurso a estructuras fiduciarias o, incluso, a una sociedad anónima, en lugar de a una sociedad de responsabilidad limitada. Finalmente, desde un punto de vista práctico, el carácter constitutivo introduciría incertidumbre, a la vez que una carga burocrática incompatible con la agilidad que exigen las transacciones corporativas. Se ha hecho ya referencia sobrada a la pluralidad de supuestos en que el cierre de una operación puede quedar entorpecido o frustrado por la interferencia de la inscripción registral constitutiva, sobre todo cuando el comprador necesita ostentar la titularidad de las participaciones para efectuar el pago del precio, designar a los nuevos miembros del órgano de administración –expresión de la toma de control efectivo– y fijar de modo inconcuso la fecha de cierre como referencia para la consolidación contable de la adquisición. Las demoras derivadas de la calificación e inscripción registral resultan sencillamente incompatibles con estas necesidades operativas. En definitiva, nos hallamos ante una reforma que, so pretexto de combatir la corrupción, trastoca princi-

pios esenciales de nuestro Derecho privado sin ofrecer solución eficaz al problema que dice abordar. Se diría que quien ha redactado el Anteproyecto no ha conocido lo que es un cierre en su vida y por más que lo pretenda el Anteproyecto mediante el reforzamiento de la inscripción constitutiva, *no cabe poner puertas al campo*. ●



Martín Jordano

Procede analizar críticamente el Anteproyecto en relación con los siguientes puntos:

1.- *La afirmación de que otros sistemas de nuestro entorno (Reino Unido, Francia, Italia o Alemania) siguen la aproximación del Anteproyecto es incorrecta; es justo lo contrario.* En ningún país de los citados se acoge la solución propuesta por el Anteproyecto. La propuesta central del Anteproyecto –la inscripción constitutiva en el registro mercantil– no tiene parangón en ninguna jurisdicción. Es más, en Reino Unido se ha reformado recientemente la normativa para que vuelvan a ser exclusivamente las sociedades las que custodien el libro registro.

2.- *La motivación de la reforma adolece de importantes errores conceptuales.* Salvo casos muy contados y absolutamente excepcionales, el sistema actual funciona de forma razonable. Los encargados de la custodia del libro registro de socios asumen responsabilidad personal de su adecuación, incluso en el orden penal. Por tanto, esos responsables aportan fehaciencia de su contenido y así se ha operado, con notable

seguridad jurídica, durante décadas. Y su efecto frente a terceros es muy limitado: quien contrata con la sociedad lo hace con el patrimonio separado gestionado por los administradores sociales, cuyo nombramiento sí consta en el registro. Los socios son indiferentes a los terceros con carácter general. Por lo demás, las autoridades, y especialmente la Hacienda Pública, tienen medios sobrados para solicitar a la sociedad el libro registro de socios y promover las responsabilidades que convengan en caso de incorrección que, como la práctica demuestra, rara vez tienen efectos o implicaciones.

3.- *Nuestro Derecho es esencialmente consensual y rige la libertad de forma.* La reforma planteada por el Anteproyecto, aunque bien intencionada, resulta ineficiente, costosa y, por tanto, no debería prosperar, so pena de introducir una carga burocrática inasumible por nuestras empresas y comerciantes. Nuestro Derecho es esencialmente consensual y sujeto a la libertad de forma; únicamente y cuando no queda más remedio, la eficacia de determinados (muy pocos) negocios jurídicos se hace depender de que adopten una forma concreta o que se inscriban en un registro público. Tal es el caso sin ir más lejos de la previsión de que los negocios transmisivos relativos a participaciones sociales se hagan constar en documento público y que viene funcionando adecuadamente desde hace décadas.

4.- *La regla propuesta conlleva requerir para la transmisión de participaciones de una sociedad mercantil requisitos más exigentes que para transmitir un inmueble; los costes e ineficiencias generados pondrán a nuestras sociedades y comerciantes en clara desventaja.* Consignar que la inscripción en el registro mercantil de la transmisión de participaciones sea constitutiva es un vuelco injustificado a nuestra tradición jurídica, no tiene parangón en el Derecho comparado por más que se invoque lo contrario y, sobre todo, hace innecesariamente más complicada la transmisión de una participación en el capital de una sociedad. Esto nos parece a todas

luces injustificado. La propuesta desincentivaría y encarecerá la inversión en nuestras empresas, con el efecto negativo asociado a nuestra economía y atractivo de nuestra jurisdicción en el mercado internacional. Provocará que en las transmisiones de empresas que sean sociedades limitadas, el adquirente deba demorar su toma de control de la sociedad hasta el momento en que el registro mercantil inscriba la titularidad a su favor, pues hasta entonces no pasará a ser el dueño de las participaciones adquiridas. Razonablemente, nadie en sus cabales aceptará pagar el precio antes de que esa inscripción se produzca y, además de que el proceso de inscripción registral se demorará durante varias semanas, tampoco podrá saberse el día concreto en que se produzca el efecto transmissivo (que dependerá del registrador), por mucho que se considere que la fecha de efectos es la del asiento de presentación (con la complejidad que de ello deriva). En definitiva, de prosperar la iniciativa, se instaurará un procedimiento que dificultará de manera grave las operaciones de transmisión de empresas, sin obtenerse beneficio relevante alguno y perjudicando la competitividad de nuestras empresas y de nuestro sistema productivo.

5.- *La publicidad indiscriminada de los socios puede ser contraproducente.* Algunos países de nuestro entorno (no todos) exigen en determinados tipos sociales semejantes a la SL (como Alemania, Francia o Italia) la publicación o depósito del libro registro en el equivalente al registro mercantil. Nuestra propia Ley de Sociedades Profesionales, en un contexto y con una finalidad diferente, también lo prevé. Una reforma en esta línea, en la que hubiera una mera publicidad noticia, podría ser valorada de forma más benévola que la reforma ahora planteada. Ahora bien, no está exenta de riesgos a los que, desgraciadamente, no hemos sido ajenos en el pasado reciente, por ejemplo, con el terrorismo y el acoso a empresarios. E igualmente, los propios tribunales europeos han puesto coto al acceso a datos personales en estos casos, por ➡

lo que seguramente la información de todos los socios persona física no pueda estar disponible para todos los públicos, por lo que la medida no parece tener mucho sentido.

6.- *La reforma transforma radicalmente las funciones de notarios y registradores e instituye un sistema muy intervencionista.* La reforma supone un vuelco copernicano a la tradicional distribución de funciones de notarios y registradores, que no entramos a valorar, aunque resulta evidente que favorecerá a los registradores en perjuicio de los notarios. Al margen de ello, sí consideramos que el sistema propuesto resulta notablemente más intervencionista y, por ese motivo, más burocrático y menos eficiente para el devenir de la gran mayoría de nuestras empresas, que son precisamente sociedades limitadas. Nos parece que un cambio de este calado no puede fundamentarse en intereses corporativos, merece una reflexión más sosegada y requiere una debida atención a todos los puntos de vista antes de tomar una decisión. Desde nuestra perspectiva, la decisión de atribuir al registro mercantil la capacidad de otorgar eficacia al acto transmisor de participaciones sociales, tal y como se propone hacer, es contraproducente y en nada ayudará a la competitividad de las compañías españolas y de nuestro sistema de transmisión de empresas.

7.- *Y finalmente, la senda de nuestro Derecho de Sociedades tiene que ser la flexibilización, lo que precisamente es lo contrario que lo pretendido por la reforma.* En Francia, con un sistema de calificación registral semejante, crearon la SAS que ha tenido un éxito arrollador precisamente por su flexibilidad de contenido estatutario. Ese tendría que ser nuestro objetivo. La realidad, no obstante, es que nuestra regulación societaria, adecuadamente interpretada, es bastante flexible pues no tenemos una norma como el parágrafo 23.5 de la AktG alemana que establece que “*Los estatutos solo podrán apartarse de las disposiciones de la presente Ley cuando así se haya permitido expresamente. Se*

permite complementar los estatutos con disposiciones adicionales, salvo que la presente Ley se pronuncie de manera concluyente al respecto.” Nuestro artículo 28 LSC dice justo lo contrario. A pesar de ello, la interpretación tradicional que se le ha dado a nuestro Derecho societario por algunos operadores es excesivamente rígida y semejante a la que se da en Alemania al art. 23.5 AktG (no así a la norma de limitadas), lo cual provoca un perjuicio muy grande a nuestro mercado corporativo. ●



Javier García de Enterría

El anunciado cambio del régimen de transmisión de las participaciones de las sociedades de responsabilidad limitada a manos del Anteproyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública es, antes que nada, una reforma sorpresiva, considerando que el actual sistema de transmisión en documento público lleva años funcionando bien y garantizando un elevado grado de seguridad jurídica (*if it ain't broke, don't fix it*, que diría un estadounidense). Pero es también una reforma innecesaria y hasta contraproducente para el propósito declarado de combatir la corrupción, que pretende fundarse falsamente en otros sistemas comparados, que generaría importantes costes y problemas prácticos para las sociedades limitadas, que adolece de una defectuosa calidad técnica, y que trastocaría por completo –lo que es más grave– el régimen de transmisión de derechos patrimoniales

en que se fundamenta nuestro Derecho privado (para una valoración más detallada y fundada de la reforma, me remito a J. García de Enterría, “Corrupción, transmisión de participaciones sociales y desafueros normativos”, en *EL NOTARIO DEL SIGLO XXI* n°127, mayo/junio 2026, pág.42 y ss.). Pero, además, la reforma comprometería gravemente la agilidad del tráfico, en particular en el contexto de las operaciones de compraventa de empresas (M&A). Lo habitual es que el contrato de compraventa de las participaciones de una sociedad vaya acompañado de otras operaciones vinculadas a la adquisición que se realizan en unidad de acto (a menudo por medio de las conocidas “escrituras cero”), como suele ocurrir con la disposición de los fondos de la financiación de los bancos o entidades prestamistas, la constitución de garantías en favor de los financiadores (incluyendo generalmente una prenda de las participaciones adquiridas) y la cancelación de los préstamos y cargas previas, el pago del precio, la inscripción en el libro registro de socios, la celebración de juntas y consejos (para cambio de estatutos, dimisión de antiguos administradores y nombramiento de los nuevos, revocación y otorgamiento de poderes, etc.), la declaración en su caso de cambio del socio único, etc. Pero de aprobarse el nuevo sistema, la realización de todas estas operaciones habría de demorarse por principio hasta la inscripción de la transmisión en el Registro Mercantil, por su eficacia constitutiva. De esta forma, incluso en los casos de cierre simultáneo de la compra, cuando esta se ejecuta al tiempo de firmarse el propio contrato, se generaría un periodo interino y provisional que duraría entre la firma y la inscripción en el Registro Mercantil, cuya duración escaparía además por principio de cualquier posibilidad de control de las partes. Y en los casos más habituales en que la ejecución de la compraventa se somete a una o varias condiciones suspensivas (autorizaciones regulatorias o de competencia, consentimiento en cláusulas de cambio de control, etc.), el

periodo interino que ya existe entre la firma (*signing*) y el cierre (*closing*), que suele merecer –lógicamente– una regulación detallada en los SPAs, se alargaría con un nuevo periodo adicional, el que discurriría entre el "cierre" (que en realidad dejaría de ser tal) y la inscripción registral, con el consiguiente retraso en la consumación de la operación y los riesgos que de esta circunstancia se derivarían para el vendedor y el comprador. Se trata de otro efecto indeseado de una reforma manifiestamente inconveniente y arbitraria. De ahí que el Anteproyecto pueda equipararse –si se permite la expresión– a *"la entrada de un elefante en una cacharrería"*. La sujeción de la transmisión de las participaciones a inscripción constitutiva en el Registro Mercantil contrastaría también de forma estridente con la de otros elementos patrimoniales que se inscriben en registros públicos, como los inmuebles, las marcas o las patentes, pero en ningún caso con efectos constitutivos (advirtase, de hecho, que una sociedad limitada podría transmitir la totalidad de su empresa o establecimiento mediante documento privado y sin necesidad de inscripción alguna, mientras que la transmisión de una sola participación de esa misma sociedad quedaría sujeta a inscripción constitutiva). También sorprende que una norma dirigida a combatir la opacidad y las transmisiones furtivas de participaciones favorezca la hegemonía del documento privado (en lugar de la escritura pública) en el ámbito societario. Además, pensar que quien ahora busca ocultar la titularidad de unas participaciones sirviéndose de un documento privado (como en los antecedentes de todos conocidos que se invocan para justificar la reforma) va a prestarse en cambio a solicitar la inscripción de su título adquisitivo en el Registro Mercantil por su eficacia constitutiva encubre –me parece– una ingenuidad del legislador (aunque a decir verdad es posible que el verdadero ingenuo sea quien piense que es el legislador quien peca de ingenuidad por promover semejante reforma...). ●



Juana Pulgar

La equiparación en el Anteproyecto del documento privado con firma electrónica cualificada a la escritura pública, como título traslativo de las participaciones sociales inscribible en el Registro Mercantil, resulta cuanto menos cuestionable por las dudas que suscita el alcance cualificado de dicha firma y el control real de la capacidad de quien firma. Asimismo, se proyecta un cuestionable sistema de doble registro, como es el registro privado de la propia sociedad a través del libro registro de socios (que también como novedad debe depositarse en el Registro Mercantil) y el registro público a través del Registro Mercantil, con las consiguientes dudas sobre cómo resolver las eventuales contradicciones o ausencias entre ambos registros y la adquisición de la condición de socio, en temas tan relevantes como la legitimación para una eventual impugnación de acuerdos sociales o juntas universales. La reforma proyectada también alcanza al artículo 18 del Código de Comercio, dándole una nueva redacción por la que se desvirtúa el clásico principio de titulación pública como base de funcionamiento del Registro Mercantil, correlativamente a la admisión como título inscribible del documento privado en la transmisión de las participaciones sociales, con el consiguiente alcance también sobre otros principios registrales, como el de tracto sucesivo, fe pública registral y presunción de veracidad de los asientos

registrales, ante la ausencia de control preventivo presente, en cambio, en la escritura pública. Asimismo, se plantea la relación entre posibles cláusulas estatutarias que aconsejen el empleo de la escritura pública notarial como título traslativo de las participaciones sociales y la eficacia constitutiva aun cuando no sanatoria de la inscripción, resultando dicho carácter constitutivo contrario al principio espiritualista en materia contractual en Derecho español y la validez consensual del negocio traslativo. El carácter constitutivo de la inscripción plantea además el problema sobre la determinación de la fecha a la que deben ligarse los efectos del acto traslativo en cuanto a la adquisición de la condición de socio por el adquirente de las participaciones sociales, que parece condicionarse en la reforma proyectada a dicha inscripción, con los consiguientes problemas interconectados en supuestos de compraventa de participaciones sociales y pignoración simultánea de estas, en temas de financiación, en supuestos de reestructuraciones en su caso internacionales, no convalidando la inscripción la nulidad en su caso del acto inscribible. A todo ello hay que añadir el riesgo de calificación negativa del registrador mercantil con el consiguiente aumento de la litigiosidad. En definitiva, todo ello conlleva un riesgo de *forum shopping* hacia otras normativas más garantistas y flexibles en el régimen de documentación y publicidad de la transmisión de participaciones sociales, así como el riesgo de *huida* hacia el tipo societario de la sociedad anónima en el que no opera el nuevo régimen de transparencia/control en la transmisión de las acciones. Finalmente, en lo que se refiere al carácter público del registro y la inscripción constitutiva de la transmisión de las participaciones sociales en sociedades de responsabilidad limitada, esta exigencia parece contraria al carácter cerrado de este tipo societario, suscitando cuestiones de protección de datos y determinación de los terceros que pueden acceder a esta información (control del interés legítimo). ●

EL PULSO ENTRE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y LA PRIVACIDAD EN LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA



**Jorge Izquierdo
Fernández**
Abogado

El problema del equilibrio entre la privacidad y la publicidad –que en última instancia se asemeja bastante a la tradicional pugna entre libertad y seguridad– no es nuevo en absoluto. En el ámbito que nos ocupa, la privacidad se proyecta sobre su vertiente de protección de datos de carácter personal: el derecho fundamental cuya integridad marca la frontera que los poderes públicos no deben traspasar a la ligera en su afán de perseguir aquellas conductas reprobables que pretenden ocultarse en la oscuridad del anonimato.

La exigencia legal de publicidad registral de determinadas situaciones o actos jurídicos a través de los registros de la propiedad y mercantiles –que sirve (o debería servir) fundamentalmente para garantizar la seguridad del tráfico jurídico privado– constituye una injerencia en la privacidad. Como tal, requiere una adecuada ponderación de los intereses en juego y un completo y honesto juicio de idoneidad, necesidad y proporcionalidad.



El TJUE ha rechazado expresamente que el principio de transparencia (arts. 1 y 10 del Tratado de la Unión Europea y 15 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea) pueda considerarse un objetivo de interés general hábil para justificar la injerencia en los derechos fundamentales garantizados por los artículos 7 y 8 de la Carta en el contexto de la publicidad registral de los datos de socios y accionistas

La cuestión es de oportuna actualidad, a la vista del Proyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública (Proyecto de LOIP), que ya ha suscitado numerosas críticas. La mayoría se refieren a la (ausencia de) oportunidad de la pretendida reforma del artículo 106 de la Ley de Sociedades de Capital, que exigiría con carácter constitutivo la inscripción de toda transmisión de participaciones sociales, así como la constitución de derechos reales sobre ellas. No obstante, también se han planteado dudas acerca de la necesidad y proporcionalidad del sacrificio de la privacidad de los titulares de participaciones sociales, dado que los datos inscritos en el Registro Mercantil serían, evidentemente, accesibles por terceros en virtud de la publicidad registral (Alfonso Cavallé, *El Confidencial*, 5 de marzo de 2026 y Luis De Carlos, *EL NOTARIO DEL SIGLO XXI*, nº 128).

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) no ha permanecido al margen de esta problemática. En fechas recientes se ha publicado su Sentencia de 3 de septiembre de 2026, C-798/24 (STJUE caso *Jautiva*), en la que el TJUE analiza las cuestiones prejudiciales planteadas por el Tribunal Constitucional de Letonia en relación con una norma nacional que exigía la puesta a disposición del público de determinados datos personales de los accionistas de las sociedades anónimas (nombre, apellidos, número de identificación, correo electrónico, entre otros). Esta resolución sigue la línea sentada por la STJUE (Gran Sala), de 22 de noviembre de 2022, asuntos acumulados C-37/20 y C-601/20 (STJUE caso *Luxembourg Business Registers*).

De forma similar a lo que ocurría en el caso *Luxembourg Business Registers*, la medida legislativa letona, como la luxemburguesa, enarbolaba la bandera de la transparencia, la seguridad jurídica del tráfico mercantil y la prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. El preámbulo del Proyecto de LOIP (p. 8) recurre a estos mismos heterogéneos objetivos. Sin embargo, el TJUE ha descartado ya que varias de estas pretendidas justificaciones tengan virtualidad para autorizar una afectación del derecho a la protección de datos personales.

Así, el TJUE ha rechazado expresamente que el principio de transparencia (arts. 1 y 10 del Tratado de la Unión Europea y 15 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea) pueda considerarse un objetivo de interés general hábil para justificar la injerencia en los derechos fundamentales garantizados por los artículos 7 y 8 de la Carta en el contexto de la publicidad registral de los datos de socios y accionistas. Y ello porque ese principio se concreta en exigencias de transparencia aplicables a las actividades de naturaleza pública (transparencia institucional y procedimental) y no guarda relación con la puesta a disposición del público de datos relativos a la identidad de los titulares reales (STJUE caso *Luxembourg Business Registers*, párr. 60 a 62).

El TJUE ha negado, también, que la protección de la seguridad jurídica en el tráfico mercantil y de los intereses de terceros pueda servir de justificación para publicar los datos personales de todos los socios de una sociedad mercantil, incluidos los minoritarios (STJUE

caso *Jautiva*, párr. 46 y 76). La situación es distinta respecto de la información relativa a administradores y apoderados, que sí resulta pertinente para esa finalidad.

El debate se residencia, por tanto, en el ámbito de la prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, que sí constituye un objetivo de interés general del legislador de la Unión relacionado con la .

RESUMEN

Se analiza la doctrina sentada por el TJUE en los casos *Jautiva* (C-798/24) y *Luxembourg Business Registers* (C-37/20 y C-601/20) sobre los límites que el derecho fundamental a la protección de datos personales impone a la publicidad registral de los datos de socios y accionistas. A la luz de dicha jurisprudencia, que somete toda injerencia en los derechos garantizados por los artículos 7 y 8 de la Carta y el RGPD a un estricto test de idoneidad, necesidad y proporcionalidad, se examina la compatibilidad del Proyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública español con dichos estándares, analizando el alcance del concepto de “interés legítimo” como salvaguarda y la incidencia de los instrumentos alternativos menos lesivos ya operativos en España.

Palabras clave

Publicidad registral, Protección de datos personales, Proporcionalidad.

cuestión que nos incumbe (STJUE caso *Luxembourg Business Registers*, párr. 58 y 59; STJUE caso *Jautiva*, párr. 77). Este objetivo permitiría justificar una injerencia en los derechos fundamentales protegidos por los artículos 7 y 8 de la Carta, siempre que se supere el test de idoneidad, necesidad y proporcionalidad (STJUE caso *Jautiva*, párr. 61).

En aplicación de ese test, el TJUE tiene resuelto que el acceso público general a la información sobre titularidad real no supera la exigencia de estricta necesidad (STJUE caso *Luxembourg Business Registers*, párr. 76). El Tribunal ha apuntado, además, que la lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo incumbe prioritariamente a las autoridades públicas y a las entidades con obligaciones específicas en la materia (STJUE caso *Luxembourg Business Registers*, párr. 83; STJUE caso *Jautiva*, párr. 79), y no a cualquier tercero. Y, desde el prisma de la proporcionalidad, para que el interés general perseguido pueda prevalecer, la norma nacional debe ofrecer garantías suficientes que permitan proteger eficazmente a las personas afectadas contra los riesgos de abuso (STJUE caso *Jautiva*, párr. 90).

La sentencia del caso *Jautiva* concluye, finalmente, que la publicidad registral de los datos personales de los socios –incluidos los minoritarios– por razones de prevención del blanqueo de capitales, financiación del terrorismo, proliferación de armas de destrucción masiva y aplicación de sanciones nacionales e internacionales, sin que dicho acceso esté supeditado a ningún requisito como la demostración de un interés legítimo, se opone a los artículos 5 y 6 del RGPD y 7 y 8 de la Carta.

A primera vista podría parecer que la clave reside en la exigencia del interés legítimo y, por tanto, el Proyecto de LOIP no plantearía problemas desde esta perspectiva, pero esto no es lo que realmente dice el Tribunal en sus razonamientos. Una cosa es que el TJUE rechace de plano un sistema de publicidad que ni siquiera exige la justificación de un interés legítimo para

acceder a la información –como era el caso de Letonia– y otra muy distinta que baste con invocar un concepto abierto de interés legítimo “a juicio del registrador mercantil” (art. 14, uno, cuarto del Proyecto de LOIP) para que el sistema propuesto resulte siempre respetuoso con el derecho a la protección de datos de carácter personal. A la luz de los pronunciamientos de los casos *Jautiva* y *Luxembourg Business Registers*, la mera alusión al “interés legítimo” como llave de acceso a los datos no parece suficiente para superar la exigencia de concreción de las circunstancias y requisitos habilitantes del tratamiento de datos que limite la injerencia a lo estrictamente necesario (STJUE caso *Jautiva*, párr. 63; STJUE caso *Luxembourg Business Registers*, párr. 65).

El TJUE ha negado, también, que la protección de la seguridad jurídica en el tráfico mercantil y de los intereses de terceros pueda servir de justificación para publicar los datos personales de todos los socios de una sociedad mercantil

De hecho, la cuestión analizada en el caso *Luxembourg Business Registers* surge precisamente por la supresión del concepto de “interés legítimo” del artículo 30 de la Directiva 2015/849, motivada por la falta de una definición uniforme (párr. 68). La propia Comisión Europea, en sus alegaciones ante el TJUE, confirmó que se trata de un “concepto que difícilmente se prestaba a una definición jurídica”, que es “difícil de aplicar” y cuya “aplicación podía dar lugar a decisiones arbitrarias” (párr. 71). Ahondando en el problema, en el caso *Jautiva* el Tribunal Constitucional letón advertía al TJUE de que el Registro Mercantil letón podría no estar en condiciones de comprobar la concurrencia de un interés legítimo para el acceso a los datos personales (párr. 83).

El ordenamiento jurídico español no es ajeno a esa problemática. Nuestro concepto de “interés legítimo” es amplio: no se limita al interés directo ni a la legitimación procesal, sino que abarca cualquier interés que se considere lícito (STS, Sala 3ª, Secc. 6ª, de 24 de febrero del 2000, rec. 526/1998). Difícilmente puede considerarse, pues, un paradigma de concreción de circunstancias y requisitos habilitantes del tratamiento que sirva de salvaguarda frente a una injerencia excesiva, desproporcionada o innecesaria, como exige el TJUE.

Pese a la dificultad de determinar en sede registral cuándo concurre una verdadera justificación para la injerencia en la protección de datos personales –dificultad a la que aludían tanto la Comisión Europea en el caso *Luxembourg Business Registers* como el Tribunal Constitucional letón en el caso *Jautiva*–, el Proyecto de LOIP atribuye al registrador mercantil la responsabilidad de esta compleja decisión sin proporcionarle criterios detallados para tomarla con precisión, más allá de: (i) la exigua referencia al interés legítimo; (ii) la estéril coetilla “sin perjuicio de las normas sobre protección de datos”; y (iii) una remisión a “lo dispuesto en relación con el Registro Central de Titularidades Reales” –sin precisar precepto ni norma concreta– en caso de “dudas fundadas” –otro concepto jurídico indeterminado– (art. 14, uno, cuarto del Proyecto de LOIP).

Sin perjuicio de los interrogantes que lo anterior plantea en cuanto a las exigencias de concreción, cabe preguntarse también si este juicio de proporcionalidad registral no conlleva el riesgo de que el registrador mercantil que haya permitido el acceso incurra en responsabilidad civil (por la vía del art. 28 del RGPD en relación con el art. 12.3 del Reglamento del Registro Mercantil), en caso de que, posteriormente en sede jurisdiccional, se determine que no concurría un interés legítimo suficiente para justificar la vulneración del derecho a la protección de datos personales del socio. Una situación no deseable para todos los involucrados.



El Proyecto de LOIP atribuye al registrador mercantil la responsabilidad de esta compleja decisión sin proporcionarle criterios detallados para tomarla con precisión

Al margen de la cuestión del interés legítimo, no puede perderse de vista otro aspecto esencial del test de idoneidad, necesidad y proporcionalidad: este descarta también aquellas medidas de injerencia en los derechos fundamentales cuyos fines puedan alcanzarse razonablemente y de forma eficaz por otros medios menos lesivos (STJUE caso *Jautiva*, párr. 78; STJUE caso *Agentsia po vpsivaniyata*, párr. 111).

Desde esta perspectiva, debe destacarse que no pocas voces autorizadas han concluido que las herramientas ya existentes en España –la Base de Datos de Titularidad Real y el Registro Central de Titularidades Reales– son instrumentos idóneos y efectivos para garantizar la transparencia en la lucha contra la corrupción que, en caso de necesidad, podrían reforzarse (Luis De Carlos, *EL NOTARIO DEL SIGLO XXI*, n° 128 e Ignacio Paz-Ares, *EL NOTARIO*

DEL SIGLO XXI, n° 127). De hecho, el propio Grupo de Acción Financiera (GAFI) ha considerado efectivos los mecanismos existentes¹. Su naturaleza responde, además, íntegramente a esta finalidad, a diferencia del Registro Mercantil, cuya principal función es otra.

En estas condiciones, la idoneidad, necesidad y proporcionalidad del tratamiento imperativo de datos personales de todo socio de una sociedad de responsabilidad limitada por parte del registrador mercantil, que incluye la cesión de los datos a cualquier “interesado” ajeno a las autoridades y organismos competentes en materia de lucha contra la corrupción, el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, no resultan en modo alguno evidentes. Ello augura interrogantes relevantes de cara a la aplicación de la norma proyectada, si finalmente entrase en vigor en estos términos. ●

La mera alusión al “interés legítimo” como llave de acceso a los datos no parece suficiente para superar la exigencia de concreción de las circunstancias y requisitos habilitantes del tratamiento de datos que limite la injerencia a lo estrictamente necesario

ABSTRACT

This article sets out the case law established by the CJEU in the cases of *Jautiva* (C-798/24) and *Luxembourg Business Registers* (C-37/20 and C-601/20) concerning the limits that the fundamental right to personal data protection places on the public disclosure of shareholder information in company registers. In light of that case law, which subjects any interference with the rights enshrined in Articles 7 and 8 of the Charter and the GDPR to a strict test of suitability, necessity and proportionality, the article examines the compatibility of Spain's Draft Organic Law on Public Integrity with those standards is assessed, and the scope of the concept of 'legitimate interest' as a safeguard and the relevance of less intrusive alternative instruments already operating in Spain.

Keywords

Publicity of register entries, Personal data protection, Proportionality.

¹ FATF (2014), “Legal persons and arrangements” in Anti-money laundering and counter terrorist financing measures - Spain, Fourth Round Mutual Evaluation Report, FATF, p. 10.

Una sentencia letona con nombre ficticio y consecuencias muy reales para España

EL REGISTRO QUE SABÍA DEMASIADO: LA STJUE DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 2026



Pedro Galindo Gil

Director de OCP.
Abogado del Estado exc.

El 3 de septiembre de 2026 la Sala Primera del Tribunal de Justicia de la Unión Europea dictó sentencia en el asunto C-798/24, bautizado bajo el nombre ficticio de “*Jautiva*” (el propio Tribunal advierte que la denominación no se corresponde con ninguna parte real del procedimiento, una práctica cada vez más habitual cuando hay datos personales sensibles en juego). El origen es letón: diecisiete personas físicas, accionistas minoritarios de una sociedad anónima, recurrieron ante el Tribunal Constitucional de Letonia (*Satversmes tiesa*) contra una normativa nacional que obligaba a publicar en el Registro Mercantil, y a poner a disposición del público en general, los datos personales de todos los accionistas de las sociedades anónimas, sin distinción alguna entre accionistas de control y accionistas minoritarios.

Si el accionista era una persona física, la información publicada incluía su nombre, apellidos, número de identificación personal, fecha de nacimiento,

número y fecha de expedición del documento de identidad, país y autoridad de expedición, y una dirección de contacto. Si, además, el accionista había facilitado a la sociedad una dirección de correo electrónico para comunicarse con él, esa dirección también se hacía pública, junto con la categoría, el número y el valor nominal de las acciones que poseía y el número de votos asociado a ellas. Y todo ello accesible en línea, descargable de forma masiva, por cualquier usuario, sin necesidad de identificarse ni de acreditar interés alguno.

Los demandantes no ponían en duda la existencia de un registro mercantil (nadie cuestiona hoy que las sociedades deban operar con un mínimo de publicidad); discutían que esa transparencia se extendiera, sin matices, a quien no ostenta ni el control ni la capacidad de dirección sobre la sociedad, y que el acceso a esos datos no estuviera sujeto a ningún requisito, ni siquiera al más liviano de los filtros: la demostración de un interés legítimo.

Las dos preguntas que llegaron a Luxemburgo

El Tribunal Constitucional letón planteó al TJUE dos bloques de cuestiones prejudiciales que conviene distinguir con

precisión, porque el fallo responde a ambos por separado y con lógicas distintas.

El primer bloque interrogaba sobre el alcance del artículo 14, letra d), inciso ii), de la Directiva (UE) 2017/1132 sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades. Esta disposición obliga a los Estados miembros a garantizar la publicidad de los actos e indicaciones relativos a “*las personas que, como órgano constituido con arreglo a la ley o como miembros de tal órgano, tengan poder de representación de la sociedad frente a terceros y de intervención en su administración, vigilancia o control*”. La pregunta, en esencia, era si un accionista minoritario, por el mero hecho de serlo, puede considerarse una de esas “*personas que participan en la administración, la vigilancia o el control de una sociedad*” a efectos de justificar la publicación obligatoria de sus datos.

El segundo bloque se refería a si, al margen de lo que exigiera la Directiva societaria, el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) permite a un Estado miembro imponer esa publicidad universal apoyándose en fines como garantizar un entorno empresarial transparente, prevenir el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, o facilitar la aplicación de san-



ciones nacionales e internacionales y, sobre todo, si esos fines permitían prescindir de cualquier exigencia de interés legítimo en el solicitante de la información.

La respuesta a la primera cuestión: ser accionista no es lo mismo que dirigir la sociedad

El TJUE resuelve la primera cuestión prejudicial en términos tajantes: la Directiva 2017/1132 no exige la publicación de información sobre todos los accionistas de las sociedades a las que se refiere esa disposición, incluidos los accionistas minoritarios.

En esencia, el TJUE sostiene que el artículo 14, letra d), se dirige a quienes ejercen funciones de representación, administración, vigilancia o control, y un accionista minoritario, por definición, carece de esa capacidad de dirección efectiva sobre la sociedad. Confundir la condición de accionista con la de administrador o controlador de la sociedad desnaturalizaría por completo el propósito de la norma societaria, que busca dar seguridad a terceros sobre quién puede vincular a la sociedad, no elaborar un censo público de todo el accionariado. Debe recordarse, mal que le pese a algunos, que ser accionista de

una sociedad no es ningún crimen; del mismo modo, la razón de ser de una sociedad es precisamente ésta: su accionariado ha de ser transparente para la Administración, jueces y fiscales, pero en ningún caso para el público general, que es la esencia sobre la que se sustenta todo el régimen de publicidad registral mercantil.

Respondida la primera cuestión, la posibilidad de que en un registro consten con tal amplitud dichos datos, si acaso, solo puede sostenerse apelando a fines distintos de los propiamente societarios, y esos fines deben pasar el filtro, mucho más exigente, del RGPD y de la Carta de los Derechos Fundamentales, que es el eje de la segunda cuestión prejudicial. ➡

La Directiva 2017/1132 no exige la publicación de información sobre todos los accionistas de las sociedades a las que se refiere esa disposición, incluidos los accionistas minoritarios

RESUMEN

El 3 de septiembre de 2026 el TJUE dictó sentencia en el asunto C-798/24 ("*Jautiva*"), sobre la normativa letona que obligaba a publicar en el Registro Mercantil los datos personales de todos los accionistas de sociedades anónimas, sin distinguir entre accionistas de control y minoritarios. El Tribunal concluye que la Directiva 2017/1132 no exige tal publicidad universal y que los artículos 5 y 6 del RGPD, en relación con los artículos 7 y 8 de la Carta, se oponen a una normativa que permite el acceso público a esos datos sin exigir la demostración de un interés legítimo. Siguiendo el precedente *Luxembourg Business Registers*, el fallo aplica un test de proporcionalidad que declara la injerencia grave e innecesaria. El artículo analiza las implicaciones para España, donde la exigencia legal de interés legítimo en el Registro Mercantil existe sobre el papel pero no se aplica en la práctica, y advierte sobre los riesgos que ello plantea para el Proyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública, actualmente en tramitación.

Palabras clave

STJUE C-798/24 ("*Jautiva*"), Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), Registro Mercantil, Interés legítimo, Directiva (UE) 2017/1132, Proyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública (PLOIP).

Los artículos 5 y 6 del RGPD, en relación con los artículos 7 y 8 de la Carta, se oponen a una normativa nacional que obliga a poner a disposición del público los datos personales de todos los accionistas de sociedades anónimas

España se encuentra, en este momento, en una situación *de facto* equivalente a la que el Tribunal acaba de declarar contraria al Derecho de la Unión

El test de proporcionalidad: del Caso *Luxembourg Business Registers* al Caso *Jautiva*

El TJUE, en su sentencia de 22 de noviembre de 2022 (*Luxembourg Business Registers* [C-37/20 y C-601/20]), declaró inválido un precepto de la Directiva (UE) 2015/849 por el que se permitía el acceso a la información de titular real sin necesidad de justificar un interés legítimo. Tal posibilidad, concluía el TJUE, contrariaba los artículos 7 y 8 de la Carta Europea de Derechos Fundamentales. La STJUE del Caso *Jautiva* entiende aplicable ese razonamiento no solo a los titulares reales, sino a los accionistas de las sociedades.

Considera, en primer lugar, la gravedad de la inmisión que supone que datos de naturaleza personal sean públicos. El Tribunal recuerda que la comunicación de datos personales a terceros y la puesta a disposición del público constituye, en sí misma, una injerencia en los derechos garantizados por los artículos 7 y 8 de la Carta, con independencia de que la información sea o no sensible y de que los interesados hayan sufrido o no un perjuicio concreto.

En el caso letón, los datos puestos a disposición permiten elaborar un perfil sobre la situación patrimonial del interesado y sobre los sectores económicos en los que invierte, lo que es parte del derecho a la intimidad en su vertiente patrimonial, cuestión abordada por nuestro Tribunal Constitucional en diversas ocasiones. A ello se suma que esos datos quedan accesibles a un número potencialmente ilimitado de personas, descargables masivamente y en internet, lo que agrava las consecuencias de un uso abusivo, porque una vez publicados resultan prácticamente imposibles de recuperar o de controlar. El Tribunal concluye, sin ambages, que se trata de una injerencia grave.

A continuación, analiza la idoneidad y necesidad de la medida en relación con cada uno por uno los fines invocados por el legislador letón.

Sobre la transparencia del entorno empresarial y la protección de los intereses de terceros, concluye que la publi-

cación de datos relativos a accionistas minoritarios, que no tienen ni la condición de titulares reales, ni capacidad de control sobre la sociedad, no aporta ninguna utilidad apreciable a ese objetivo.

Respecto de la prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, admite que el acceso público puede resultar idóneo, pero recuerda que idoneidad no equivale a necesidad: cuando el objetivo puede alcanzarse razonablemente mediante medios menos lesivos, la normativa que impone el acceso universal deja de ser necesaria en el sentido estricto que exige la Carta.

Por ello, el TJUE recuerda que la propia normativa europea antiblanqueo circunscribe el acceso a la información sobre titularidad real a quienes acrediten un interés legítimo, no al público en general. Si el propio legislador de la Unión ha optado por ese criterio más restrictivo en el ámbito específico del blanqueo de capitales, mal puede un Estado miembro justificar un acceso todavía más amplio (sin ningún filtro o con filtros aparentes o ficticios) apelando al mismo objetivo.

Por último, la ponderación equilibrada entre el objetivo perseguido y la gravedad de la injerencia. El Tribunal concluye que, aun admitiendo que la lucha contra el blanqueo de capitales pueda justificar, en general, una intromisión considerable, ese objetivo no puede prevalecer en este caso concreto, puesto que tal inmisión es de enorme gravedad. Y añade un reproche adicional: la normativa letona no viene acompañada de garantías suficientes que permitan proteger eficazmente a las personas afectadas contra los riesgos de abuso, en el sentido exigido por su propia jurisprudencia anterior.

La conclusión del Tribunal es nítida y queda recogida en el fallo: los artículos 5 y 6 del RGPD, en relación con los artículos 7 y 8 de la Carta, se oponen a una normativa nacional que obliga a poner a disposición del público los datos personales de todos los accionistas de sociedades anónimas.

PROYECTO DE LEY ORGÁNICA DE INTEGRIDAD PÚBLICA



El parágrafo que debería hacer sonar todas las alarmas en España

Hay un pasaje de la sentencia que merece una lectura pausada por parte de cualquiera que siga el debate legislativo español. En el parágrafo 83, el Tribunal recuerda que corresponde al órgano jurisdiccional remitente comprobar si el registro mercantil nacional, en su condición de responsable del tratamiento, puede efectivamente comprobar si cada solicitante de información

tiene un interés legítimo en acceder a los datos personales de que se trata, y añade que las eventuales dificultades prácticas relacionadas con esa comprobación no demuestran, por sí solas, el carácter estrictamente necesario de una injerencia en los derechos fundamentales garantizados por la Carta.

En suma, el hecho de que verificar el interés legítimo sea engorroso, o que la administración registral carezca de medios para hacerlo con rigor, no es excusa que permita renunciar a exigirlo. La dificultad práctica de aplicar un filtro no legitima prescindir del filtro. Se podría afirmar que la existencia nominal de filtros en el registro mercantil, como sucede en España, equivale al mismo supuesto de hecho del Caso *Jautiva*, esto es, a la inexistencia de filtro alguno. Y aquí es donde la STJUE deja de ser un asunto letón y se convierte en un espejo incómodo para España.

¿Realmente el Registro Mercantil español exige la invocación de un interés legítimo para obtener información?

El artículo 23 del Código de Comercio, sin limitación o matización, sostiene que “*el Registro Mercantil es público*”; idéntica expresión se reitera en el artículo 12 del Reglamento del Registro Mercantil añadiendo a renglón seguido que “*corresponde al Registrador Mercantil el tratamiento profesional del contenido de los asientos registrales*”, de modo que “*se garantice, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado*”. El apartado tres de este precepto añade que el registrador deberá calificar bajo su responsabilidad las “*solicitudes de publicidad en masa o que afecten a los datos personales*”. Por último, al tiempo de regular las modalidades de publicidad formal, se hace una mención laxa al concepto de interesado en lo relativo a las certificaciones, remitiendo su artí-



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

culo 80 en lo no previsto al Reglamento Hipotecario “en la medida en que resulte compatible”.

Por su parte, la Dirección General de los Registros y del Notariado a finales de los años 90 dictó dos Instrucciones ante las supuestas dudas y calificaciones dispares de los registradores mercantiles sobre el alcance del artículo 12 del Registro Mercantil que, en la realidad y como era costumbre en aquel Centro Directivo, implicaban un desarrollo reglamentario del Código de Comercio. Este constructo ha tenido recientes exponentes en alguna resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, como la de 27 de julio de 2022 donde se efectúa un análisis cuanto menos peculiar de la Directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio, ya reformada por la Directiva (UE) 2019/1024, de 20 de junio. Sin embargo, como es notorio, esta interpretación es previa a la transposición efectuada por España en la Ley 11/2023, de 8 de mayo, que afectó al artículo 17.5 del Código de Comercio, en donde se afirma en su párrafo final que “el Registro Mercantil facilitará igualmente de manera gratuita información sobre las indicaciones antes señaladas, bien de manera directa o bien redirigiendo al interesado a la plataforma central europea”.

En definitiva, no solo es que la invocación de ese supuesto interés legítimo carezca en la realidad de reflejo legal, sino que, aun cuando en hipótesis pudiera defenderse su existencia, lo cierto es que no se cumple en modo alguno. Así, en la misma página web del Colegio de Registradores se establecen las características de las denominadas peticiones automatizadas, que se entienden masivas por número, sosteniendo que “se trata de un mecanismo que se pone a disposición de cualquier entidad que lo desee y tenga previsto realizar un volumen muy alto de peticiones diarias”.

Se puede afirmar que la invocación de un interés legítimo en

la obtención de la información del Registro Mercantil no se sostiene. Si el Registro Mercantil es público (definición legal), no es compatible la aplicación de principio, regla o limitación derivado de un inexistente interés legítimo en la obtención de la información mercantil, ya que la aplicación simultánea de una y otra afirmación serían contradictorias.

Pero más allá de disquisiciones jurídicas, la experiencia cotidiana revela que en el Registro Mercantil español

La STJUE del Caso *Jautiva* traza una línea que el legislador español no puede ignorar: en el Registro Mercantil no pueden obrar datos de identificación de los accionistas porque es absolutamente público



nadie controla nada, más allá de que ofrezcas unos medios de pago lícitos para pagar el coste de la información, que es otra cuestión sobre la que cabría reflexionar muy intensamente.

En suma, el supuesto control del interés legítimo en el Registro Mercantil es *papel mojado*. Quien solicita una nota simple o una certificación no queda sujeto a ningún control efectivo sobre la finalidad de su petición. Basta con rellenar un formulario, indicar una causa genérica –“información mercantil”, “interés en la contratación”, fórmulas que nadie verifica– y el dato fluye. No existe un mecanismo estructurado de acreditación, ni una comprobación documental, ni un control posterior sobre el uso que se da a la información obtenida. Por tanto, aunque en hipótesis se defiende que la norma exige un filtro, la práctica no lo aplica.

Este desajuste, que durante años ha sido tolerado como una rareza más de nuestro sistema registral, adquiere ahora una dimensión distinta a la luz de las SSTJUE de los Casos *Jautiva* y *Luxembourg Business Registers*. El TJUE no afirma que el interés legítimo sea una buena práctica recomendable; está sosteniendo que, sin él, la puesta a disposición pública de datos personales de accionistas –minoritarios o no– vulnera los artículos 5 y 6 del RGPD en relación con los artículos 7 y 8 de la Carta. Y la Carta y el RGPD son derecho de aplicación directa en España, con primacía sobre cualquier norma interna que los contradiga.

España se encuentra, en este momento, en una situación *de facto* equivalente a la que el Tribunal acaba de declarar contraria al Derecho de la Unión. La diferencia entre el caso letón y el caso español no es de fondo, sino de aplicación efectiva: allí la norma no exigía el filtro; aquí la norma, aunque en hipótesis se pueda considerar que lo exige, sin embargo, la ausencia de un control real produce el mismo resultado práctico que combate la sentencia.

El Proyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública: el momento de decidir en qué dirección caminamos

Este debate no llega en un momento cualquiera. El Proyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública, actualmente en tramitación, plantea, entre otras muchas medidas, dotar de carácter constitutivo a la inscripción en el Registro Mercantil, reforzando su papel como fuente autorizada de información societaria y ampliando el volumen y la accesibilidad de los datos que en él se publican.

El objetivo declarado del Proyecto (combatir la corrupción, mejorar la trazabilidad de las estructuras societarias, dificultar el uso de sociedades interpuestas para fines ilícitos) es legítimo y compartido. Nadie discute la necesidad de un entorno empresarial transparente.

Pero la STJUE del Caso *Jautiva* traza una línea que el legislador español no puede ignorar: en el Registro Mercantil no pueden obrar datos de identificación de los accionistas porque es absolutamente público, lo que plantea una cuestión esencial: ¿es entonces adecuado el diseño del Proyecto? La respuesta es clara y rotundamente negativa: no solo es que tal Proyecto supone una carga exorbitante para nuestras PYMES, ya de por sí agotadas de regulaciones de utilidad más que sospechosa, sino que el Registro Mercantil no es el vehículo idóneo para hacer constar la titularidad de las participaciones de las sociedades de responsabilidad limitada. Y, mucho menos, si se utiliza el documento privado carente de la mínima garantía.

En definitiva, transparencia no es publicidad. Este es el debate que zanja

la STJUE del Caso *Jautiva*; el mapa accionarial ha de ser transparente para las autoridades fiscales, así como las preventivas o represivas en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo. Pero esa información no puede ser de público conocimiento, pues se vulnerarían los derechos fundamentales contenidos en los artículos 7 y 8 de la Carta Europea.

Si el registro mercantil de cualquier país por esencia es público (así lo afirma sin matización nuestra legislación), es evidente que no puede erigirse en el repositorio de una información que debe estar protegida y ser solo desvelada a las autoridades antes indicadas.

De ahí que cobre mayor importancia la información de titularidad real y mapa accionarial obrante en el índice único informatizado notarial, ya que esta información no es accesible al público, pero sí es transparente para quien tiene derecho a conocerla. Así, en la Base de Datos de Titularidad Real, en este momento, obra el mapa accionarial completo con base en documento público de 1.451.863 sociedades de responsabilidad limitada; y de otras 657.512 se tiene entre el 1% y el 99%, estando en un proceso de obtención de la totalidad del mapa accionarial. Basta comparar estas cifras con las de depósito de cuentas en el Registro Mercantil del pasado 2025 –en concreto, 1.309.831–, para deducir no solo dónde obra la información mercantil, sino la importancia de que con relación a la identificación de accionistas esta no obre en un registro público, como nuestro mercantil, en cumplimiento de la STJUE del Caso *Jautiva*. ●

ABSTRACT

On 3 September 2026, the CJEU issued its judgment in Case C-798/24 ("*Jautiva*"), concerning Latvian legislation that required the Register of Companies to publish the personal data of all shareholders of public limited companies, without distinguishing between controlling and minority shareholders. The Court held that Directive 2017/1132 does not require this universal disclosure, and that when read with Articles 7 and 8 of the Charter Articles 5 and 6 of the GDPR preclude legislation granting public access to that data without requiring the requesting party to demonstrate a legitimate interest. Following the precedent of the *Luxembourg Business Registers*, the ruling applies a proportionality test and finds the interference to be serious and unnecessary. The article examines the implications for Spain, where the legal requirement of a legitimate interest in the Register of Companies exists on paper but is not applied in practice, and warns of the risks this poses for the Draft Bill for the Organic Law on Public Integrity which is currently before Spain's Congress.

Keywords

CJEU Judgment C-798/24 ("*Jautiva*"), General Data Protection Regulation (GDPR), Register of Companies, Legitimate interest, Directive (EU) 2017/1132, Draft Bill for the Organic Law on Public Integrity.

Si el registro mercantil de cualquier país, por esencia es público (así lo afirma sin matización nuestra legislación), es evidente que no puede erigirse en el repositorio de una información que debe estar protegida y ser solo desvelada a las autoridades antes indicadas

LA CONSTITUCIÓN Y LA PROYECTADA INSCRIPCIÓN DE LA PRENDA DE PARTICIPACIONES SOCIALES



Ignacio Paz-Ares Rodríguez
Notario de Madrid

La prenda es una garantía que ha ido cobrando importancia en los últimos años, hasta el punto de convertirse en un instrumento indispensable del tráfico financiero y mercantil, donde se ha ido desarrollando y actualizando la figura y multiplicando su utilidad, al amparo de una normativa que, aunque escasa y, en ocasiones, vetusta, reconoce un amplio margen de actuación al principio de la autonomía de la voluntad. Este principio permite establecer regulaciones convencionales adecuadas y completas y articular una garantía ágil y robusta sin perjuicio de la problemática que plantea su ejecución, todavía pendiente de una ordenación legal más eficiente.

Como garantía de amplio espectro, ha servido para aprovechar la utilidad asegurativa de toda suerte de elementos patrimoniales. Buena prueba de ello es la prenda de cuotas sociales no incorporadas a títulos, que permite ofrecer como objeto pignorable estructuras patrimoniales y empresariales más

complejas en garantía de operaciones de alto valor económico, sin perder su unidad organizativa.

Estas prendas presentan características específicas que las singularizan, como la dificultad de su valoración, al no existir un mercado público con precios o valores transparentes, y, especialmente, su particular conformación triangular, a tres bandas. Junto al acreedor pignoraticio y al pignorante, intervienen de manera relevante la propia sociedad, cuyas participaciones son objeto de prenda, y su régimen estatutario. Confluyen así dos tipos de normas, las que, por un lado, regulan las relaciones propias de la titularidad, como reglas de propiedad que conforman *inter partes* el haz de facultades que se atribuyen al acreedor pignoraticio, y, por otro lado, las reglas de legitimación, que dirimen los conflictos externos derivados de la prenda frente a la sociedad. De este modo, en el desenvolvimiento de la prenda es necesario delimitar una doble vertiente, la interna socio pignorante-titular de la garantía, cuya regulación corresponde fundamentalmente al título constitutivo, y la externa, relativa a las relaciones de ambos con la sociedad, regulada en los estatutos o, en su defecto, en la Ley (RDGRN de 26 de octubre de 1989).

Este desdoblamiento de relaciones influye en el régimen jurídico de la prenda, en su constitución, durante la fase de seguridad y, finalmente, en el momento de su ejecución, si bien el grado de interacción de ambos tipos de normas es variable, en función de la etapa que atraviese la garantía.

Las normas societarias no contienen reglas de propiedad sino de legitimación, por lo que, en caso de conflicto, estas últimas sólo prevalecen frente a la sociedad en cuanto al ejercicio de los derechos sociales. Este aspecto es esencial para organizar lo que se suele llamar la *esfera conservativa* de la prenda, dirigida a mantener su consistencia. Su influencia es menor en la constitución

El documento público no solo dota de autenticidad y fehaciencia a la prenda y a su título constitutivo (al acto que motiva su otorgamiento), sino que tiene la virtualidad de servir de título ejecutivo cuando el mismo, como es habitual, se proyecta sobre la obligación asegurada



y en la ejecución de la garantía, lo que explica que el instrumento técnico creado para facilitar el control de legitimación societario, que es el libro registro de socios o de acciones (en adelante LRS), carezca de mayor relevancia en el acto constitutivo de la prenda como derecho real e incluso en su ejecución (eclipsado por el valor privilegiado del título público).

La constitución de la prenda y el libro registro societario

Con carácter general cabe convenir que la constitución de derechos reales sobre los diferentes activos patrimoniales se rige por las reglas correspondientes a su respectivo sistema de circulación. El artículo 121.1 LSC confirma esta idea al señalar que la constitución de derechos reales sobre las acciones se hará de conformidad con lo previsto en el Derecho común (el Derecho civil, cualquiera que sea éste) y que, a la vista de lo dispuesto en el artículo 120 LSC, el Derecho común, respecto de la pignoración de las acciones (no incorporadas a títulos, únicas a las que haremos referencia en este artículo) y de las participaciones viene constituido por las reglas de la prenda de créditos contenidas en el Código civil (particularmente en sus arts. 1526 y ss. y 1865 Cc).

La constitución de la prenda de cuotas sociales queda, por tanto, regida por el Derecho común, a cuyas reglas hay que atender para discernir y determinar cuándo nace como derecho real (frente al deudor, frente a terceros adquirentes de la cosa pignorada y frente a otros acreedores del deudor). Todo se centra (sin descartar otros medios), básicamente, en el contrato de prenda, adicionado con los requisitos que con carácter general se establecen en el Código civil para que nazca como derecho real (que el pignorante sea el titular de la cosa pignorada y tenga su libre disposición, que medie documento fehaciente que acredite la certeza de la fecha, que normalmente se identifica con el documento público, y que, en su caso, haya habido el desplazamiento posesorio).

La sociedad no tiene intervención alguna en la constitución de la prenda, ni la inscripción en su libro registro participa en el sistema del proceso constitutivo de la garantía. Esta postura no resultaba cuestionada en la doctrina. La única controversia giraba en torno a si, en el ámbito de la legitimación, exclusivamente frente a la sociedad, la inscripción en el LRS tenía o no eficacia constitutiva.

Este panorama se ensombreció a raíz de las dudas que suscitó en su

RESUMEN

El artículo estudia la prenda de cuotas sociales, garantía funcionalmente triangular (pignorante, acreedor y sociedad) cuya constitución se rige por el Derecho común, sin intervención del libro registro de socios ni de la sociedad, tal como confirmó la STS de 10 de marzo de 2026. Analiza después el Proyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública, que atribuye carácter constitutivo a la inscripción en el Registro Mercantil y sustituye, salvo acuerdo de las partes, la escritura pública por el documento privado digital. El autor critica esta reforma por generar inseguridad jurídica, multiplicar registros, encarecer y ralentizar las operaciones, contravenir posiblemente el Derecho de la UE e invadir competencias autonómicas en Derecho civil territorial.

Palabras clave

Prenda de participaciones sociales, Libro registro de socios, Inscripción constitutiva, Proyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública.

día la polémica sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 29 de octubre de 2021 (basada curiosamente en un entendimiento inadecuado o erróneo de la STS de 21 de julio de 2006, citada en sus fundamentos). La sentencia de la AP de Madrid sostenía que “*el contrato solo produce efectos obligacionales*” y que la constitución de la prenda [de acciones] requería la inscripción en el libro registro societario, inscripción a la que se confería carácter constitutivo. Frente a esta posición aislada, el Tribunal Supremo, a través de la sentencia del Pleno de 10 de marzo de 2026, pone las cosas en su sitio, al confirmar que la inscripción no es necesaria y que la constitución de la prenda se produce *extra societatem*. En esta importante sentencia el Alto Tribunal precisa que la inscripción en el libro registro tiene lugar una vez que el derecho real ha sido constituido, reservándosele una exclusiva función de legitimación frente a la sociedad. La inscripción solo afecta a las relaciones entre la sociedad y sus socios, sin que despliegue ningún otro tipo de efecto respecto de la titularidad de las cuotas sociales o de los derechos constituidos sobre las mismas, ni genere una especial protección de terceros. Asimismo, el TS, siguiendo a la RDGRN de 18 de marzo de 2008, declara que tampoco la notificación a la sociedad es necesaria para la constitución de la prenda, pues solo tiene el efecto de vincularla a los meros efectos de legitimación.

La prenda de cuotas sociales queda al margen de toda inscripción y su desenvolvimiento es totalmente extraregistro. No se prevé su reflejo en el Registro Mercantil, que no interviene para nada en su proceso constitutivo o publicitario. Tampoco tiene acceso al registro de bienes muebles, pues como ha declarado la reciente RDGSJyFP de 1 de julio de 2025, la inscripción en dicho registro carecería de cobertura legal y eficacia jurídica, ya que la transmisión y constitución de derechos reales sobre las participaciones fluye al margen del registro. Su inscripción pugnaría con las normas legales que rigen

su tráfico o la legitimación para el ejercicio de derechos sociales al margen de toda inscripción en cualquier registro público.

El desenvolvimiento de la práctica

Resuelto lo anterior, debe señalarse que la constitución de la prenda suscita principalmente tres cuestiones, que son: el contenido objetivo de la prenda en cuanto a su consistencia como derecho subjetivo, la forma (es decir, el título formal constitutivo) como presupuesto de eficacia inmediata, y la acreditación de la propiedad y libre disponibilidad del pignorante. Todo ello comporta con jugadamente que se garantice la obligación asegurada desde que esta surge (amén de su ejecutabilidad futura), lo que facilita la obtención del crédito y favorece que se conceda en mejores condiciones.

La imposición de la inscripción como requisito constitutivo para el nacimiento y la adquisición de la prenda supondría una embestida contra el Derecho civil territorial, pues afectaría al contenido sustantivo de la regulación del derecho de prenda que se prevé en el mismo

La primera cuestión referente a las facultades del acreedor pignoraticio alcanza, sobre todo, a su facultad conservativa, aspecto relevante dado que la prenda de cuotas sociales recae sobre un activo muy volátil, cuya valoración puede experimentar variaciones significativas. Por ello, resulta esencial preservar dicho valor, lo que viene determinado, fundamentalmente, por la evolución económica de la sociedad y por el mantenimiento de la parte alícuota de capital social que representan las cuotas pignoradas, para evitar su dilución. Consiguientemente, las facultades conservativas del titular de este tipo de prendas aparecen condicionadas en gran medida por dos circunstan-

cias, como son el control que ostente el pignorante sobre la sociedad en función de su participación porcentual en el capital social y la capacidad de decisión intrasocietaria que se atribuya al titular de la garantía a través del ejercicio de los derechos que, como socio, correspondan al constituyente de la prenda en combinación con las reglas estatutarias. La estructura de este tipo de prendas se conforma así como una relación triangular.

En estas prendas, a diferencia de las posesorias, las facultades de conservación del valor de la garantía no dependen de un poder directo e inmediato del titular de la garantía sobre la *res pignorata*, pues se interpone la sociedad y sus reglas, lo que explica que se ejerzan en gran medida de manera mediata a través del ejercicio de los derechos de socio.

La legitimación para actuar frente a la sociedad depende fundamentalmente de las previsiones estatutarias, o, en su defecto, de las legales, que es donde se distribuye el ejercicio de los derechos del socio, dado que los pactos contenidos en el título constitutivo no alcanzan a resultar oponibles frente a la compañía, pues en este punto la autonomía de la voluntad se topa con la reserva regulatoria estatutaria. Por ello, las reglas de legitimación resultantes de los estatutos sociales, contribuyen a configurar *ad extra* el poder efectivo e inmediato del titular de la prenda. De este modo, la regulación estatutaria se convierte en un aspecto clave para el acreedor y de ahí la trascendencia de que ambas reglas, las de propiedad (que obran en el título constitutivo) y las de legitimación (resultantes de la ordenación estatutaria o legal de la sociedad), sean debidamente coherentes y coordinadas, de modo que confieran al acreedor la suficiente dosis de poder jurídico directo para mantener el valor de la garantía sin necesidad de que medie la actuación del deudor (o incluso a su pesar). Cualquier desplazamiento del ejercicio de los derechos de socio a favor del acreedor debe pasar necesariamente por lo previsto en los estatutos

PROYECTO DE LEY ORGÁNICA DE INTEGRIDAD PÚBLICA



sociales, no hay otra salida, toda vez que la jurisprudencia (STS de 5 de noviembre de 1987 y RDGRN de 4 de marzo de 1981 y 26 de octubre de 1989) no admite que los estatutos remitan al título constitutivo la atribución del ejercicio de los derechos de socio.

Este ajuste estatutario puede articularse sobre la base de diversas alternativas. La más extrema sería la reserva plena del ejercicio de tales derechos, en cualquier caso y circunstancia, a favor del acreedor pignoraticio (ejercicio que en la esfera interna estará limitado por la *causa garantiae*), como supuesto límite, aunque admitido por la RDGSJyFP de 28 de abril de 2026, pero infrecuente, pues, *de facto, pendente obligatione*, puede llegar a suponer el trasvase del control sobre la empresa social al titular de la garantía. En la práctica, se ha tratado de aquilatar la problemática de esta situación mediante el reparto estatutario del ejercicio de los diferentes derechos que integran la condición de socio entre el pignorante y el acreedor pignoraticio (sobre la base de lo que, siguiendo al Profesor Ángel Rojo, pudiéramos denominar la *geometría variable* de la condición de socio, cuya escindibilidad alcanza también a todos los derechos que comporta, pues “la condición de socio no tiene núcleo” ya que “la unidad de régimen no es exigen-

cia legal”). Cabe también la alternativa estatutaria de la atribución con carácter permanente del ejercicio de ciertos derechos económicos o, incluso, de los políticos, al titular de la garantía o, por el contrario, su atribución unitaria pero sucesiva, al socio y al titular de la prenda, en función de las vicisitudes que experimente la obligación garantizada (siendo habitual que se pacte que el ejercicio de los derechos de socio se traspase al acreedor pignoraticio cuando se declare vencida la obligación asegurada, a través de cauces formales seguros y predeterminados). Con todo, cabría aludir al eventual riesgo de que la sociedad cambie la redacción estatutaria relativa a la prenda, reasignando incondicionalmente al pignorante el ejercicio de los derechos de socio, con la consiguiente alteración de la distribución vigente al tiempo de su constitución y del equilibrio en la esfera conservativa de la garantía. ¿Puede la junta general de la sociedad, en estos supuestos, acordar este cambio estatutario e inscribirlo sin consentimiento del titular de la garantía, si la prenda aparece reflejada previamente en el libro registro de socios? (véase la simplista solución que ofrece la RDGSJyFP de 27 de abril de 2026). Lo que resulta incontestable es que toda esta problemática requiere, en ocasiones, de una sofisti-

cada previsión contractual (que desbordaría los límites estándar de cualquier formulario, por muy minucioso que fuera).

La cuestión formal alude al vehículo documental que dota de eficacia plena a la prenda. El artículo 1865 Cc sujeta la eficacia de la prenda frente a terceros (sin distinción en cuanto a su objeto) a que conste en instrumento público la certeza de su fecha de constitución. De ahí se deduce que, dado que la prenda es una garantía real oponible *erga omnes*, para que nazca con tal carácter es preciso que medie documento público. Paralelamente, el artículo 569.13.2 CCCat. repite la misma idea, especificando su párrafo 3 que *la prenda de créditos debe constituirse en documento público* y que, además, *debe notificarse al deudor o deudora del crédito empeñado* (en este caso la sociedad).

Este principio general de la necesidad de documento público podría considerarse cuestionado o ensombrecido por la doctrina de las SSTS 234/2011, de 14 de abril de 2011 y 258/2012, de 5 de enero de 2012. Estas sentencias, apegadas al caso concreto, en que se cuestionaba la validez de una donación de participaciones por motivos formales (venta simulada en un supuesto y donación en documento privado en el otro) declararon, probablemente en vista de la

La prenda de cuotas sociales queda al margen de toda inscripción y su desenvolvimiento es totalmente extrarregistral

casuística subyacente, que en el acto de transmisión de participaciones sociales *la forma notarial no alcanza el nivel de constitutiva o esencial para la perfección del mismo* –*ad substantiam o solemnitatem*– (pese a la exigencia de documento público establecida sucesivamente en la Ley 19/1989, Ley 2/1995, el RDL 1/2010 y en la LSC), sino que *sólo cumple la función de medio de prueba* –*ad probationem*– y de *oponibilidad de la transmisión a los terceros* –*ad exercitium o utilitatem*–, de lo que parece deducirse que las correspondientes normas societarias, contenidas en las leyes mencionadas, que establecían este requisito formal se focalizaban en la oponibilidad frente a la sociedad toda vez que el artículo 1280.6 Cc ya imponía, con carácter general, ese requisito de forma *ad utilitatem*.

En definitiva, el Alto Tribunal viene a entender, en lo que aquí nos ocupa, que la transmisión de participaciones sociales (en el caso de las sentencias citadas, mediante donación) se rige por las reglas del Derecho común, de lo que parece seguirse que reputa a las normas societarias que se ocupan de la regulación de las transmisiones de participaciones sociales, como de meras reglas de legitimación, no de propiedad.

Ahora bien, no puede deducirse sin más que la solución formal establecida para las transmisiones de cuotas sociales haya de aplicarse a las prendas, cuando tradicionalmente nuestro Derecho positivo mantuvo siempre mayores exigencias formales para la constitución de garantías que para la transmisión dominical, pues tienen por objeto crear una situación jurídica de preferencia y oponibilidad *erga omnes*, y por ello necesita mecanismos específicos de fehaciencia. La constitución de la prenda sobre las participaciones sociales, siguiendo la doctrina indicada, también vendría determinada por las reglas de propiedad propias del Derecho común. Este derecho se integra por las reglas de la cesión de créditos, que siguen el esquema consensualista (arts. 1526 y ss. Cc). Pero como la cesión de créditos es una simple categoría o marco contractual, con causa

variable, si subyace una *causa garantiae*, parece que ha de sujetarse a sus formalidades –artículo 1865 Cc– (tendría poco sentido que se exigiesen mayores requisitos formales a la prenda con desplazamiento –que goza de la publicidad posesoria– que a la prenda no posesoria). De ahí que en el tráfico y la práctica contractual impere la observancia formal del documento público, acorde a la exigencias del Derecho común para la plena eficacia de la prenda: nos referimos a la prelación (art. 1922 Cc), oponibilidad frente a terceros (art. 1865 Cc), reconocimiento societario (art. 122 LSC), (en fin, la completa *erga omnia*), su total resistencia concursal, aunque recaiga sobre créditos futuros, (art. 271 LC), su plena fuerza probatoria y su inmediata fuerza ejecutiva, que se aseguran plenamente con su formalización pública (y no, al menos en ciertos casos, con el mero documento de fecha fehaciente, con menor intensidad *ad utilitatem*). Lo que resulta indudable, como dice la STS de 10 de marzo de 2026, es la *suficiencia constitutiva del documento público*, para que la prenda tenga plena efectividad, sin perjuicio de lo apuntado sobre la legitimación frente a la sociedad. Además, el documento público no solo dota de autenticidad y fehaciencia a la prenda y a su título constitutivo (al acto que motiva su otorgamiento), sino que tiene la virtualidad de servir de título ejecutivo (presupuesto para la ejecución privilegiada) cuando el mismo, como es habitual, se proyecta sobre la obligación asegurada.

La prenda exige, finalmente, que el pignorante sea el propietario de las cuotas sociales pignoras, por lo que, acreditar dicha titularidad (art. 1280.6 Cc), pasa a ser un presupuesto indispensable como requisito de la validez de la prenda, además de su posterior inscripción en el libro registro societario (para asegurar la plena legitimación frente a la sociedad). Esta acreditación se produce en el tráfico jurídico a través de la comprobación del tracto auténtico de la titularidad que deriva de la documentación pública.



PROYECTO DE LEY ORGÁNICA DE INTEGRIDAD PÚBLICA

En las transacciones societarias es donde se aprovechan con mayor efectividad las ventajas de esta garantía y de su constitución inmediata, no diferida a ulteriores notificaciones o inscripciones. Especialmente en la venta de sociedades (o del paquete de control o de una participación porcentual relevante del capital de las mismas), se consigue así que, simultáneamente a la compra, se garantice su financiación mediante la prenda de las participaciones de la sociedad adquirida. El *modus operandi*, en la constitución de las prendas que hacen viable la inversión consistente en la adquisición de una sociedad limitada, como forma de garantizar su financiación, suele responder al siguiente esquema: se exhiben al notario las escrituras públicas de adquisición de las participaciones y una certificación del libro registro de socios, donde consta su inscripción. A continuación, se formaliza en escritura la compraventa de la sociedad (de sus participaciones) y simultáneamente el contrato de crédito con el que se financia la adquisición. La financiación se garantiza con la constitución notarial de la prenda sobre las participaciones objeto del negocio adquisitivo. Seguidamente, el notario procede a estampar en los títulos antiguos la nota expresiva de la compraventa. Luego, en el nuevo título de adquisición, se anota la constitución del gravamen pignoraticio y se incorpora a la escritura de prenda una fotocopia fiel del libro de socios, donde aparece reflejada la anotación de la nueva adquisición y de la pignoración. Todo ello, sin solución de continuidad. Este proceso no tiene fisuras y satisface adecuadamente el aseguramiento en las financiaciones y, por ello, es seguido tanto en las trans-

acciones nacionales como en las internacionales: la intervención notarial asegura el control de todos los elementos del negocio o del *iter* negocial, incluida la propiedad del pignorante y su legitimación frente a la sociedad, lo que permite lograr la inmediata y plena eficacia de todas las operaciones realizadas en unidad de actuación, además de dotar de ejecutividad a la obligación garantizada. De este modo se consolida una importante ventaja funcional: la unidad de cierre entre adquisición, financiación y garantía.

La prenda y su inscripción registral: el nuevo modelo que introduce el Proyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública y su técnica

El capítulo segundo del Título I del Proyecto de Ley Orgánica de Integridad Pública (aprobado por el Consejo de Ministros el 28 de julio de 2026, recientemente remitido a las Cortes para su tramitación parlamentaria) hace tabla rasa de este sistema, por cuanto supone un vuelco de la regulación secularmente seguida por el Derecho español en cuanto a la transmisión y la constitución de la prenda sobre las participaciones sociales. Básicamente, de acuerdo con lo previsto en el Proyecto, tanto la transmisión de las participaciones como su pignoración se sujetan a inscripción constitutiva en el Registro Mercantil. Este es el punto neurálgico de la reforma, que irrumpe trastocando gravemente nuestro sistema traslativo. Además, el documento privado (con firma digital cualificada) se convierte (en lugar de la escritura pública) en el vehículo normalizado de acceso al Registro Mercantil. De esta forma, se elimina o desvanece en la práctica el control previo notarial

sobre los elementos del contrato y sobre los elementos constitutivos de la prenda como derecho real, sustituyéndose por un control mediato, a posteriori y meramente documental, a partir de un formulario privado estandarizado, firmado digitalmente, como título inscribible, que no se confunde con el original del contrato. Es aventurado pensar hasta dónde deba alcanzar en este caso la calificación registral y el contenido del asiento (¿solo a las menciones obligatorias que se prevén para el documento estandarizado?).

La supresión como requisito necesario del omnicompreensivo control notarial del contrato, con ocasión de su gestión, se trata de reemplazar mediante la inscripción en el Registro Mercantil, a la que se otorga, además, contrariando la regla general de nuestro Derecho registral, carácter constitutivo. Se introduce así, inopinadamente, la inscripción constitutiva, a pesar de que su articulación con las categorías e instituciones de nuestro ordenamiento presenta graves dificultades, ya que resulta difícilmente compatible con nuestro sistema traslativo, pilar transversal de nuestro ordenamiento (y de que no guarda relación con los objetivos del Proyecto, cuyo preámbulo solo hacía referencia a la inscripción obligatoria). La prenda no nacerá, parece, como derecho real hasta que se practique la inscripción en el Registro Mercantil, pues, como reza el proyectado artículo 106.2 LSC, *la inscripción tendrá carácter constitutivo*, lo que conlleva la disociación entre el contrato de prenda (que dejará de ser un contrato real) y la constitución de la garantía. Hasta la inscripción no hay transmisión y parece que tampoco garantía real (aunque este punto se

Con la regulación proyectada, hasta la inscripción no hay transmisión y parece que tampoco garantía real. Y no solo eso: el comprador no podrá tomar el control de la compañía, ni cambiar a los administradores, ni pignorar sus participaciones hasta la previa inscripción en el Registro Mercantil de la titularidad de las participaciones

LA OPINIÓN PROYECTO DE LEY ORGÁNICA DE INTEGRIDAD PÚBLICA

regula de manera más difusa). Y no solo eso: con la nueva regulación, el comprador no podrá tomar el control de la compañía, ni cambiar a los administradores, ni pignorar sus participaciones hasta la previa inscripción en el Registro Mercantil de la titularidad de las participaciones.

Esta propuesta plantea muchas dudas y ha cosechado abundantes críticas, por sus tres principales contrapartidas, como son la desactivación del control notarial como factor de transparencia en el ámbito societario (de tanta ayuda para los poderes públicos en la lucha contra el fraude fiscal, la corrupción, el blanqueo de capitales y el terrorismo), el reemplazo de un modelo traslativo seguro y ágil por un sistema de menos control, más inseguro, más costoso y retardado, como es la inscripción en el Registro Mercantil, y la posible vulneración de la protección de datos regulada en el Derecho de la Unión Europea (al derivarse de ello la publicidad registral de la identidad y de los datos personales de los socios, incluso minoritarios), según la línea jurisprudencial que apuntala la reciente sentencia de 3 de septiembre de 2026 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), que marca un antes y un después.

La aplicación de la norma proyectada, en caso de que llegara a aprobarse parlamentariamente, aparte de su evidente riesgo de anulación (a la vista de la jurisprudencia del TJUE), comportaría, además, una dificultad práctica casi insalvable, a la vez que un desproporcionado encarecimiento del crédito. Las principales transacciones en que se precisa recurrir a la garantía prendaria, encallarían en dique seco, ante la imposibilidad de que se formalice, de forma simultánea, en unidad de acto, la transmisión de las participaciones sociales y su pignoración como garantía del contrato de financiación que permite la llegada de fondos para pagar la mencionada adquisición (toda vez que la previa inscripción de la transmisión de las participaciones, presupuestado para que el pignorante sea dueño, constituye un *prius* para su pignoración). La



nueva legislación en ciernes, por todo ello, puede tener un efecto más que contraproducente.

1.- Se abandona el principio de titulación pública, que ha constituido la base de la calificación registral y el sostén de nuestros registros sustantivos y de buena parte de sus privilegiados efectos. Se aparta a la escritura pública como presupuesto de la inscripción, lo que implica la supresión del control de legalidad aparejado a su otorgamiento, pese a ser más necesario que nunca, dados los extraordinarios efectos constitutivos que se reconocen al registro. Este relajamiento de la cadena de control preventivo de los actos inscribibles todavía es más grave al coincidir con la atribución al registro de eficacia constitutiva.

En su lugar se crea un entramado registral, de estructura múltiple y operatividad compleja, pero de dudosa fiabilidad (en comparación con el sistema registral sólido que tenemos, menos extenso, pero más íntegro y veraz), al apoyarse primordialmente en el documento privado, como título inscribible, cuyas deficiencias difícilmente puede compensar la calificación registral. Un nuevo escenario estructurado en torno a una confluencia registral de difícil coordinación que, además de elevar el coste transaccional, plantea la incertidumbre consiguiente a sus eventuales contradicciones. Las operaciones sobre

participaciones sociales (incluyendo la constitución y liquidación de la sociedad, las emisiones y reducciones de capital y la constitución de derechos reales constituidos sobre las mismas), se prevé que puedan ser susceptibles de inscripción (obligatoria) en hasta cuatro soportes registrales distintos, como son la hoja abierta a cada sociedad, en la sección general del Registro Mercantil (arts. 106.5, 315, 342 *ter* LSC), la sección especial del Registro Mercantil que se crea para la llevanza del libro de socios (art. 106.2 LSC), el registro de bienes muebles (art. 104.1.b LSC) y en el libro registro electrónico a cargo de la sociedad (art. 104.1 LSC) (sin contar el RETIR, o registro de titularidades reales). Esta pluralidad de registros entraña un auténtico laberinto publicitario, una encrucijada de publicidades, cuya gestión y efectividad va a ser un auténtico quebradero de cabeza y generadora de altas cotas de inseguridad (como recuerda el brocardo *...entia non sunt multiplicanda praeter necessitatem*). Todos los actos objeto de inscripción en el Registro Mercantil, al menos en su sección general, entran, además, dentro de un circuito publicitario que culmina con su publicación en el BORME, publicación de la que surgen los interrogantes que se derivan de su coste, de la protección de la intimidad de los socios minoristas, y de la oponibilidad que confiere al acto inscrito –art. 21 CCom–).

2.- No se precisan con nitidez los efectos de la inscripción circular en los diferentes archivos, fuera de la reiteración de su eficacia constitutiva, eficacia que se reserva a la inscripción en la sección especial. Esta imprecisión afecta a la prenda y a su *tercivalencia*. El propio Proyecto, si bien denomina *adquirente o titular del gravamen* (art. 104.3 LSC) al que todavía no ha inscrito, establece que hasta la inscripción no podrá ejercer sus derechos frente a la sociedad ni frente a terceros, lo cual permite entrever que inter partes algún relevante efecto se produce *ex ante* (en caso de prenda, el art. 132.3 LSC se centra en señalar que únicamente la inscripción de la misma le confiere efectos frente a terceros).

La duda que surge, entonces, es si el contrato traslativo resultará oponible frente al tercero que lo conozca (¿o se protege también al tercero de mala fe haciéndola inoponible frente a él?) o, incluso, frente a la propia sociedad, si resulta extrarregistralmente conocedora o, incluso, consentidora, del acto no inscrito y lo acepta como válido. ¿Qué ocurrirá si la sociedad admite la legitimación del adquirente no inscrito? ¿Va a ser nulo el acto societario aprobado con su voto, si contradice el listado que refleja el Registro Mercantil? Y ¿qué pasaría si se trata de un lote de participaciones adquirido por la propia sociedad?, ¿no seguirán el régimen de las acciones propias hasta que medie la inscripción? Todo esto apunta a un cierto oscurecimiento del principio de oponibilidad del registro. Da la impresión que el Proyecto difumina la operatividad de la buena fe, pantalla ante la que debe detenerse la regla de la inoponibilidad de lo no inscrito (art. 21 CCom). Todo acto jurídico siempre ha de resultar oponible a quien lo haya conocido, so pena de que se produzca una *contradicción flagrante del ordenamiento jurídico* (cfr. STS 368/2016, de 3 de junio de 2016). Y si la prenda resulta oponible ante quien la conozca, también habría de ser ejercitable y utilizable frente al mismo, particularmente si se trata de la sociedad.

Desde la triple perspectiva de la eficiencia, la agilidad y la seguridad jurídica no resulta fácil de entender por qué se ponen trabas a que la prenda sea efectiva frente a la sociedad, una vez que se le hubiera comunicado su constitución (sobre todo si se repara en que con la prenda no rigen los argumentos de transparencia que se esgrimen en el preámbulo respecto de la titularidad de las participaciones). ¿Por qué no va a poder la sociedad reconocer la prenda, inscribirla en su libro registro y facilitar *ex tunc* el inmediato ejercicio de los derechos asociados a la misma? ¿Cómo no va a serle oponible si se le ha notificado? La sociedad conocedora, lejos de ignorarla contribuyendo a que se perjudique, habría de facilitar el ejercicio de las facultades prendarias (lo contrario, también supondría contradecir el ordenamiento jurídico). La problemática que arrastra la inscripción constitutiva es mayúscula.

3.- En cualquier caso, no parece que, en orden a la transmisión o pignoración de las participaciones, su inscripción (o falta de inscripción) produzca los efectos de la fe pública ni otros similares que genera el registro de la propiedad, como registro de bienes, al quebrarse el principio de la documentación pública, por lo que la regla de subsidiariedad de la legislación hipotecaria parece que no

De acuerdo con lo previsto en el Proyecto, tanto la transmisión de las participaciones como su pignoración se sujetan a inscripción constitutiva en el Registro Mercantil. Este es el punto neurálgico de la reforma, que trastoca gravemente nuestro sistema traslativo, y que poca o ninguna relación guarda con el objetivo de transparencia

debe operar. La sección registral de socios no va a quedar respaldada por la fiabilidad de la titulación pública.

Frente a los rigurosos procedimientos de inmatriculación previstos en la legislación hipotecaria, donde siempre ha de mediar, al menos, un documento público, junto con otras cautelas complementarias, ante el imperioso problema de Derecho transitorio, la Disposición Adicional Cuarta prevé (e impone) la inmatriculación masiva de la titularidad de las participaciones a partir de un mero documento privado (la simple certificación digital del administrador basada en el libro registro de socios). Podría plantearse, *mutatis mutandis*, cómo se vería afectada la eficacia del registro de la propiedad si se admitiese como título de la inscripción (masiva) la certificación expedida por el administrador de la Comunidad de Propietarios. El planteamiento “*hipotecarista*” de esa nueva “*Sección registral de socios*” del Registro Mercantil resulta más que discutible. Al quebrar el principio de titulación pública, como fundamento del asiento, el funcionamiento de esa sección registral, como registro de bienes, y la aplicación al mismo de los llamados tradicionalmente “*principios hipotecarios*”, quedaría en entredicho, empezando por el principio de exactitud registral, cuya inaplicación arrastraría, como fichas de dominó, a todos los demás.

La nueva regulación proyectada resulta confusa y no siempre congruente. Como botón de muestra, cabe indicar que establece que, a efectos judiciales, administrativos o tributarios, se considerará titular *preferentemente* a quien figure inscrito en el libro de la sección especial del Registro Mercantil –art. 106.5– (en el Anteproyecto la preferencia la daba la inscripción en su sección general), lo que parece significar una cierta graduación de los distintos soportes registrales a que antes nos referíamos. El establecimiento de preferencias se debe a previsibles o eventuales discordancias entre sus asientos, lo que, de por sí, es grave. En cambio, no se determina el alcance de esa preferencia,

ni se concretan los efectos de la mera inscripción, aislada, en el libro registro de socios o en la sección general.

También se afirma que la inscripción es el único medio para que se reconozca la condición de socio (art. 104.4 LSC), aunque esta regla resulta contradicha o excepcionada por el artículo 106.5 LSC, que establece que a falta de inscripción se considerará titular al que figure en el LRS de la compañía ¿En qué quedamos? Por su parte, el artículo 132 LSC, con ocasión de la regulación de la prenda, intercala una presunción de propiedad de la titularidad inscrita (sin distinguir cuál haya sido el título inscribible). Sin embargo, las presunciones de propiedad basadas en los nuevos asientos registrales son vicarias del título inscrito y si éste es débil y poco fiable, por su falta de autenticidad y de ausencia de control negocial, su debilidad o flaqueza se trasladará al asiento respectivo. La inscripción no convalida la nulidad de los actos inscritos.

El Proyecto se desentiende del ejercicio de las facultades del acreedor pignoraticio, y no sólo de las facultades conservativas. ¿Serán inoperativas hasta la inscripción? Algo parecido ocurre con la ejecución. Lo que parece evidente, es que el título constitutivo (específicamente cuando su contenido rebase al del documento estandarizado) seguirá siendo inexcusable para el ejercicio de los derechos del acreedor pignoraticio fuera del ámbito societario y especialmente para su ejecución. Para beneficiarse de las vías de ejecución privilegiada habrán de concurrir el título ejecutivo (alguno de los que menciona el art. 517 LEC, entre los que no se incluye el contrato privado digital) que dé soporte al crédito garantizado objeto de ejecución y un título que acredite el íntegro contenido de la prenda (nótese que aquí no juega la regla del art. 130 LH). En otro caso el ejercicio del *ius distrahendi* podría verse gravemente afectado o dificultado. Es decir, el título inscrito no equivale ni se identifica necesariamente al título que lleva aparejada la ejecución.

4.- Otro de los puntos más enigmáticos hace referencia al papel que se reserva al LRS, libro de doble faz por su doble faceta utilitaria, dentro y fuera de la sociedad, *ad intra* y *ad extra societatem*, que transitoriamente puede jugar diferentes roles, no siempre congruentes entre sí. Tradicionalmente, el LRS nace y funciona como un instrumento auxiliar de la sociedad, creado en su interés y beneficio, para facilitar y simplificar el reconocimiento por parte de la sociedad del ejercicio de los derechos de socio, lo que resultaba esencial para el titular de la garantía, especialmente cuando se le había atribuido al mismo el ejercicio de los

La reforma articula un entramado registral complejo, por la sujeción de la transmisión y la pignoración de las participaciones a una pluralidad de registros, que entraña un auténtico laberinto publicitario, una encrucijada de publicidades, cuya gestión y efectividad va a ser un auténtico quebradero de cabeza y que puede generar altas cotas de inseguridad

derechos de socio. Pero, actualmente, conviene preguntarse si su llevanza no supondrá ya, en realidad, más una carga que una ventaja para la sociedad. ¿Qué utilidad reporta a la sociedad la existencia del LRS y qué papel se reserva al depósito anual del libro registro, teniendo en cuenta que ha de mediar la previa inscripción en el registro antes de que se pueda reflejar el acto traslativo en el LRS? Si la condición de socio resulta del correspondiente asiento en la sección especial del Registro Mercantil, ¿qué sentido tiene mantener el libro registro de socios, especialmente en las sociedades cuyas participaciones estén inscritas, si la legitimación para el ejercicio de los derechos sociales resulta del registro y no del LRS.

Por otra parte, en la exposición de motivos se descalifica al LRS por su falta de fehaciencia y alterabilidad. Pero al mismo tiempo se le convierte en título inscribible (DA 4ª). Y también, al menos temporalmente, se reconoce a dicho libro carácter complementario, que, incluso podrá servir de base de archivo supletoria, cuando no exista aún inscripción registral de una participación. De donde se deduce que mientras no medie la inscripción en la sección especial, surte algún tipo de efecto la anotación en el LRS, como mecanismo de acreditación o reconocimiento de las titularidades societarias (función que actualmente no le corresponde), aunque no se determina con precisión su alcance. Parece pues, que, siquiera durante el largo y convulso periodo transitorio que se avecina, nos encontraremos todavía un doble mecanismo traslativo, o de acreditación de titularidades, dependiendo de que medie o no la inmatriculación de las participaciones.

5.- El Proyecto admite, finalmente, la constitución de la prenda mediante escritura pública, pero le reserva un papel residual. Su utilización requiere el convenio de las partes, lo que plantea la duda de si deja de ser aplicable al documento privado electrónico, como título traslativo o pignoraticio de las participaciones sociales, lo establecido en el artículo 1279 Cc, que contempla la posibilidad de que las partes puedan compelerse recíprocamente y, por tanto, una sola de ellas compeler a la otra, a otorgar la forma pública, cuando la ley lo exija (extremo que puede presentar relevancia ejecutiva). Otro factor que apunta al carácter marginal de la escritura de prenda –aparte del eventual objetivo de ocultación negocial que puedan perseguir las partes– pudiera resultar de su diferente tratamiento tributario (conforme al art. 31.2 LITPO-yAJD, si no le alcanzase la exención prevista en el art. 338 LMV).

Aunque se pretenda relegar el documento público a la condición de título inscribible residual, se repara en su agilidad, dada la necesidad de acortar la incertidumbre y los riesgos que genera

el “gap registral”, o la fase *pendente inscriptione*. El prelegislador, que sólo en este único caso muestra una particular preocupación por la celeridad, obliga al notario a comunicar al registro el acto escriturado el mismo día de su autorización. Este objetivo de agilidad, aunque puntual (podemos preguntarnos qué ocurre con los demás títulos inscribibles), resulta plenamente plausible, pues constituye una cuestión crucial para el desenvolvimiento del tráfico financiero, máxime si se tienen en cuenta los efectos desproporcionados que se atribuyen a la inscripción. Sin embargo, aparentemente, no se sigue un criterio análogo en relación con el procedimiento registral: no se establece un plazo breve específico para practicar la inscripción en los diferentes registros a los que hemos hecho referencia (aunque en el informe presentado por el Colegio de Registradores se alude, sobre la base del documento estandarizado, a la posibilidad de que la calificación y el despacho puedan realizarse en un plazo de seis horas).

En definitiva, cabría concluir que se pasa de un sistema que funciona adecuadamente, sin perjuicio de ser, como todo, susceptible de mejora, a un nuevo arquetipo traslativo más inseguro, costoso y retardado, de contornos y efectos imprecisos, que afectará al prestigio de la prenda societaria y dificultará el recurso a la garantía prendaria en los supuestos en que su utilización es más frecuente y eficiente. Tal panorama, como ya apuntamos en otro lugar, propicia un nuevo riesgo, que se acuda a la denominada solución luxemburguesa, consistente básicamente en aportar las participaciones de la sociedad concernida a una sociedad de Luxemburgo (o de cualquier otra jurisdicción), cuyas participaciones serían en adelante objeto de transmisión y pignoración sujetas a otra legislación más segura y ágil, con la consiguiente pérdida de transparencia dentro de nuestro país de esas operaciones societarias foráneas.

6.- Por último, el Proyecto, desviándose de la estructura de nuestro secular sistema traslativo y, particularmente,

de la jurisprudencia citada, desplaza la constitución de la prenda, y su adquisición, desde las reglas del Derecho civil a las normas societarias que, de este modo, no solo actuarían como reglas de legitimación sino como reglas de propiedad. Este matiz, aparentemente inocuo, no solo entraña una modificación de gran calado en nuestro sistema de garantías, sino que puede quebrar el equilibrio competencial dibujado en la Constitución, en tanto que, *de facto*, deroga el modelo traslativo y de constitución de los derechos reales previsto en algunas leyes civiles territoriales. El caso más evidente es el del Código civil catalán, que, también sigue el modelo romano conforme al cual la prenda se constituye al margen del registro (art. 569.13 CCCat). La introducción de la exigencia de inscripción, como elemento constitutivo de este tipo de prendas, podría suponer una alteración del régimen de constitución pignoratícia previsto en el Derecho civil catalán, cuyo régimen jurídico sustantivo se vería sustituido y derogado, al reemplazar la escritura pública, como elemento necesario, y añadir un requisito adicional de inscripción. Aunque la ordenación de los registros sea competencia legislativa del Estado (art. 149.1.8 CE), este requisito de la inscripción constitutiva no operaría aquí como un elemento de la publicidad de la prenda, o de legitimación para su ejercicio frente a la sociedad, sino como un presupuesto de su nacimiento y existencia. La imposición de la inscripción como requisito constitutivo (del nacimiento y adquisición) de la prenda supondría una embestida contra el Derecho civil territorial, pues afectaría al contenido sustantivo de la regulación del derecho de prenda que se prevé en el mismo.

La prenda, al igual que las demás garantías mobiliarias, especialmente las no posesorias, se beneficiaría sin duda de una nueva regulación que promueva su eficiencia, sin aumentar su complejidad constitutiva ni su coste. No parece que sea el camino que sigue la desproporcionada, y poco justificada, propuesta legislativa que hemos analizado. ●



ABSTRACT

This article examines the pledge of share capital, a functionally triangular security arrangement between the pledgor, the creditor and the company). Its creation is governed by general private law, without the involvement of either the register of shareholders or the company itself, as confirmed by the Spanish Supreme Court's Ruling of 10 March 2026. It then examines the Bill for the Organic Law on Public Integrity, which makes registration in the Register of Companies constitutive, and replaces the public deed with a digital private document, unless the parties agree otherwise. The author criticises this reform as it creates legal uncertainty, leads to a proliferation of registers, makes transactions more expensive and slower, potentially contravenes EU law, and encroaches on the powers of Spain's autonomous communities in matters of territorial civil law.

Keywords

Pledge of share capital, Register of shareholders, Constitutive registration, Bill for the Organic Law on Public Integrity.

OPOSICIONES

Concluidas las oposiciones al título de notario celebradas en el Ilustre Colegio Notarial de Madrid, **Eduardo Hijas Cid** analiza la oposición como sistema de selección y destaca algunos datos de los resultados obtenidos en esta última convocatoria. A continuación, **Inmaculada Díaz-Vieito Mateos**, **Jesús Domínguez Pérez** y **Luis Rueda Esteban** ofrecen una crónica de la oposición desde la perspectiva de los opositores y del presidente de uno de los tribunales. Finalmente, **Plácido Barrios Fernández** recorre la evolución histórica de las formas de acceso al Notariado hasta la consolidación de la oposición como única vía de entrada consagrada en la Ley Orgánica del Notariado de 1862.



EL TRIUNFO DEL MÉRITO EN LAS OPOSICIONES A NOTARÍAS: VALORACIÓN DEL SISTEMA TRAS LA ÚLTIMA CONVOCATORIA



Eduardo Hijas Cid
Notario de Madrid

Corría el año 54 antes de nuestra era; cuenta Santiago Posteguillo, en su última entrega de la serie de Julio César¹, que Marco Antonio permanecía en silencio ante el procónsul de Roma, quien tenía en sus manos una carta de recomendación de aquel. Debía decidir si reclutaba al joven Marco Antonio para servir en las filas de su ejército y encomendarle la arriesgada misión de perseguir al líder eduo

huido, Dúmnorix. Narra el autor que Julio César tuvo en cuenta distintas circunstancias para apostar por el joven Marco Antonio, pero una de ellas fue fundamental: el mérito. Los informes militares de aquel legionario eran de una brillantez impropia de alguien tan joven, contaba con condecoraciones diversas y demostró su valor y pericia militar en la toma de la difícil fortaleza de Pelosium, la llave de Egipto, para

¹ “Los tres mundos”, serie Julio César, tercera entrega, Santiago Posteguillo, ediciones B, octubre 2025.

entregar este territorio a Ptolomeo XII y a una jovencísima Cleopatra, hija y, en aquel momento, esposa de este faraón.

Al igual que el “*Divus Iulius*”, el Notariado tiene como principal referencia el mérito de los aspirantes, considerándolo un pilar fundamental en la selección de los nuevos notarios, a través del sistema de oposición libre. El acceso al Notariado constituye uno de los ejemplos más exigentes de selección profesional dentro del ámbito jurídico español, pero es, a la vez, justo y objetivo. Durante años, los aspirantes deben adquirir un conocimiento profundo del Derecho Civil, Mercantil, Hipotecario, Notarial y Fiscal, además de desarrollar capacidades prácticas de resolución de problemas jurídicos, redacción de documentos y aplicación de la normativa tributaria.

La dureza del proceso ha generado históricamente críticas, especialmente por la enorme dedicación personal que requiere y por la duración que puede alcanzar la preparación. Sin embargo, precisamente por las características de la función notarial, existen importantes razones para considerar que el sistema de oposición constituye una fórmula adecuada para garantizar la competencia técnica, la independencia y la calidad de quienes acceden a la profesión.

La última convocatoria fue publicada en el BOE el 26 de febrero de 2025 y se celebró en el Ilustre Colegio Notarial de Madrid. En ella se ofrecieron 140

plazas, de las cuales 14 quedaron reservadas para personas con discapacidad en los términos previstos por la normativa aplicable. Como requisito académico se exige estar en posesión del título de Grado, Licenciatura o Doctorado en Derecho, además de los restantes requisitos legales. El resto es una demostración de preparación jurídica, valores y mérito, centrado en el conocimiento teórico, capacidad de exposición oral, razonamiento jurídico, redacción documental y conocimientos de Derecho privado y normativa tributaria.

Al igual que el “*Divus Iulius*”, el Notariado tiene como principal referencia el mérito de los aspirantes, considerándolo un pilar fundamental en la selección de los nuevos notarios

Los dos primeros ejercicios son orales. En el primer ejercicio, el opositor debe exponer cuatro temas en un máximo de sesenta minutos: tres de Derecho Civil y uno de legislación fiscal. El Derecho Civil comprende materias esenciales para la actividad notarial, como parte general, derechos reales, obligaciones y contratos, familia y sucesiones. ➡



RESUMEN

El artículo, escrito con motivo de la última promoción de notarios (convocatoria publicada en el BOE el 26 de febrero de 2025, celebrada en el Ilustre Colegio Notarial de Madrid con 140 plazas), defiende el sistema de oposición libre como método de acceso al Notariado español. El autor, tras casi 20 años preparando opositores, sostiene que este sistema garantiza tres valores fundamentales: el mérito (frente a la pertenencia a firmas o familias), la independencia (al no depender de la selección de una empresa o cliente) y la calidad técnica de los futuros notarios. Se describe la estructura de las cuatro pruebas (dos orales sobre Derecho Civil, Fiscal, Mercantil, Hipotecario, Notarial y Procesal/Administrativo; y dos escritas de dictamen jurídico y redacción de escritura más contabilidad y matemática financiera). Se aportan datos de la última convocatoria: 58% de mujeres aprobadas (73) frente a 42% de hombres (53), y una edad media de aprobación de 29,5 años. El autor reconoce críticas al sistema –duración y coste de la preparación– y propone mejoras como la actualización del temario ante la digitalización notarial y la internacionalización jurídica, destacando además la iniciativa de gratuidad de cuotas de la Fundación Matritense del Notariado impulsada por la Decana Concepción Pilar Barrio Del Olmo.

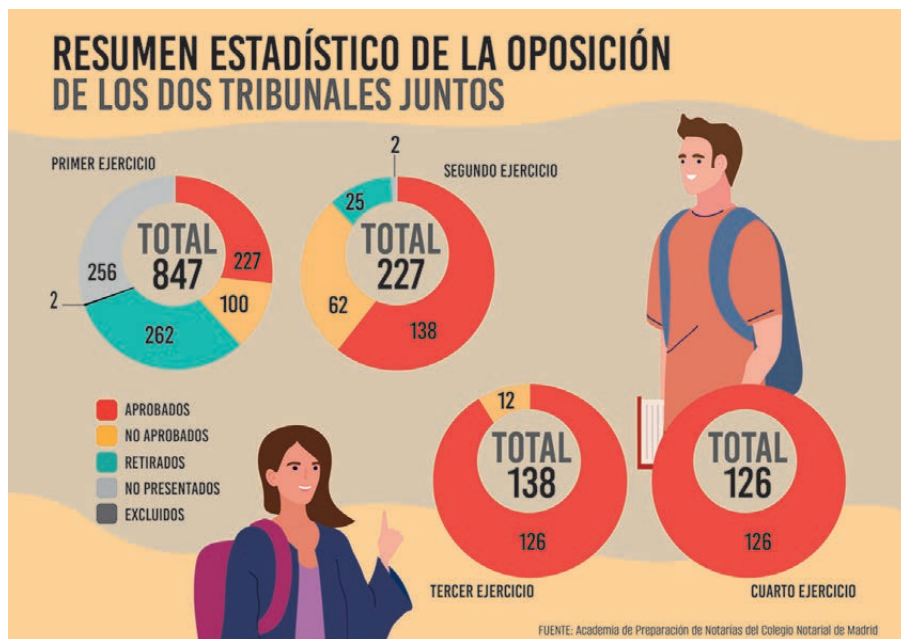
Palabras clave

Oposición a notarias,
Notariado español,
Mérito y selección profesional.

El segundo ejercicio mantiene la estructura oral, pero amplía el campo de conocimiento: seis temas correspondientes a Derecho Mercantil, Derecho Hipotecario, Derecho Notarial y Derecho Procesal o Administrativo. También dispone de un máximo de sesenta minutos.

Después de casi 20 años preparando opositores, puedo asegurar al lector que el tránsito de la universidad al primer año de preparación es duro. El opositor comienza estudiando los temas y ejercitándose en su exposición oral, a lo que no está acostumbrado y requiere un proceso de aclimatación. Como decía González Palomino, en sus conocidos “diez mandamientos del opositor a notarías”, el aspirante debe empeñarse y practicar en decir temas, puesto que “saber una cosa no es siempre saber decirla”. El trabajo y el empeño diario del opositor van dando su fruto y el preparador, en su examen semanal, le enseña el camino y puede observar la evolución positiva del mismo, lo que es realmente gratificante. Cuando, por fin, consigue exponer los temas oralmente, en el plazo estipulado para cada uno y recitando con propiedad el fundamento, naturaleza jurídica y regulación positiva de cada institución, demuestra un dominio del Derecho privado y una formación como jurista que le proporcionan una herramienta extraordinaria para su futura labor en la sociedad.

La tercera y cuarta pruebas son escritas. El tercer ejercicio consiste en elaborar, durante un máximo de seis horas, un dictamen jurídico sobre un supuesto relacionado con Derecho Civil, Mercantil, Hipotecario o Notarial. Es una prueba especialmente relevante porque obliga a pasar de la memorización a la aplicación del Derecho. El cuarto ejercicio tiene igualmente una duración máxima de seis horas y comprende dos partes. En la primera debe redactarse una escritura o documento notarial, justificando los problemas jurídicos planteados y realizando, cuando corresponda, la liquidación fiscal. La segunda consiste en resolver un su-



puesto de contabilidad y matemática financiera.

También he tenido ocasión, junto con mis compañeros de la Fundación Matritense del Notariado, de ayudar a los futuros notarios en la preparación de este tercer ejercicio, que obliga al opositor a ensayarse en ejercicios de redacción escrita, vitales para el dictamen y la escritura (parafraseando de nuevo a González Palomino). Esta combinación es importante: el futuro nota-

cando los principios de equidad o de adaptación del derecho a la realidad social cambiante. Me consta que para ellos es igualmente reconfortante comprobar que todo lo que han estudiado tiene un sentido y aplicación práctica y que su dominio del derecho, bien encauzado a través de la solución de problemas que se plantean en la sociedad y en los despachos notariales, les convierte en juristas cualificados y enfocados en el pragmatismo jurídico.

El notario interviene en operaciones jurídicas de enorme trascendencia económica y personal: compraventas inmobiliarias, hipotecas, testamentos, herencias, capitulaciones matrimoniales, constitución de sociedades, poderes, préstamos y numerosas operaciones empresariales. En muchos de estos actos, el ciudadano confía en que el profesional que tiene delante conoce las consecuencias jurídicas de aquello que está autorizando. Os puedo asegurar que esta promoción de nuevas notarias y notarios está sobradamente preparada para cumplir con esta exigencia que se le presentará en los próximos meses. Les hemos demandado un gran esfuerzo, hemos puesto a prueba sus conocimientos y su razonamiento lógico jurídico y les insistimos en formación de valores y deontología notarial.

Como decía González Palomino, el aspirante debe empeñarse y practicar en decir temas, puesto que “saber una cosa no es siempre saber decirla”

rio no solo tiene que saber Derecho, sino que debe saber utilizarlo. Resulta muy satisfactorio pasar las tardes con los grupos de opositores de dictamen (las correcciones duran varias horas), discutiendo problemas jurídicos, razonando con la ley en la mano, indagando qué perseguía el legislador cuando redactó una determinada norma y apli-



Otro elemento positivo de la oposición es que el acceso no depende de pertenecer a una determinada firma, familia o institución. Únicamente la valía y el merecimiento se premian en este particular “*cursus honorum*”

tariamente por hombres. Esta tendencia ha ido evolucionando en las últimas décadas y en la convocatoria de este año, el porcentaje de mujeres aprobadas ha sido de un 58% (73 notarias), por un 42% de hombres (53).

Probablemente la crítica más frecuente al sistema sea su extraordinaria dureza. La preparación requiere años de estudio, disciplina diaria y una capacidad de concentración excepcional. Es comprensible que este modelo genere debate. Pero es precisamente esta dureza la que permite seleccionar los mejores candidatos y dar la bienvenida al talento a nuestra corporación. Debo decir que, en los tiempos que corren, con las distracciones que la sociedad de las tecnologías actual genera (me refiero a la cultura de la inmediatez, de las redes sociales, de la apariencia), merece nuestro más sincero reconocimiento el opositor joven que decide concentrarse durante dos, tres o cuatro años (los tiempos de preparación se han acortado) en la preparación de la oposición, haciendo gala de una gran capacidad de sacrificio y orillando estas distracciones, que dejan postergadas a la conclusión de su jornada diaria de estudio.

Existe otro aspecto particularmente relevante para defender esta oposición: la independencia. La función notarial exige que el profesional pueda actuar con imparcialidad frente a las partes y aplicar el ordenamiento jurídico, aunque ello no coincida con las expectativas particulares de quienes acuden a la notaría. Un sistema de acceso basado

La preparación de este tercer ejercicio obliga al opositor a ensayarse en ejercicios de redacción escrita. Esta combinación es importante: el futuro notario no solo tiene que saber Derecho, sino que debe saber utilizarlo

Otro elemento positivo de la oposición es que el acceso no depende de pertenecer a una determinada firma, familia o institución. Únicamente la demostración de su preparación jurídica, de su razonamiento lógico y de su madurez en el ámbito del Derecho privado desembocarán en su aprobado final y en que se conviertan en futuras notarias y notarios. En definitiva, es el triunfo de la valía y el merecimiento, que se premian en este particular “*cursus honorum*”, que inician con la oposición.

Los números de esta oposición lo demuestran. Los miembros de los tribunales, a los que agradecemos enormemente el esfuerzo realizado este último año, se han empeñado en estudiar, caso por caso, la valía de cada aspirante, su conocimiento y su exposición oral y escrita y han seleccionado cada candidato, en su lista final de aprobados, sin tener en cuenta de qué familia procede o quién los ha podido recomendar.

Un dato curioso que deseo compartir con el lector: históricamente el Notariado ha estado integrado mayori-

en una oposición pública contribuye a reforzar esa independencia desde el comienzo de la carrera profesional. El candidato no obtiene el título porque haya sido seleccionado por una empresa privada, por un cliente concreto o por un superior jerárquico. Lo obtiene después de superar un procedimiento público regulado normativamente. Esto resulta especialmente importante en una profesión que combina ejercicio profesional y ejercicio de una función pública.

Pero defender el sistema de oposición no significa sostener que sea intocable. Existen, por supuesto, aspectos susceptibles de mejora. El primero es la duración de la preparación. Un sistema que puede exigir varios años de dedicación intensa supone un coste personal y económico considerable. También puede plantearse hasta qué punto determinados aspectos de la preparación podrían modernizarse para valorar todavía mejor la cualificación práctica del opositor. Quizá un recorte del temario, para centrarlo en los temas más importantes y recurrentes en los despachos notariales, ayudaría a lograr este objetivo. La evolución tecnológica del Derecho, la digitalización de las notarías, la creciente complejidad fiscal y la internacionalización de las relaciones jurídicas aconsejan revisar el programa, con más frecuencia de lo que se ha hecho en los últimos años.

Debo decir, sin embargo, que algo se ha avanzado, en los últimos tiempos, para facilitar el acceso al Notariado. Prueba de ello la constituyen los números de la última promoción: la edad media del opositor aprobado ha bajado a 29 años y medio y son varios los compañeros que han logrado el éxito con



solo dos años de preparación (intensos, eso sí), demostrando una auténtica *“celeritas Caesaris”*.

También hemos evolucionado positivamente en la reducción del coste de la preparación. Me gustaría poner en valor la iniciativa de nuestra Decana, Concepción Pilar Barrio Del Olmo, de implementar la gratuidad de las cuotas de la academia de preparación de la Fundación Matritense del Notariado, que suponen un impulso y ayuda al joven estudiante que desee plantearse esta empresa y de la que han tomado ejemplo otras academias.

En definitiva, el sistema de oposiciones a notarías constituye una de las principales garantías de la calidad técnica del Notariado español. Su exigencia no debe contemplarse únicamente como una barrera de acceso, sino también como una garantía para la sociedad: quien obtiene el título de notario ha tenido que superar un proceso selectivo especialmente riguroso antes de asumir una función pública de extraordinaria responsabilidad.

Deseo concluir este artículo reiterando mi enhorabuena a los nuevos compañeros (a los que he tenido ocasión de felicitar en persona), quienes, como el gran estratega militar de la antigua Roma, pueden decir aquello de *“Veni, vidi, vici”*. ●

ABSTRACT

The article, written to mark the latest intake of notaries (the call for applications was published in the Official State Bulletin on 26 February 2025, and the examination, with 140 places available, took place at the Madrid College of Notaries), supports the system of free public examinations as the appropriate method for gaining admission to the notarial profession in Spain. Having spent almost twenty years preparing candidates for competitive examinations, the author maintains that this system guarantees three basic values: merit (as opposed to membership of firms or families), independence (as they are not dependent on a company or client's selection) and the technical calibre of the future notaries. He sets out the structure of the four examinations (two oral examinations on Civil, Tax, Commercial, Mortgage, Notarial and Procedural/Administrative Law; and two written examinations involving a legal opinion and drafting deeds, as well as accountancy and financial mathematics). The article provides the figures from the most recent round of examinations: 58% of the successful candidates (73) were women, and 42% (53) were men, and the average age on passing the examination was 29.5 years old. The author acknowledges accepts some criticisms of the system –namely the length and cost of the training– and proposes improvements, such as updating the syllabus given the digitalisation of notarial practice and the internationalisation of the legal profession. He also highlights the decision by the Fundación Matritense del Notariado to waive membership fees, implemented by its Dean, Concepción Pilar Barrio Del Olmo.

Keywords

Notarial competitive examination;
Spanish notarial profession;
Merit and professional selection.

La edad media del opositor aprobado ha bajado a 29 años y medio y son varios los compañeros que han logrado el éxito con solo dos años de preparación (intensos, eso sí), demostrando una auténtica *“celeritas Caesaris”*

De: **PROFESIONAL**

A: **PROFESIONAL**

Si trabajas en un colectivo, este banco es para ti

Hazte cliente y
accede a **condiciones
exclusivas** pensadas para
profesionales como tú:

- **Financiación y ahorro**
en condiciones preferentes.
- **Viaja mejor pagando menos**
(Salas VIP, Fast Track, eSIM,
traslados...)
- Servicios sin coste* que te
hacen **la vida más fácil** (chef
a domicilio, belleza, asistente
personal y muchos más)

Hazte cliente y empieza hoy
a **disfrutar de tus ventajas**



Es el momento



*Servicios ofrecidos por Vivofácil, S.A., con domicilio social en C/ Miguel Yuste 23, 28037, Madrid y NIF A-82277963. Todos los servicios salvo el de asistente personal tienen una bolsa compartida de 2 horas sin coste al año. Una vez utilizada esa bolsa de 2 horas los servicios tienen un coste. Consulta con Vivofácil detalle de los costes asociados una vez consumida la bolsa de 2 horas. Los servicios de asistente personal son ilimitados y no tienen coste. Sujeto a tributación según la normativa fiscal vigente.



CRÓNICA DE LA OPOSICIÓN A NOTARIOS 2025-2026

Inmaculada Díaz-Vieito Mateos
Jesús Domínguez Pérez

Notarios promoción 2025-2026

Luis Rueda Esteban

Notario de Madrid
Presidente en uno de los tribunales

Nos han encargado una crónica de lo que ha sido la oposición de nuestra vida, esa en la que ingresamos. Hacerlo desde nuestra perspectiva, la de los examinandos, habría sido sesgada, por lo que hemos pedido a uno de nuestros presidentes que compartiera la responsabilidad con nosotros desde el punto de vista del tribunal examinador.

Resulta difícil en pocas palabras expresar lo que supone enfrentarse a unas oposiciones en general, a las de notario en particular, y especialmente a la fase de los exámenes. Todos hemos leído a Chico Ortiz y su “Oposita que algo queda”, a Justito el notario y su

estupendo “*Nihil prius oppositio*” o ese extraordinario “Camino de Fe” en el que varios de nuestros compañeros expresan sensaciones, sentimientos y experiencias de todo tipo, buenas, malas y malísimas –que de todo hay– en el proceso de la oposición. Competir con ellos en estas pocas líneas no solo es difícil, sino imposible y propio de atrevidos. Que el atrevimiento se quede ahí, y como decían los sabios del Notariado, la escritura de la que uno no ha de preocuparse es la que no ha autorizado, pero como bien dicen, atrevimientos ahí, los justos.

Para llegar a esta última etapa se han de superar diferentes retos y adver-

sidades: estudio de las diferentes instituciones, memorización del Derecho positivo, digestión apresurada de inopinadas reformas legislativas, resolución de dictámenes... y también situaciones extra académicas, como renuncias, salud, miedos, dudas, crisis, pero sobre todo, la incertidumbre propia de la oposición; acostumbrados a lo inmediato de la sociedad actual, en la que con un clic está todo al alcance, abordar una carrera de fondo, a largo plazo y en la que nada está asegurado es, para muchos, una locura. Pero vale la pena.

Hemos contado todos con el gran apoyo de nuestros preparadores, que desinteresadamente dedican parte de su tiempo a formar a las futuras generaciones. Que devuelven lo que otros antes les dieron a ellos, y que son piedra esencial en la vida del opositor. Necesario es el agradecimiento a ellos que con su ejemplo animan a ayudar a

quienes en el futuro quieran afrontar el camino de la oposición.

Llegada la fase de la verdad, se debe demostrar no solo el conocimiento adquirido a lo largo de los años sino la capacidad de ponerlo de manifiesto en un ambiente de mucha tensión, por su trascendencia, y relativamente corto en comparación con las horas de estudio invertidas. Hecha convocatoria el 20 de febrero de 2025, dio la grata sorpresa de que se convocaban algunas plazas más, 140 frente a las habituales 100 de las oposiciones anteriores. A partir de entonces el nivel de estudio se incrementó poco a poco. En esta etapa es esencial la organización, para lo que el apoyo de los preparadores es imprescindible, todo con el objetivo de llegar a septiembre con el temario en las mejores condiciones posibles. Hecho el sorteo el 21 de julio, se citaron los primeros examinandos para el 9 de septiembre.

Luis Rueda nos confirmó la inicial preocupación que generaba la que se suponía falta de formación que resultaba de la Universidad, de manera que el nivel que alcanzan los estudiantes después de cursar el grado en Derecho resultaría insuficiente para afrontar unas oposiciones, lo que abocaba a dudas sobre la consecución de un grupo con acreditada preparación y conocimientos para el desempeño de la función. Pero posteriormente se demostró lo contrario, comprobando que los opositores llegan a los ejercicios con un profundo y riguroso conocimiento del Derecho. Esto se debe a dos pilares fundamentales: en primer lugar, el esfuerzo y sacrificio de los opositores, que dada la materia de los temas es enorme; en segundo lugar, a la dedicación de preparadores y academias de toda España en la actualización de materias y control de exigencia a los aspirantes, imponiendo el estudio al modo tradicional, prescindiendo de las nuevas metodologías de aprendizaje que, en la pureza de las oposiciones a cuerpos del Estado, servirían de poco. Los primeros tienen su premio en el logro del ingreso en el Notariado; los

segundos en la honrosa satisfacción de ver a sus alumnos como compañeros tras años de estudio y sacrificio. Es el momento, a juicio de Rueda, de considerar y agradecer la labor callada de numerosos compañeros en toda España, que con gran sacrificio de tiempo y sus familias, dedican a la preparación de los futuros notarios, y en gran parte de registradores, puesto que del mismo grupo de aspirantes se nutren ambos cuerpos.

Acostumbrados a lo inmediato de la sociedad actual, en la que con un clic está todo al alcance, abordar una carrera de fondo, a largo plazo y en la que nada está asegurado es, para muchos, una locura. Pero vale la pena

El final del verano y el otoño trajeron la realización de los exámenes de primer ejercicio y con ellos desapareció la duda de si habría “masa crítica suficiente” para cubrir las plazas sacadas a oposición. Quedó demostrado que la convocatoria de plazas no fue excesiva.

Para los opositores, el primer ejercicio es muy complejo, y aunque el más trabajado, constituye el primer enfrentamiento con la “prueba final”. Todo el tiempo es insuficiente y los días de descanso se acortan inevitablemente centrándose el esfuerzo en ese reto de “llevar todo el temario del ejercicio” en condiciones óptimas y esa lucha con el cronómetro que constituye la obsesión desde el primer día de la preparación. No hay otra cosa en sus vidas que el estudio.

En ese momento trascendente, acompañado de un familiar o amigo que trate de animar y, por otro lado, tranquilizar al opositor, con su cronómetro en mano, sube aquellas escaleras, de buen recuerdo ahora y aterradoras entonces, que dan acceso a la planta primera del Colegio Notarial de Madrid.

Allí aguardan los bedeles siempre dispuestos a atender las necesidades del opositor y poner orden en la, en ocasiones, concurrida sala de espera. Ha sido luego gratificante comprobar cómo recordaban nuestros nombres e, incluso, nuestras reacciones en los momentos previos y posteriores a los exámenes. Algo que pone de manifiesto su implicación a lo largo de estos meses, con agradecimiento por parte de los opositores.

Tras ser nombrado el examinando, entra en la sala con nervios, pero, al mismo tiempo, con la esperanza de hacer un buen papel. La hora pasa volando, el nivel de concentración es máximo y su cabeza se centra casi exclusivamente en los temas a exponer. Si la hora del ejercicio transcurre rápido, lo que se hace eterna es la espera para conocer la puntuación. El momento en que se recibe el aprobado es, probablemente, de las mayores alegrías a lo largo de la oposición. Es solo el primer paso, pero supone un empuje moral importante para enfrentarse a los siguientes. Al siguiente día se acude al Colegio Notarial, ya con otra cara, a saludar al tribunal, quienes le felicitan y animan para lo que viene.

La primavera trajo el segundo ejercicio y con ello la tristeza para el tribunal de la eliminación de algunos opositores en lo que se había puesto confianza. Y es que, cada ejercicio, supone mayor unión entre quienes juzgan y quienes se examinan. Desde el tribunal, es admirable la visión de mujeres y hombres ➡

RESUMEN

Crónica de lo que ha sido la oposición a notario 2025-2026 desde la perspectiva de dos de los aprobados y del presidente de uno de los tribunales examinadores.

Palabras clave

Oposiciones, Notariado, Responsabilidad.

que se esfuercen extraordinariamente por estar al día –incluso con recientes reformas importantes de las materias del programa–, por mantener rigor en su exposición, con diferencias adaptadas a la personalidad y formación del examinando y a la dirección de sus preparadores, pero en esencia, manteniendo un denominador común, que es el conocimiento profundo del Derecho positivo. El tribunal ha oído ejercicios absolutamente brillantes, en los que todos los miembros han gozado y aprendido; otros didácticos o académicos que ya conocía el tribunal por haberse repetido su extracción, expuestos en muchos casos con una velocidad que permite exposición de un mayor contenido; otros que, expuestos por opositores veteranos, demuestran confianza y seguridad en lo que se está explicando, aunque en su mirada se refleje el agotamiento y hastío de años estudio. Estos últimos son aquellos con los que más satisfacción son declarados aptos por el tribunal.

Algo que no conoce el examinando es el juego de enamoramiento que surge entre las personas que se examinan y quienes les juzgan: con cada ejercicio y con cada tema expuesto, el nivel de prendimiento y atracción que se ejerce sobre el tribunal es cada vez mayor. Los vocales asisten al ejercicio y siempre están a favor del examinando, de manera que se implican en la exposición y jalean interiormente al opositor animándole como si de un evento deportivo se tratara o de una faena taurina de calidad –uno de los presidentes pedía la oreja tras cada ejercicio que la merecía–. Esa es la culminación del enamoramiento: el opositor con su ejercicio ha conseguido cautivar al tribunal. Cuando la mala suerte en los temas extraídos –las manos atraen las malas bolas–, o los nervios, abocan a un mal ejercicio o provocan la retirada, la desazón del tribunal es enorme, ya que cada fase pasada lo ha unido más a los examinandos. Las alegrías lo son para el tribunal, y las penas también se sufren por los vocales, cuya humanidad hace pensar en lo que rodea al que ha

caído: sus padres y su familia, a veces su cónyuge o sus hijos. Mayor dolor produce la caída en el ejercicio escrito, donde tanto tiempo de relación ha generado que la persona examinada sea algo que ya forma parte de la vida del tribunal, y de la que el presidente siempre estará atento hasta su ingreso en este u otro cuerpo.

Con el paso de los ejercicios, llega la valoración del dictamen que en muchas ocasiones lleva a resultados no esperados ni queridos; ya no quedan fuera meros aspirantes, sino personas a las que, dada esa relación y enamoramiento de otros dos ejercicios, el tribunal recordará siempre.

Se debe demostrar no solo el conocimiento adquirido a lo largo de los años sino la capacidad de ponerlo de manifiesto en un ambiente de mucha tensión, por su trascendencia, y relativamente corto en comparación con las horas de estudio invertidas

Antes del verano, se celebró ese tercer ejercicio, tradicionalmente eliminatorio y en el que quedaría casi todo resultado para el final. En el ejercicio aparecieron “Andrés y Blasa”, que fue el emotivo recuerdo de uno de los presidentes a su maestro y preparador en la juventud. Realmente el supuesto sometido a dictamen fue difícil y largo, pero igual para todos y, por lo tanto, justo. Previamente, antecedió un mes intenso de pruebas escritas para los opositores –aunque lo cierto es que la mayor parte de ellos había hecho algunas durante el año anterior–. Esta fase de preparación es totalmente distinta a la de los exámenes orales, porque el opositor sale de su entorno, casi a diario, y, sobre todo, porque elabora, escucha, debate y aprende a dictaminar con compañeros que, poco a poco, se convierten en buenos amigos.

El papel de los preparadores se torna esencial, por sus conocimientos y apoyo moral al pupilo, importante y determinante a estas alturas de la oposición.

El dictamen se realizó en la Escuela de Ingenieros Navales el día 10 de junio. La espera hasta que los opositores fueron situados en sus mesas se hizo larga, pero, frente a los primeros ejercicios de pasillo de soledad, en este caso fue “colectivo”, en el que todos los compañeros se desearon suerte, aún a sabiendas de la trascendencia de este ejercicio y de que no todos podrían superar el mismo; sin embargo, una vez fue facilitado el supuesto de hecho, las seis horas pasaron rapidísimamente, y, alrededor de las diez y media de la noche, se vació la sala, siendo emocionantes los aplausos recibidos de familiares, preparadores y amigos que esperaban a la salida.

Los días de espera de notas son sencillamente horribles. Durante esos días el examinando trata de no pensar en el dictamen, pero, lo cierto, es que le vienen a la cabeza apartados del mismo que, ya con mayor tranquilidad, piensa que podría haber redactado de otra forma.

El día 30 de junio, día grabado en la memoria de los aprobados, es un momento trascendente para ellos y la forma en que se recibe la noticia del aprobado es muy personal y, seguramente, cada opositor lo vivió de una manera muy distinta, pero si hay algo común a todos es la sensación de enorme satisfacción y felicidad. Es difícil asumir y darse cuenta de que, finalmente, tras tanto sacrificio y esfuerzo, se ha culminado la oposición con éxito.

En este punto, conviene recordar las palabras de Eduardo Llagarria: “hay siempre un cierto número de personas, para quienes tal noche es siempre una noche triste, quienes la temen sistemáticamente, porque saben que nunca pueden salir triunfantes. Estas personas son los preparadores ...”. Estos acompañan esa noche con los que no han conseguido éxito y por ello es noche de lágrimas.

Los opositores llegan a los ejercicios con un profundo y riguroso conocimiento del Derecho. Esto se debe a dos pilares fundamentales: en primer lugar, el esfuerzo y sacrificio de los opositores; en segundo lugar, a la dedicación de preparadores y academias de toda España

El cuarto ejercicio se desarrolló en un marco de alegría en el entorno del Colegio Notarial, que aproximó a la consideración de nuevos notarios. Al día siguiente la celebración en cena de gala, con los tradicionales discursos de los primeros números, solemnes e institucionales; los de los últimos números, divertidos y emotivos; y el de los presidentes, en el que nos recuerdan el respeto debido a aquellos de quienes recibimos la fiducia del reconocimiento y prestigio ante la sociedad, con la carga de mantenerlo y la obligación de la formación continuada, respeto, sacrificio, y el recordatorio de que siendo un servicio público, la esencia es la atención a las personas y a la sociedad. Especialmente se encomendó a los nuevos notarios su primer trabajo: la ayuda a la preparación de sus compañeros caídos en los ejercicios, a quienes deben recuperar y conseguir que continúen hasta ingresar en los cuerpos; a estos tendrán que dedicar una atención especial, porque los aprobados no deben nunca olvidar que en algún momento de la oposición su destino estuvo “pendiente de un hilo”. En los agradecimientos destacamos los dirigidos a los allí presentes: al Colegio Notarial de Madrid, en la persona de su Vicedecano, Oficial Mayor, bedeles y personal del Colegio, elemento esencial en la organización de la oposición, y el dirigido a la humanidad de los tribunales, respetuoso siempre con el opositor, único protagonista, y al que se debe ayudar evitando distracciones innecesarias en su concentración y esfuerzo.

La última fase post oposición la llevaron los presidentes con la atención personalizada a aquellos que no alcanzaron el éxito, y quisieron ser atendidos, dedicándoles un tiempo con unas



explicaciones y consuelo no previstos por los reglamentos, pero sí por la humanidad y el cariño para quienes no han tenido su momento; a ellos y a sus familias va dirigido el ánimo necesario para continuar, y en especial para esos doce que hicieron casi lo mismo que los que tuvieron éxito, con el deseo de que su esfuerzo y sacrificio sea recompensado en un futuro próximo.

En definitiva, la oposición es un largo camino que culmina con el aprobado, el cual no es sino el inicio de una nueva etapa en la que los nuevos notarios deben estar a la altura de las responsabilidades que van a asumir. Son conscientes del prestigio de esta profesión que intentarán mantener como han hecho sus compañeros predecesores a cuyo buen hacer se debe la confianza que la sociedad deposita en el Notariado. ●

ABSTRACT

An account of the 2025-2026 Competitive public examinations for the notarial profession from the perspective of two successful candidates and the chair of one of the examination boards.

Keywords

Competitive public examinations, Notarial profession, Responsibility.

EL ACCESO AL NOTARIADO A TRAVÉS DE LA HISTORIA



Plácido Barrios Fernández

Notario de Alcalá de Henares (Madrid)

placidobarrios@notariado.org

Introducción

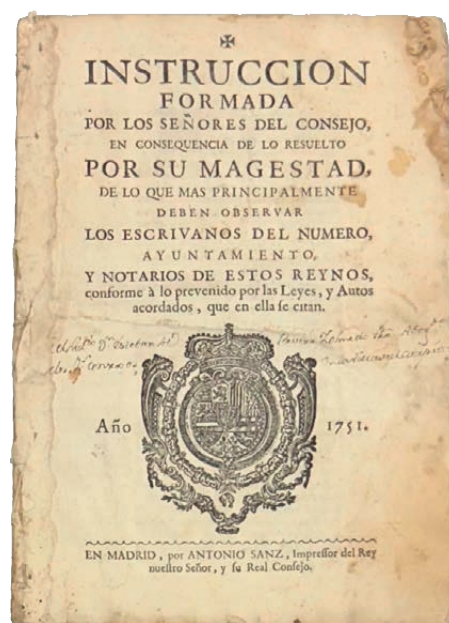
Han concluido en el Colegio Notarial de Madrid las oposiciones; son 126 los nuevos notarios que merecidamente comenzarán en breve su andadura tras años de denodado esfuerzo. Otros habrán quedado en el camino; ojalá la siguiente sea la de ellos.

Pretendo abordar un somero repaso histórico de los distintos modos de acceso al Notariado. Para una cabal representación, considero preciso distinguir tres momentos: la Edad Moderna; la primera mitad del siglo XIX, antes de la Ley Orgánica del Notariado de 1862; y, por último, el período inmediato posterior a ella. No en vano esa Ley, como es sabido, supuso un auténtico partearguas para nuestra profesión.

Edad Moderna

En los Tiempos Modernos, de ordinario, se exigía un **período de aprendizaje** con un escribano en ejercicio, para evitar su acceso ayunos de formación. Las Ordenanzas de los Reyes Católicos de 1492 establecieron para Sevilla un período formativo de cinco años, “en la tienda de un escribano público”. En Toledo, por el contrario, se requerían tres años. Siempre dejando a salvo el caso de los hijos del titular. Más tarde, con Felipe III, en 1609, se determinó que los candidatos “... traigan probado que han estado por el tiempo de dos años continuos en escritorios de Escribanos... y no trayéndolo probado, no sean examinados”¹.

En Aragón, para ser notario², se exigían prácticas de entre dos y tres años. Así, un contrato de aprendizaje fechado el 14 de enero de 1418 por el que Domingo, menor, entraba como “mozo sirviente y aprendiz del oficio del arte de notaría” por tres años con Pedro Serrano, notario público de



Zaragoza. Recibiría vestido, calzado y manutención³.

En todo caso se precisaba un **examen**.

En Castilla, desde 1480, ante el Consejo Real: “Ningún escribano real ni numerario pueda dar fe sin haber sido examinado y aprobado en el nuestro Consejo, so pena de ser habido por falsario, y de que el contrato y escritura no hagan fe...”⁴. P. MELGAREJO recoge en su *Compendio de contratos públicos* de 1652 referencia singular a esa prueba, que no deja de causarnos inevitable hilaridad. Démosle la palabra:

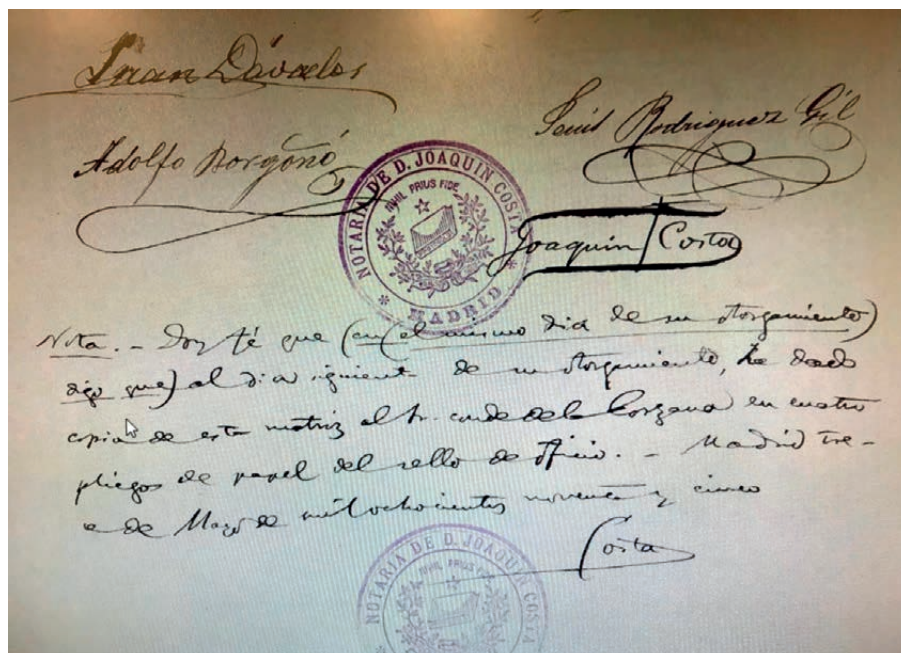
“... se presenta(rá) en el Real Consejo... en Lunes, Miércoles o Viernes por la tarde, llevando pluma, papel y tinta prevenida, y haciendo una reverencia estará con mucha compostura... hincará en tierra la rodilla izquierda, el sombrero pondrá en el suelo, y sobre la rodilla derecha escriba en un papel un renglón de lo que quisiere, y luego se levante en pie y responda a los que le preguntaren lo más desenfadado posible, sin apresurarse, y comenzando una

¹ Novísima Recopilación, 7, 15, 6.

² Denominación allí usada. En Castilla, por el contrario, el primitivo *notario* cedió en favor del término *escribano*; bien es cierto que permanecieron los *notarios* apostólicos o eclesiásticos.

³ Archivo Histórico de Protocolos (AHP) de Zaragoza, escribano Miguel de Aguilón, 1418, f. 15 r.

⁴ Nueva Recop., 4, 25, 2.



escritura, la proseguirá hasta poner la fecha, y testigos, fe de conocimiento, y si firman o no... y acabado de preguntarle... haciendo su reverencia se saldrá de la sala...”⁵.

En rigor no siempre hubo de irse a la Corte, pues se llegó a admitir, no sin ciertas reticencias, con expresa autorización y motivo (edad avanzada, enfer-

medad), realizarlo fuera de la capital ante jueces comisionados *ad hoc* o ante las Chancillerías o Audiencias.

Conocemos del que sufrió Juan Jiménez de Góngora en Carmona (Sevilla) el 16 de octubre de 1501⁶. Tuvo lugar ante el alcalde, un letrado, ambos nombrados por el Corregidor, y un escribano. Comenzó con los comentarios de los evaluadores donde dijeron conocer al candidato y sabían de su buena fama. Acto seguido le pidieron que escribiera unas líneas en un papel para comprobar el tipo de letra y si esta era legible. Después, se le realizaron dos preguntas de contenido jurídico; una relativa a la comparecencia de una mujer como tutora de sus hijos y la otra, sobre cuántos testigos eran necesarios para el otorgamiento de negocios jurídicos. Finalmente le pidieron leer en voz alta

una escritura. Al cabo, “vista la prueba, oídas las respuestas y conociendo la vida, fama y conversación del pretendiente, este recibiría el título de escribano”⁷, sin mayor aditamento.

Domingo Sánchez Cifuentes se examinó de escribano del número, en Oviedo allá por el año 1646, ante el Corregidor. Ya era procurador de la Audiencia y alegó y así lo certificó a medio de testigos, su precaria salud:

“... es hombre de edad de más de 46 años... y está tullido del lado izquierdo, de medio cuerpo abajo, y encogida la rodilla dél (*sic*), que no la gobierna si no es con mucho trabajo y para poder andar sobre ella trae levantado el talón del zapato con una suela de corcho...”⁸.

Con el tiempo, sabemos de aquel al que se sometió al aspirante a escribano de Antequera (Málaga), Andrés de Aguilar, cuando corría el año 1749 esta vez en la Real Chancillería de Granada y que acaeció como sigue:

“... se le hicieron varias preguntas... sobre la ordenación de diferentes instrumentos, el modo de actuar civil y criminalmente para instruirse de su capacidad... se (le) aprobó... y bajo juramento que hizo por Dios nuestro Señor y una señal de la cruz, ofreció defender el misterio de la Pura y Limpia Concepción de María..., no llevar derechos ➡

En los Tiempos Modernos, de ordinario, se exigía un período de aprendizaje con un escribano en ejercicio, para evitar su acceso ayunos de formación. En todo caso se precisaba un examen

RESUMEN

El autor realiza un repaso histórico de los distintos modos de acceso al Notariado distinguiendo tres momentos: la Edad Moderna, la primera mitad del siglo XIX y el período inmediatamente posterior a la aprobación de la Ley Orgánica del Notariado de 1862, Ley que impuso la radical novedad de que la oposición fuese desde entonces la única manera de acceder al ejercicio.

Palabras clave

Acceso al Notariado, Ley de 1862, Oposiciones.

⁵ MELGAREJO MANRIQUE DE LARA, P., *Compendio de contratos públicos, autos de particiones, executivos y de residencias con el género del papel sellado que a cada despacho toca*, edic. de Madrid, 1744, p. 326. La cursiva es mía.

⁶ Carmona tenía, desde la Conquista, el privilegio de poder nombrar a sus escribanos, cuyo nombramiento dependía del Concejo. Por ello, la Villa proveía tanto la escribanía del Cabildo, como las doce escribanías públicas.

⁷ PARDO RODRIGUEZ, M. L., “Exámenes para escribano público en Carmona de 1501 a 1502”, en *Historia. Instituciones. Documentos*, 20 (1993), pp. 303-312.

⁸ Vaya que, como gráficamente se dice en Asturias, estaba hecho una *llacería*. AHP de Asturias. *Papeles tocantes a Domingo Sánchez Cifuentes para el oficio de escribano del número de Oviedo*, 1646, septiembre, 1, t. 256, pp. 109-112.

a los pobres y guardar legalidad en su oficio...⁹.

Una vez aprobado, el correspondiente nombramiento podía ser por el rey, lo normal, o por el señor que tuviera como gracia o merced el proveer escribanos en los lugares de su señorío: *ad exemplum*, en la Huelva del siglo XVIII lo eran por el duque de Medinasidonia. Por eso queremos enfatizar que de un lado estaba la *aprobación* como tal escribano, clara atribución regia y, de otro, el *nombramiento* para según qué escribanía, que la Corona había podido delegar¹⁰.

De Granada, pasemos a la Corona de Aragón.

En Barcelona, el examen que versaba sobre tres materias fundamentales: contratos, últimas voluntades y juicios, se hacía en la Casa de la Ciutat ante el *veguer* y los *ciutadans* presentes en la curia.

En la Valencia del siglo XVII, ante dos notarios, a quienes con el tiempo se les unieron dos jurados de la ciudad. Más tarde, el tribunal estaría formado por el justicia civil, dos jurados, el asesor del gobernador, el fiscal de S.M., dos abogados y dos mayoresales del Colegio. Todos los años se sacaban a oposición seis plazas. Un año después de la elección y previo otro nuevo examen se les expedía el título de ejercicio¹¹.

Allende, en *Indias*, el ejercicio se realizaba ante la respectiva Audiencia, con la asistencia de letrados quienes eran los que realmente calificaban al candidato. Hecho el mismo, se solicitaba el nombramiento al rey. Este trámite tenía que hacerse directamente en la Penín-



El primer hito para la carrera notarial fue el Real Decreto de 13 de abril de 1844 por el que se creaban las Escuelas del Notariado para toda la nación y, al calor de ellas, las Cátedras de Notariado en las capitales con Audiencia Territorial

sula, ante el monarca o ante el Consejo de Indias¹². Sin embargo, no era necesario que el interesado fuese a la metrópoli, a riesgo de una larga travesía, pues cabía conferir *apoderamiento*¹³.

El estado de cosas anterior al Siglo Codificador lo marca la *Instrucción para Escribanos Numerarios y Reales* de 1751 que recogía en un solo texto todo el *corpus* aplicable, antes disperso en varios textos legales, y así fuese conocido por los propios escribanos, “que en buena medida ignoraban (sus obligaciones)”, al decir de J. Martínez Gijón¹⁴.

⁹ ESCALANTE JIMÉNEZ, J. *Los escribanos de Antequera*, Antequera, 2015, p. 35. La referencia a ese misterio era recurrente.

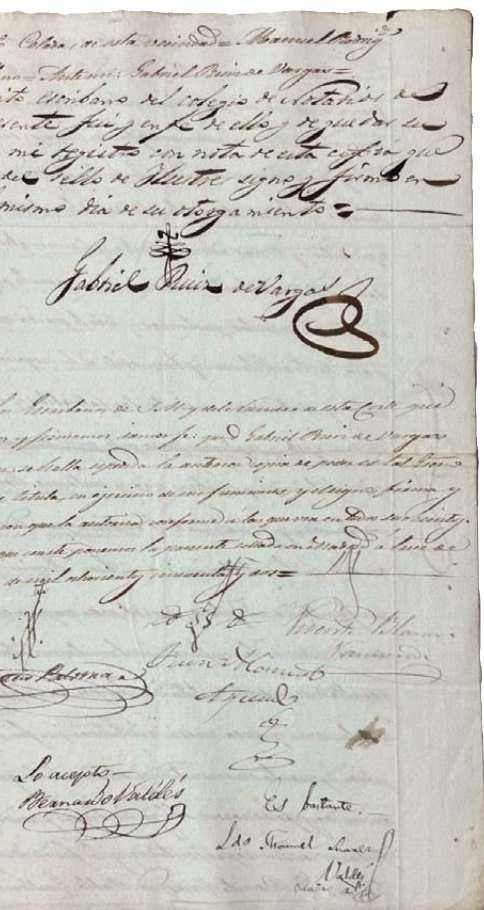
¹⁰ De antiguo se habló de *escribanos de creación real, comunal o señorial*, pudiendo éstos ser los obispos o señorios laicos.

¹¹ Del estudio de los exámenes desde 1690 a 1705, consta que se presentaron 148 opositores. La mayoría aprobaría a la primera, aunque alguno lo haría a la octava o a la novena vez. El ser hijo de notario no aseguraba el acceso. De hecho, dos de ellos no lo conseguirían y otros, como Sebastián Martín, lo conseguirían a la quinta vez (desde 1691 a 1695) y Jose Ignacio Velasco, al noveno intento (desde 1693 a 1701). *Vide*, A. del Reino de Valencia, protocolos 11.357 a 11.365.

¹² MIJARES RAMÍREZ, I., “Escribanos y escrituras públicas en el siglo XVI. El caso de la Ciudad de México”, Instituto de Investigaciones Históricas, UNAM, 1997 Serie Historia Novohispana, 60 <http://historicas.unam.mx/publicaciones/publicadigital/libros/escribanos/escribanos.html>, p. 55.

¹³ Así lo hizo Pedro de Salazar en favor de Alonso de Herrera “para que pueda pedir y suplicar al rey don Felipe... y a su Real Consejo de Indias, la merced del dicho oficio de escribano público del número de México, atento a la renunciación que de él hizo su padre –difunto, escribano que fue– y a la calidad y méritos de su persona” (México, 1573, marzo, 23, *poder especial para pedir mercedes*, escribano Antonio Alonso, f. 244r/v, aportado por MIJARES RAMÍREZ, I., “Escribanos y escrituras... p. 68).

¹⁴ MARTÍNEZ GIJÓN, J., “Estudios sobre el oficio de escribano en Castilla durante la Edad Moderna”, en *Centenario de la Ley del Notariado, Sección Primera, Estudios Históricos*, Madrid, 1964, p. 340.



En 1851 las Cátedras se trasladaron a las Universidades y desde 1857, con la Ley Moyano, el título previo exigido para optar al Notariado era la graduación en la Carrera Superior del Notariado

Sabemos de Agustín Millares Torres, de la eminente saga de los Millares, quien ingresó en la Escuela del Notariado de Las Palmas en 1844¹⁶. Fue padre de un gran notario homónimo y abuelo de uno de los más prominentes paleógrafos, al punto que el Millares de 1932 fue manual de referencia durante décadas.

Así las cosas, esas Cátedras en 1851 se trasladaron a las Universidades, al menos, donde las hubiere. Y desde 1857, con la Ley Moyano, el título previo exigido para optar al Notariado era la graduación en la Carrera Superior del Notariado, una de las carreras superiores aprobadas por esa ley. Se requería para matricularse ser bachiller en artes y “estar versado en la lectura de la letra del siglo XVI y posteriores”. Seguían dos años de civil, mercantil y “Teoría y Práctica de la Redacción de Instrumentos Públicos y de las Actuaciones Judiciales”, y además, de manera simultánea o consecutiva, tres años de asistencia a una escribanía.

Entonces, por Real Orden de 24 de diciembre de 1857 y so pretexto del natalicio del futuro Alfonso XII, se convocaron las primeras oposiciones de ingreso en el Notariado para la provisión concretamente de 45 nuevas plazas, tres por cada Audiencia.

La Ley de 1862

La Ley Orgánica del Notariado de 28 de mayo 1862, en adelante la Ley, todavía vigente, tuvo un largo periodo de gestación, prácticamente desde 1830 con el proyecto de Lamas Pardo, siendo uno de los principales continuadores José

Gonzalo de las Casas con su proyecto de 1852 y Joaquín José Cervino con el suyo de 1854, postrer esfuerzo en pos de ella, que devino claro antecedente del texto final.

Llegados aquí, detengámonos brevemente en el segundo, G. de las Casas, pues pienso que conviene a nuestro relato. Había aprobado en las referidas oposiciones alfonsinas de 1857, y le cupo en suerte una de las tres plazas de Madrid que se proveían. Como curiosidad, espigando su protocolo de 1862, nada encontramos alusivo al nuevo texto legal dentro de las escrituras, pero en los índices del final del tomo sí hallamos escrito entre las fechas 29 de mayo y 3 de junio el texto parcialmente subrayado: “Ley del Notariado”.

El cambio que para bien supuso esa Ley no es menester abordarlo en este trabajo por mor de la brevedad: bastará decir que se consiguió la bienvenida despatrimonialización del oficio notarial. Antes las escribanías se vendían, compraban, heredaban, etc. Por eso, talmente cual canto del cisne, nuestro querido notario recogió en ese mismo tomo –como estertores de un sistema caduco perfectamente olvidable– con fecha 7 de abril de 1862, la venta de una escribanía del número de Teruel –había doce entonces– otorgada por Román Rincón en favor de Benito Aliende por precio de 16.500 reales¹⁷.

Otro alfonsino sería el notario de Terrasa, Pablo Cardellac, valedor de la nueva regulación en tierras catalanas¹⁸, lo que le valió aceradas críticas de sus paisanos, como el mencionado Falguera, remisos a abandonar la larga tradición

Estado anterior a 1862

Desde las primeras décadas del siglo se intentó dignificar nuestra profesión, siendo un primer hito para la carrera notarial el Real Decreto de 13 de abril de 1844 por el que se creaban las Escuelas del Notariado para toda la nación y, al calor de ellas, las Cátedras de Notariado en las capitales con Audiencia Territorial. Para la obtención del título, el pretendiente debía realizar dos cursos, “uno de derecho civil y otro de práctica forense civil y criminal y otorgamiento de documentos públicos” (aún se reunía la fe pública judicial y extrajudicial), más un año de prácticas en alguna escribanía. El primer catedrático de Notariado en Madrid fue Juan Ignacio Moreno¹⁵ y en Barcelona, Félix M. Falguera.

¹⁵ Pasado un tiempo renunciaría a ella en favor de la cura de almas, llegando a Cardenal Primado.

¹⁶ GUIMERÁ PERAZA, M., “El notario don Agustín Millares Cubas (1863-1945)”, separata de la revista El Museo Canario, 1966-1969, p. 11.

¹⁷ AHP de Madrid, 1862, junio, 7, tomo 27.634, ff. 309r/310v.

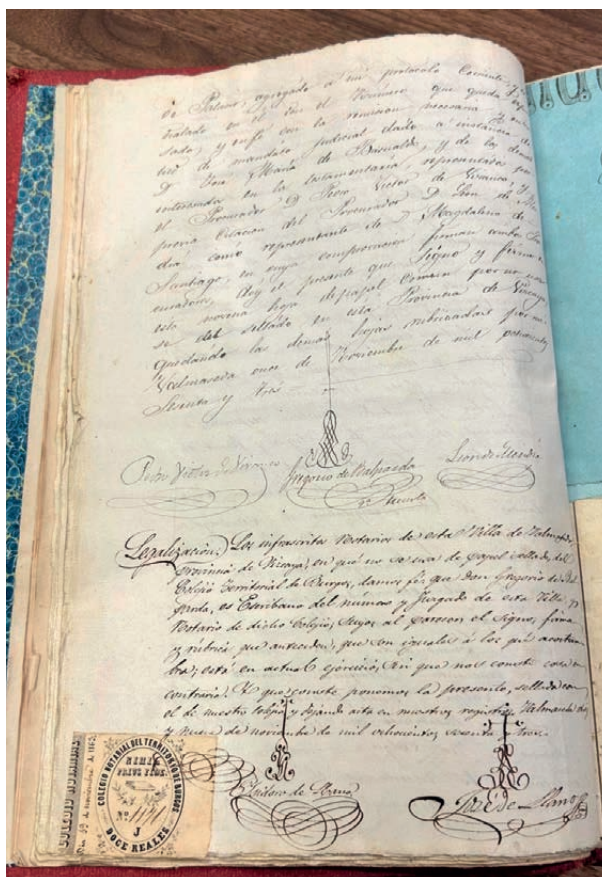
¹⁸ ANDRINO HERNÁNDEZ, M., Galería Notarial, Madrid, 2014, pp. 185-188.

vernáculo de las que eran simbólicas muestras el histórico *manual*¹⁹ o expresiones como “en poder de mí”, frente al *protocolo* o el “ante mí”.

Veamos, ahora sí, la evolución de la oposición de acceso tras la nueva legislación y su posterior desarrollo reglamentario sometido a muchos vaivenes como veremos.

El artículo 12 de la Ley determina: “Las Notarías se proveerán por oposición ante las Audiencias, que propondrán al Gobierno a los tres opositores que crean más beneméritos”. El Reglamento de 1862 hablaba de dos fases en esa oposición: la *preparatoria*, ante la Junta Directiva del Colegio Notarial, y la *definitiva*, ante la Sala de Gobierno de la respectiva Audiencia.

En la primera, había una parte teórica de 45 minutos de duración, en la que se preguntaba verbalmente al candidato sobre teoría y práctica notarial, Derecho Civil, moral del notario, obligaciones, penas y sobre otorgamiento de escrituras. Seguía una prueba práctica sacando el aspirante una de cincuenta papeletas para extender un instrumento público. En la tercera parte, de paleografía –hoy tan preterida²⁰, habría de leer en voz alta un manuscrito fechado entre los siglos XIII y XVIII. Si la notaría estaba en “territorio en que se hablasen dialectos” se le harían tres preguntas “sobre Derecho o práctica notarial en el dialecto del país, las cuales debían ser contestadas en el mismo”²¹. La lista de aprobados se elevaba a la Audiencia quien verificaba con ellos un segundo ejercicio de 15 a 30 minutos sobre materias a saber por un notario y de ahí resultaría la terna.



Por Real Orden de 24 de diciembre de 1857 y so pretexto del natalicio del futuro Alfonso XII se convocaron las primeras oposiciones de ingreso en el Notariado para la provisión concretamente de 45 nuevas plazas

El Reglamento de 1874 eliminaría felizmente las dos fases mencionadas, pues, a la verdad, generaban no pocas disfunciones –se dio el caso de que una Audiencia aprobara a quien había sido previamente suspendido–, estatuyendo una única a realizarse ante un solo tribunal²² compuesto por un magistrado, dos catedráticos del Notariado o de Derecho y el decano y el secretario de la junta directiva del Colegio Notarial correspondiente. La prueba, abierta al

público, versaba sobre Derecho Romano, Civil, Mercantil y Penal; legislación Hipotecaria, Notarial e impuesto de Derechos Reales; nociones de Derecho Administrativo e Internacional Privado. De todo ello, el pretendiente sacaría a la suerte doce puntos, que habría de contestar, sin que mediara observación ni pregunta alguna del Tribunal. A seguido, se sacaría otra papeleta sobre redacción de un instrumento público, exponiendo la forma de redacción del

¹⁹ En realidad, el *registro de manuales* se había suprimido en favor de la llevanza por *protocolos*, desde 1736, para los notarios no colegiados y desde 1755, para los colegiados (Real Despacho de 29 de noviembre de 1736 y Real Provisión de 24 de julio de 1755, respectivamente).

²⁰ Ha desaparecido también en carreras de Letras, lo que, con su proverbial elocuencia, critica Linage: “... no dar a la Paleografía su puesto preferente en los planes de estudio de Filología y de Historia... me parece sencillamente trágico, o sea siniestro si nos quedamos con lo trágico o grotesco si preferimos lo cómico. La Edad Media y la Edad Moderna, y entre su documentación, la notarial como fuente de su conocimiento, no abren sus puertas más que con sus llaves...” (LINAGE CONDE, A., “La Edad Media hacia el Notariado Latino”, *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, tomo 59, 2019. pp. 567-568. La cursiva es mía).

²¹ LÓPEZ PALOP, E., “La legislación notarial desde la promulgación de la Ley hasta el Reglamento de 9 de abril de 1917”, en *Centenario de la Ley del Notariado...* p. 701.

²² Mucho se ha hablado sobre el *miedo escénico* ante un Tribunal; de hecho, algunos no pudieron aguantar la presión y se *levantaron*. Como experiencia personal, tuve la enorme fortuna de contar con un preparador excepcional, quien me aleccionó al respecto: “tú has pagado cuatro mil pesetas (cifra, creo recordar, de los derechos de examen) y te van a escuchar, o sí o si”. Yo estaba convencido de que podía suspender, pero también de que por los nervios del momento no me iba a levantar. A él le dediqué un pequeño homenaje en el *blog de Justito*: (<https://www.justitonotario.es/mi-preparador-pepe-canovas-molina-placido-barrios-notario-alcala-henares/>).

mismo, su clausulado, advertencias y todo lo demás que hubiera de hacerse hasta la expedición de la copia.

Los aptos eran calificados con notas de sobresaliente, notable, bueno o aprobado –como cuando estábamos en el colegio–, formándose una terna por cada vacante. En teoría, la mejor pre-va-le-cía: así, **Joaquín Costa**, ingresado en las oposiciones de Granada del año 1888, lo hizo con el número uno de la terna y nota de sobresaliente –los demás, notable–, obteniendo la plaza de Jaén. Mas años antes, en la provincia de Toledo, un aprobado ramplón se antepuso a otros con superior calificación, lo que generó no poca controversia. A la postre se determinó que la mejor nota habría de ser obligatoria-mente ponderada.

Un breve paréntesis: Costa, andando el tiempo, iría de notario a Madrid, donde ejerció desde 1894 a 1901. Tuvo despacho en la calle Barquillo, 5. Se incorpora documento de 1895 con su firma, rúbrica y sello²³. Junto a él, otro de un escribano de Belmonte, en Asturias (1860) y sellos de legalizaciones de los respectivos Colegios de Escribanos (1852) y de Notarios (1863), de Madrid y Burgos²⁴, que ejemplifican el cambio nominal operado tras la Ley.

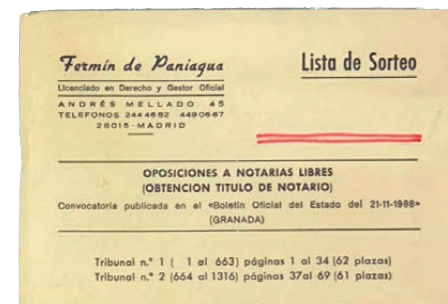
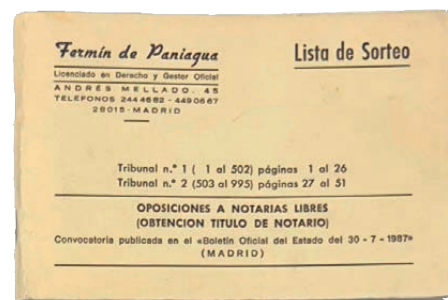
Con la Ley de 1862 se consiguió la bienvenida despatrimonialización del oficio notarial

Retomemos ahora el hilo: no será hasta el Reglamento de 1908 que se supriman las *ternas* creándose, por añadidura, las oposiciones *restringidas*, que tanto prestigio han dado a nuestro Cuerpo. Por fin, llegamos al Reglamento de 1917 que dará forma a las oposiciones en forma semejante a las actuales, si bien es de notar que el sistema de bincas y trincas –estas exclusivas para las entre notarios– que se admitieron en ciertos momentos, fenecen definitivamente con el Reglamento de 1921.

Colofón

Damos término a nuestro recorrido, y no cabe hacerlo sino elogiando la Ley de 1862 que, entre sus muchos méritos y a despecho de aspectos mejorables, impuso la radical novedad de que la oposición fuese desde entonces la única manera de acceder al ejercicio, desapareciendo de plano, como quedó expuesto, la posible compra, subasta al mejor postor²⁵, o la herencia, o sea, el carácter patrimonial del oficio, que tanto desprestigio había traído consigo, declarándose desde 1870 su plena reversión en favor del Estado. Es verdad que, como se ha hecho mérito, desde 1844 para ser aspirante se exigían dos cursos en las Escuelas Notariales y la práctica de un año²⁶, pero, no se engañe el lector, para acceder a una escribanía, la venalidad era punto menos que total.

El sistema de acceso actual es de sobra conocido. He querido por último acompañar, permítaseme la licencia, como un guiño a mis tiempos de opositor, portada de las *Listas de Sorteos* de las dos convocatorias en las que tomé parte, Madrid y Granada y que, pese al tiempo transcurrido, todavía conservo. La primera fue la última del



examen oral único, de hora y media de duración, que se desdoblaba en dos desde la de Granada. Queda la interrogante de si ello endureció o no la prueba; para mí no hay duda, aunque solo sea eso, una opinión fruto de mi experiencia particular y no necesariamente compartida. ●

ABSTRACT

The author provides a historical overview of the various paths into the notarial profession, highlighting three different periods: the modern age, the first half of the nineteenth century, and the period immediately following the enactment of the Organic Law on the Notarial Profession of 1862 – a law which introduced the radical innovation that passing the competitive examination would subsequently be the only way to gain admission to the profession.

Keywords

Admission to the notarial profession, Law of 1862, Competitive public examinations.

²³ AHP de Madrid, 1895, mayo, 12, t. 37.983, protocolo 45.

²⁴ Del archivo particular del autor.

²⁵ Paralizadas afortunadamente desde 1855, en espera de la nueva Ley.

²⁶ Una pena que esto desapareciera: no se piense en un año de práctica en una *Escuela*, como ocurre con los jueces o inspectores de Hacienda. Quizás algo más modesto sería pertinente para la mejor formación de los nuevos notarios, en lugar de las tradicionales *Jornadas* de solo tres días o de lo que los respectivos Colegios implementan. González Palomino y J. Gastalver defendieron en su día que algo había que hacer al respecto. Los *cursos de formación on line*, con seis semanas de duración y de muy reciente instauración, pueden constituir un primer paso.

Disfunciones por la indebida atribución de competencias a los Registros de la Propiedad

REGISTRO ÚNICO DE ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN

La anulación por el Tribunal Supremo de los artículos del Real Decreto 1312/2024 que imponían la obtención de un número de registro único para la comercialización de alquileres turísticos abre un nuevo escenario y plantea quién debe responder por los perjuicios generados durante la vigencia de la norma anulada. **Raquel Hurtado Soto**, letrada del Consejo de Estado, revisa las objeciones que en su momento planteó el órgano consultivo a esta regulación y los problemas que plantea la atribución al Registro de la Propiedad de funciones ajenas a su finalidad. A continuación, **Silvia Blasco Benito**, presidenta de FEVITUR, aborda los costes económicos y de pérdida de confianza provocados por la anulación de la norma.

ANÁLISIS DEL REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS A LA LUZ DEL DICTAMEN DEL CONSEJO DE ESTADO



Raquel Hurtado Soto
Letrada del Consejo
de Estado

Aunque seguramente no sea la principal ni siquiera una de las más relevantes causas de la escasez y el incremento del precio actual de la vivienda, los alojamientos de corta duración y, en particular, los alojamientos turísticos –con las diferentes denominaciones que han recibido– se han convertido en uno de los principales objetivos regulatorios de los gobiernos, dictándose normas que afectan a los mismos tanto a nivel local, como autonómico, estatal e incluso europeo.

Entre esas normas destaca el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, que ha sido parcialmente anulado por la sentencia del Tribunal Supremo 620/2026, de 19 de mayo, cuyos fundamentos han sido reiterados en las sentencias que la han seguido (629/2026, de 21 de mayo,

LA OPINIÓN REGISTRO ÚNICO DE ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN



649/2026, de 27 de mayo, 669/2026, de 1 de junio y 697/2026, de 4 de junio).

Se trata de una norma que desde antes de aprobarse ya había suscitado controversia, como muestran las numerosas críticas que recibió en el trámite de audiencia e información pública, en el que se presentaron más de doscientos escritos de alegaciones y el dictamen desfavorable que sobre él emitió el Consejo de Estado (dictamen 1926/2024, de 18 de diciembre).

Los problemas que presentaba esta norma y que fueron examinados por el Consejo de Estado pueden agruparse en cuatro grupos:

En primer lugar, el Real Decreto resultaba confuso en cuanto a su relación con el Reglamento (UE) 2024/1028, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724.

El Real Decreto 1312/2024 se presentaba –así se deriva de su preámbulo y de los artículos 1, 2.f) y 8– como una exigencia derivada de la normativa europea. Daba a entender que el establecimiento de un procedimiento de registro como el que regulaba constituía una obligación impuesta por la Unión Europea, sin que existiese margen de actuación por parte de las autoridades nacionales. Tanto el Consejo de Estado como el Tribunal Supremo y la doctrina administrativa se han encargado de señalar que la relación que les une es otra distinta.

El Reglamento (UE) 2024/1028 no impone a los Estados miembros el establecimiento de procedimientos de registro y obligaciones de transmisión

de datos relativos a los servicios de alquiler de corta duración. Tampoco dice que, en caso de establecerse, se deba hacer a nivel nacional o abarcar todo el territorio del Estado o todos los servicios de ese tipo. Se limita a recoger, con base en el correcto funcionamiento del mercado interior, normas armonizadas relativas al registro, recogida y comunicación de datos sobre los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración en la Unión Europea, con el fin de que las autoridades públicas cuenten con información fiable que les permita evaluar el impacto real de tales servicios y elaborar y aplicar políticas públicas adecuadas y proporcionadas, todo ello teniendo en cuenta las diferentes medidas que se han adoptado o pueden adoptarse por los Estados miembros y la dimensión transfronteriza de las plataformas en línea.

Esto es, el Reglamento (UE) 2024/1028 busca establecer un enfoque común para los procedimientos de registro en los Estados miembros y obliga a acomodar los sistemas de registro e información existentes a sus previsiones, sin incidir, como no podría ser de otra manera, en la distribución interna de competencias entre los entes territoriales existentes en un Estado o en su sistema de fuentes.

El Real Decreto 1312/2024 pretendió crear un procedimiento único de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028, integrado en el Registro de la Propiedad o de Bienes Muebles, y que se superponía a los registros ya existentes a nivel autonómico para los inmuebles destinados a arrendamientos turísticos o vacacionales.

De esta forma, además de confundir en cuanto a la eficacia del Reglamento europeo, incumplía la prohibición establecida en el artículo 4.3.d) del Reglamento (UE) 2024/1028, que señala que una unidad –en la terminología utilizada por la norma europea– no puede estar sujeta a más de un procedimiento de registro. Así, las viviendas vacacionales o de uso turístico sujetas a un procedimiento de registro conforme a

Quizá una de las mayores amenazas para el sector sea precisamente la inseguridad jurídica a la que se exponen los diferentes agentes que actúan en él

RESUMEN

El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, ha sido parcialmente anulado por la sentencia del Tribunal Supremo 620/2026, de 19 de mayo. Previamente, el Consejo de Estado, en su dictamen 1926/2024, de 18 de diciembre, había advertido de algunos problemas que presentaba la norma, los cuales afectaban a su relación con la normativa europea, los títulos competenciales invocados, el rango con el que se presentaba y su incidencia sobre el régimen de funcionamiento del Registro de la Propiedad y el Registro de Bienes Muebles.

Palabras clave

Arrendamientos de corta duración, Registro único de arrendamientos, Consejo de Estado.

LA OPINIÓN REGISTRO ÚNICO DE ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN

la normativa autonómica –al cual resultaban aplicables las previsiones del Reglamento europeo– quedaban sujetas a otro distinto y superpuesto, que era lo que precisamente trataba de evitar el Reglamento (UE) 2024/1028.

En segundo lugar, el Real Decreto 1312/2024 planteaba problemas desde el punto de vista competencial. Las conclusiones que alcanzó el dictamen del Consejo de Estado a este respecto han sido plenamente acogidas por las sentencias del Tribunal Supremo sobre esta norma. Los títulos competenciales a cuyo amparo se dictó el Real Decreto eran los contenidos en el artículo 149.1.8ª, 1ª, 13ª y 31ª de la Constitución, siendo el primero de ellos, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación civil y de ordenación de los registros e instrumentos públicos, el prevalente.

Tras repasar la jurisprudencia constitucional al respecto y la distinción entre los registros administrativos y los denominados jurídicos o de carácter jurídico-privado, el dictamen del Consejo de Estado afirma que el Real Decreto lo que pretende crear es un registro administrativo, con un objetivo principal de control y obtención de información propio de esa categoría y que constituye un ejemplo típico de actividad administrativa de policía o de ordenación, por lo que no puede quedar amparado por el título competencial del artículo 149.1.8ª de la Constitución, que se refiere exclusivamente a los registros de carácter civil.

Tampoco los restantes títulos competenciales invocados se consideró que amparasen la creación del registro único de arrendamientos. En tal sentido el Consejo de Estado señaló –y el Tribunal Supremo llegó a la misma conclusión– que no se aprecia en qué medida la norma resulta necesaria para garantizar la igualdad de todos los españoles en el ejercicio del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 149.1.1ª CE) y que la norma no se limita a establecer las bases o a coordinar la actividad registral en relación con los alquileres de alojamientos de corta



duración llevada a cabo por las comunidades autónomas, sino que establece un sistema de registro estatal, asumiendo la actividad normativa y ejecutiva en relación con el mismo (art. 149.1.13ª CE).

Al margen de esto quedaba la regulación de la ventanilla única digital de arrendamientos y de las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas en línea, pues en esos casos cabía apreciar que el Estado ejercía una actuación de coordinación de las distintas comunidades autónomas en la que, respetando sus competencias en materia de vivienda y turismo, garantizaba la existencia de información necesaria para planificar y tomar decisiones en materia de vivienda, así como la inter-

El Reglamento (UE) 2024/1028 no impone a los Estados miembros el establecimiento de procedimientos de registro y obligaciones de transmisión de datos relativos a los servicios de alquiler de corta duración

operabilidad de los datos, todo ello al amparo de la competencia prevista en el artículo 149.1.13ª de la Constitución.

Pese a apreciar la falta de competencia del Estado para regular el registro único de arrendamientos tal y como se presentaba en el Real Decreto, el Consejo de Estado formuló una propuesta a modo de alternativa, cuya utilidad sigue vigente actualmente.

Se planteaba por el Alto Órgano Consultivo la posibilidad de crear un registro estatal que centralizase la información relativa a los alquileres de alojamientos de corta duración generada por las comunidades autónomas –o la que pudiera generarse por los entes que regulasen eventualmente otros registros que afectasen a modalidades distintas de arrendamientos de corta duración–, garantizando la interoperabilidad de todos los registros y atribuyéndole los efectos jurídicos que resultaran procedentes.

Se trataría, pues, de un registro administrativo central que actuaría como un instrumento del Estado para el ejercicio de sus propias competencias en este ámbito que resultasen de los títulos competenciales aplicables y que permitiría conservar en cierta medida la utilidad que el procedimiento regulado por el Real Decreto 1312/2024 ha demostrado en la práctica.

En tercer lugar, el Consejo de Estado formulaba reparos al rango reglamentario con el que se presentaba la norma. En ella se establecían una serie de obligaciones de nuevo cuño para las personas arrendadoras (art. 5) y para las plataformas en línea de alquiler de corta duración (art. 6), así como medidas de claro carácter sancionador (art. 10), que, dada su incidencia en la esfera jurídica de libre actuación de los ciudadanos, exigían una habilitación legal que no existía, por lo que no resultaba posible imponerlas por vía reglamentaria. Del mismo modo, a través del procedimiento de registro único de arrendamientos el Real Decreto alteraba en cierta medida el régimen de funcionamiento del Registro de la Propiedad y del Registro de Bienes Muebles previsto

REGISTRO ÚNICO DE ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN

en normas con rango de ley, lo que igualmente requería una norma de mayor rango para acometer las modificaciones que planteaba.

Esta cuestión relativa a la incidencia que el Real Decreto 1312/2024 tenía sobre el Registro de la Propiedad y el Registro de Bienes Muebles motivó un cuarto grupo de observaciones por parte del Consejo de Estado, en las que se advertía que “la integración de un registro administrativo dentro de esas instituciones cuya naturaleza es diferente, pues se configuran como registros jurídico-privados, no está exenta de dificultades que el proyecto de real decreto trata de obviar o de sortear sin éxito”.

Y es que el registro único de arrendamientos incidía en principios hipotecarios fundamentales, como el principio de titulación pública o el principio de voluntariedad de la inscripción. Respecto de este último, el dictamen

indicaba que se veía afectado de dos formas por la regulación contenida en el Real Decreto 1312/2024: por un lado, se obligaba a acudir al procedimiento registral y a obtener un número de registro para ejercer una actividad que se convertía, de otra forma, en ilegal, por lo que no se trataba de un sistema voluntario en el que se obtenía a través del registro una protección reforzada para un negocio jurídico que ya existía o que podía existir legalmente en la realidad, sino que se trataba de un verdadero requisito de acceso a la actividad; por otro lado, se obligaba indirectamente a inmatricular o a inscribir todos los bienes inmuebles o buques sobre los que fuera a ejercerse la actividad de arrendamiento de corta duración, así como el derecho que ostentaba el arrendador sobre los mismos para el ejercicio de esa actividad.

El Real Decreto 1312/2024 también afectaba a elementos básicos para la

El Real Decreto lo que pretende crear es un registro administrativo, con un objetivo principal de control y obtención de información



Nowain

Empresa de Trabajo Temporal

Especialistas en selección de personal para notarías desde 2014

**Cuando su notaría
necesita refuerzo,
necesita experiencia.**

Seleccionamos profesionales que conocen
el ritmo, la precisión y la responsabilidad
propias de una notaría.

**Oficiales · Auxiliares jurídicos
Copistas · Recepcionistas · Subalternos**

Cuéntenos qué perfil necesita.

93 801 57 06 · 91 136 56 73

info@nowain.es · www.nowain.es

Autorización administrativa n.º 08/0130/14





La integración de un registro administrativo dentro de esas instituciones cuya naturaleza es diferente, pues se configuran como registros jurídico-privados, no está exenta de dificultades que el proyecto de real decreto trata de obviar o de sortear sin éxito

llevanza del Registro de la Propiedad, como la finca registral, que no tiene por qué coincidir necesariamente con las unidades a las que se asignaban los números de registro único de arrendamientos, con las consiguientes dificultades para su identificación, o los asientos registrales, pues la norma no hacía ninguna referencia al asiento de presentación y añadía un nuevo asiento de nota marginal no previsto en la Ley o en el Reglamento Hipotecario.

También suscitaba dudas el alcance de la función de calificación del registrador en estos casos, que excedía del examen sobre la validez externa e interna del título presentado.

Estos y otros problemas han determinado que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública haya tenido que dictar numerosas resoluciones para resolver las cuestiones que en la práctica se iban suscitando en relación con el otorgamiento del número de registro único de arrendamientos.

Además, debe hacerse notar que la incidencia sobre el Registro de la Propiedad advertida se enmarca en una línea de atribución a dicho Registro de funciones que le son ajenas, con el consiguiente riesgo de desvirtuar una institución necesaria y eficaz para el correcto funcionamiento del tráfico jurídico. Una muestra de ello, también en el ámbito de la vivienda, aparece en el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, aprobado por Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, cuya disposición adicional

octava permite sustituir la calificación definitiva o el acuerdo o resolución que, conforme a la normativa autonómica, establezca la protección permanente de las viviendas protegidas por una nota marginal en el Registro de la Propiedad en la que se haga constar la permanencia de la protección.

Esta previsión fue objeto también de una observación por el Consejo de Estado en su dictamen 172/2026, de 26 de marzo, en la que señalaba que los procedimientos previstos en las normas autonómicas para la calificación de una vivienda sometida a un régimen de protección no son equiparables al previsto para la práctica de una nota marginal, ni es la función del Registro de la Propiedad ejercer como un registro administrativo o actuar como un instrumento para la obtención de una calificación que es puramente administrativa y que corresponde otorgar, además, a las autoridades competentes autonómicas, todo ello sin perjuicio de que pueda practicarse una nota marginal una vez obtenida la correspondiente calificación conforme determinan las normas autonómicas.

En definitiva, los retos que plantea actualmente el problema de la vivienda obligan a extremar las precauciones a la hora de dictar normas jurídicas que lo afecten, pues quizá una de las mayores amenazas para el sector sea precisamente la inseguridad jurídica a la que se exponen los diferentes agentes que actúan en él. ●

ABSTRACT

Royal Decree 1312/2024 of 23 December, regulating the procedure for the Unified Rental Registry and creating the Digital One-Stop Shop for Rentals for the collection and exchange of data relating to short-term accommodation rental services, has been partially repealed by the Spanish Supreme Court's ruling 620/2026 of 19 May. The Council of State, in its opinion 1926/2024 of 18 December, had previously highlighted some issues with the regulation. These were related to its relationship with European legislation, the legal bases of the powers invoked, the level of legislation under which it was presented, and its impact on the operational framework of the Land Registry Office and the Register of Personal Property.

Keywords

Short-term rentals, Unified Rental Registry, Council of State.

Consultoría urbanística
Análisis de viabilidad
Due diligence técnica y urbanística
Gestión de riesgos

Valoraciones estratégicas
Valoraciones y tasaciones oficiales
Activos complejos
Carteras
Operaciones corporativas

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

Grupo

ALIA

Valoración y consultoría



info@aliatasaciones.com
www.aliatasaciones.com

648 801 626

EL PRECIO DE UNA REGULACIÓN DEFECTUOSA



Silvia Blasco Benito
Presidenta de FEVITUR

Hay una pregunta que rara vez se formula cuando una norma es anulada: ¿qué ocurrió económicamente durante el tiempo en que estuvo vigente?

El Derecho puede expulsar una disposición del ordenamiento, determinar qué situaciones permanecen y establecer, en su caso, qué daños reúnen los requisitos para ser indemnizados. Pero existe algo que ninguna sentencia puede devolver: el tiempo económico.

Una temporada perdida no vuelve. Una noche que no pudo comercializarse no puede almacenarse para venderla después. Y una reserva cancelada no reaparece cuando, meses más tarde, llega una sentencia favorable.

Eso convierte al Registro Único de Arrendamientos en un caso especialmente interesante para analizar algo que trasciende ampliamente al alquiler de corta duración: cuánto cuesta una regulación defectuosa y quién termina pagando ese coste.

El arancel era solo el principio

España contaba con aproximadamente 526.000 viviendas turísticas inscritas en los registros autonómicos. Alrededor de

400.000 llegaron a incorporarse al nuevo sistema estatal. El procedimiento tuvo un coste económico directo. La obtención del número, la documentación registral, las subsanaciones y, posteriormente, los depósitos de información asociados a la actividad fueron generando costes para quienes estaban obligados a cumplir.

En la Comunitat Valenciana la situación resulta especialmente ilustrativa. La normativa autonómica fija en diez días la frontera de la vivienda turística, de modo que una misma unidad puede operar legítimamente en los segmentos turístico y no turístico, con obligaciones diferenciadas de depósito de información. Son costes reales. Pero discutir únicamente sobre aranceles sería equivocarse de problema. El verdadero salto económico se produjo cuando el Registro dejó de ser simplemente un instrumento de información y pasó a convertirse, en la práctica, en una condición de acceso al mercado.

De registrar a poder vender

El Real Decreto 1312/2024 atribuyó al Registro de la Propiedad un protagonismo extraordinario en una actividad cuya legalidad material venía siendo determinada por las Administraciones competentes.

El sistema vinculó la obtención del número registral con la posibilidad de ofertar el alojamiento a través de las plataformas digitales. Una denegación

podía terminar, por tanto, en la eliminación o inhabilitación del anuncio. La diferencia económica es enorme. El operador no perdía únicamente el coste de un arancel, una nota simple o una subsanación. Perdía el acceso al mercado.

Según la información recabada por FEVITUR, aproximadamente 150.000 unidades se vieron afectadas por incidencias relacionadas con el tracto sucesivo. Al mismo tiempo, alrededor de 126.000 viviendas inscritas en los registros turísticos autonómicos no llegaron a incorporarse al nuevo sistema estatal. Y en aquellos casos en los que los anuncios fueron eliminados de las plataformas ocurrió algo todavía más relevante: no desapareció únicamente la posibilidad de captar nuevas reservas.

También se cancelaron reservas futuras que ya estaban contratadas. Algunas habían sido formalizadas incluso antes de publicarse el Real Decreto 1312/2024.

Lo que ya estaba vendido

La diferencia es económicamente fundamental. Una cosa es estimar cuánto habría podido facturar razonablemente un alojamiento durante el periodo en que permaneció fuera de comercialización. Para ello hay que realizar hipótesis sobre ocupación, precio y estacionalidad. Otra muy distinta es perder operaciones que ya tenían cliente, fecha y precio. No se perdió solamente una oportunidad de vender. En determina-



RESUMEN

¿Qué ocurre económicamente durante el tiempo en que una regulación posteriormente anulada permanece vigente? El Registro Único de Arrendamientos ofrece un caso especialmente relevante. Su implantación generó costes directos de cumplimiento, incidencias registrales y, sobre todo, la imposibilidad de acceder o permanecer en las principales plataformas de comercialización para miles de alojamientos previamente inscritos en registros autonómicos. A partir de la información recabada entre operadores afectados, FEVITUR estima en el entorno de 500 millones de euros la actividad económica comprometida durante ese período, incluyendo reservas ya contratadas que fueron canceladas y facturación potencial que no pudo generarse durante los períodos de exclusión. No se trata de una estimación de responsabilidad patrimonial ni de lucro cesante jurídicamente indemnizable. Es una aproximación económica al impacto producido. El problema trasciende al alojamiento turístico: afecta a la competencia, consumidores, calidad regulatoria y confianza legítima. Una sentencia puede expulsar una norma del ordenamiento. No puede devolver una temporada perdida ni reconstruir automáticamente la confianza de quien cumplió.

Palabras clave

Calidad regulatoria, Confianza legítima, Competencia.

Existe algo que ninguna sentencia puede devolver: el tiempo económico

dos casos se perdió también lo que ya estaba vendido.

FEVITUR estima, a partir de la información recabada entre los operadores afectados, que el lucro cesante y la actividad económica comprometida durante el período analizado pueden situarse en el entorno de los 500 millones de

euros. Conviene precisar qué significa esa cifra. No sostenemos que esos 500 millones constituyan automáticamente responsabilidad patrimonial de la Administración. Determinar qué daños son jurídicamente indemnizables exige otro análisis.

Estamos hablando de economía. Que un perjuicio no resulte jurídicamente indemnizable no significa que económicamente no haya existido. Significa que alguien lo ha soportado. Y el alojamiento tiene una característica económica particularmente severa: su producto es perecedero. Una noche que no pudo venderse no reaparece cuando, un año después, llega una sentencia favorable. ➡

La seguridad jurídica también cuesta

Aquí aparece una cuestión institucional especialmente delicada. Registradores de España presentó públicamente el NRUA como un instrumento de coordinación, transparencia, control y seguridad jurídica. Sin embargo, muchas de las viviendas sometidas al nuevo procedimiento ya estaban inscritas en registros turísticos autonómicos y habían obtenido las habilitaciones exigidas por las Administraciones materialmente competentes. Sobre aquella legalidad administrativa se añadió una intervención registral obligatoria y remunerada que terminó condicionando la posibilidad efectiva de comercializar.

No se cuestiona la función del Registro de la Propiedad. Precisamente porque constituye una institución esencial para nuestra seguridad jurídica resulta necesario preguntarse dónde termina esa función. Publicitar titularidades, derechos y cargas sobre un inmueble es una cosa. Convertir la intervención registral en condición para que una actividad previamente habilitada pueda acceder al mercado es otra muy distinta. El Tribunal Supremo terminó anulando el procedimiento de Registro Único y la obligación de inscripción en el Registro de la Propiedad o de Bienes Muebles para obtener el número que permitía ofrecer estos servicios a través de las plataformas.

Aparece entonces una paradoja difícil de ignorar: el ciudadano soportó el coste de un procedimiento obligatorio, presentado como instrumento de seguridad jurídica, cuyos elementos esenciales terminaron siendo anulados. Y ese procedimiento generaba, además, ingresos para el sistema encargado de ejecutarlo. No hace falta atribuir intenciones. Basta observar los incentivos.

Quién pierde y quién gana

Toda regulación económica distribuye costes. Pero también redistribuye oportunidades. Sabemos quién soportó una parte de los primeros. Los operadores pagaron por cumplir. Algunos dedicaron recursos adicionales a subsanar incidencias. Otros quedaron fuera de las plata-

formas. Hubo reservas canceladas. Los consumidores afectados tuvieron que buscar alternativas.

Pero una evaluación económica completa exige formular también la pregunta inversa: ¿quién puede beneficiarse cuando desaparece oferta competidora del mercado? La respuesta no necesita ninguna teoría conspirativa. Basta observar cómo funciona un mercado.

Cuando una parte de la oferta desaparece mientras permanece la demanda, esta puede desplazarse hacia otros productos, otros destinos o hacia los operadores que continúan disponibles. Otra parte puede aceptar precios superiores y otra simplemente dejar de consumir. Eso no demuestra que quienes potencialmente se benefician hayan provocado la regulación. Pero introduce una obligación elemental para el poder público: identificar los intereses económicos presentes y preservar su neutralidad frente a ellos.

Cuando el competidor pide el filtro

La cuestión deja de ser abstracta cuando observamos lo ocurrido después de las sentencias del Tribunal Supremo. El 31 de agosto de 2026, las tres patronales hoteleras de Baleares –FEHM, FEHIF y ASHOME– propusieron al Govern balear continuar utilizando el Registro de la Propiedad para identificar las viviendas de alquiler de corta duración y reforzar el control de la oferta que consideran ilegal.

El interés de cualquier sector empresarial en defender su posición económica es perfectamente legítimo. Precisamente por eso debe identificarse. La cuestión no es si debe perseguirse la oferta ilegal. Debe perseguirse, y quienes representamos a operadores legales somos probablemente los primeros interesados. La pregunta es otra: ¿qué cautelas debe adoptar el regulador cuando quienes solicitan mayores controles sobre una actividad compiten, al mismo tiempo, por una parte de la misma demanda?

Cuando un sector propone aumentar los requisitos que otro debe superar

Que un perjuicio no resulte jurídicamente indemnizable no significa que económicamente no haya existido. Significa que alguien lo ha soportado

antes de acceder al mercado, la medida exige un escrutinio especialmente riguroso sobre su necesidad, proporcionalidad y efectos competitivos.

Porque existe una diferencia fundamental entre perseguir una actividad ilegal y imponer nuevos filtros a quien ya desarrolla una actividad legal. El problema no consiste en presumir mala fe. Consiste en reconocer los incentivos.

La captura regulatoria no necesita corrupción. Puede producirse simplemente cuando el regulador termina contemplando un mercado principalmente a través de los intereses, argumentos y categorías de una de las partes que compiten en él. Por eso resulta especialmente significativo que, después de que el Tribunal Supremo anulara el procedimiento estatal, vuelva a proponerse precisamente el Registro de la Propiedad como filtro. Combatir la ilegalidad es una obligación pública. Decidir quién puede competir es algo diferente.

El consumidor también paga

Existe además un error frecuente al evaluar restricciones sobre la oferta: asumir que cuando desaparece una modalidad alojativa desaparece también su demanda. No ocurre así. El viajero continúa necesitando alojamiento.

En julio de 2026, el Índice de Precios Hoteleros aumentó un 5,9% interanual y la tarifa media por habitación ocupada alcanzó 156,9 euros, un 6,8% más. Al mismo tiempo, las pernoctaciones hoteleras de viajeros residentes en España disminuyeron un 1,1%.

Estos datos no demuestran que la retirada de viviendas provocara el incremento de los precios hoteleros. Afirmarlo sería metodológicamente incorrecto. Pero sí justifican una pregunta que debería formar parte de cualquier evaluación regulatoria: ¿qué sucede con los precios y con el consumidor cuando se reduce capacidad alojativa mientras la demanda permanece?

La cuestión tiene además una dimensión distributiva. Una familia de cuatro o cinco personas no sustituye necesariamente una vivienda por una habitación hotelera. Puede necesitar dos habitaciones, reducir la duración del viaje, cambiar de destino o renunciar a parte de sus vacaciones. El coste de una restricción regulatoria puede terminar alcanzando, por tanto, a personas que nunca han tenido una vivienda turística.



El precio de confiar

Finalmente queda una variable difícil de introducir en cualquier estimación económica. La confianza.

El ciudadano al que el Estado impone una obligación tiene derecho a presumir que el Estado ha comprobado previamente que puede imponérsela. No podemos exigir a cada operador que, antes de cumplir una norma, reproduzca el análisis competencial que corresponde realizar al poder público, anticipe cuál será la interpretación futura del Tribunal Supremo y decida si debe cumplir o litigar. Cumple. Paga. Adapta su actividad. Y confía.

Cuando posteriormente la arquitectura que condicionó su acceso al mercado resulta anulada, la cuestión deja de ser únicamente quién devuelve un

arancel. Durante ese tiempo se perdieron temporadas, desaparecieron reservas, se destinaron recursos a subsanar situaciones registrales y se cancelaron operaciones contratadas incluso bajo el marco anterior.

La confianza legítima no puede convertirse en una obligación unilateral del ciudadano de confiar siempre en el regulador. También debería significar que el coste del error regulatorio no se traslada sistemáticamente a quien estaba obligado a cumplir.

La sentencia no devuelve el tiempo

El caso del Registro Único permite extraer una conclusión que supera ampliamente al alquiler de corta duración. La calidad regulatoria tiene un precio. Cuando una norma restringe el acceso a un mercado debería evaluarse previamente su impacto sobre inversión, competencia, precios y consumidores. Debería acreditarse por qué el instrumento elegido es necesario y proporcionado. Y posteriormente debería comprobarse si consiguió realmente aquello que justificó su aprobación. Porque existe una asimetría difícil de explicar. Al ciudadano se le exige cumplir desde el primer día. Al regulador pocas veces se le exige calcular cuánto costó equivocarse. Y cuando coinciden un procedimiento que genera ingresos para quien lo ejecuta, competidores que solicitan mantener ese filtro y operadores legales que soportan su exclusión del mercado, existe una pregunta adicional que cualquier regulador debería formularse: ¿a qué interés general sirve realmente la restricción?

El Tribunal Supremo ha hecho su trabajo. Ahora quedan preguntas económicas que ninguna declaración de nulidad puede resolver por sí sola. ¿Quién responde por los aproximadamente 500 millones de euros de actividad económica comprometida, por las temporadas perdidas y por las reservas canceladas mientras aquella regulación estuvo vigente? Y, quizá más importante: ¿quién responde por el coste de haber confiado? ●

ABSTRACT

What happens in economic terms when legislation that has subsequently been repealed remains in force? The Unified Rental Registry is a case in point. Its implementation led to direct costs related to compliance, issues with registration and above all, the inability of thousands of accommodation providers who were previously listed in regional registers to gain access to or remain on the main booking platforms. Based on information gathered from affected operators, the Spanish Federation of Associations of Tourist Homes and Apartments (FEVITUR) estimates that around 500 million euros of its economic activity was lost during this period, taking into account bookings that were made but subsequently cancelled, and the potential turnover that could not be generated during the periods in which properties were not included in the platforms. This is not an estimate of financial liability or of a legally recoverable loss of earnings. It is an economic assessment of the impact caused by the measure. The problem goes beyond tourist accommodation: it affects competition, consumers, regulatory quality and legitimate expectations. A court ruling may remove a provision from the legislation. It cannot make up for a lost season, and nor can it automatically restore the confidence of those people who complied with the law.

Keywords

Regulatory quality, Legitimate expectations, Competition.

GEOPORTAL REGISTRADORES (EL HIJO DE GODZILLA O EL RENACER DE GEOBASE)



Alfonso Cavallé Cruz

Notario de Santa Cruz de Tenerife. Decano del Colegio Notarial de Islas Canarias.*

Hay quimeras que nunca mueren, simplemente permanecen hibernando hasta que una nueva circunstancia les permite reaparecer con fuerza. En el cine japonés fue Godzilla, en nuestro Derecho inmobiliario ocurre algo parecido con GEOBASE.

La experiencia internacional enseña que un país debe tener una única representación cartográfica oficial, compartida por todas las Administraciones e instituciones públicas, a la que todos contribuyan a su mejora y actualización.

La evolución internacional de los sistemas catastrales en las últimas décadas se ha visto impulsada por el tránsito desde los Catastros concebidos sólo como registros administrativos hacia Infraestructuras Nacionales de Datos Espaciales (National Spatial Data Infrastructures - NSDI), es decir, una representación geoespacial oficial, compartida por todas las Administraciones públicas y operadores jurídicos y utilizada como referencia común para la

adopción de decisiones. El Catastro en la actualidad se convierte en una infraestructura estratégica de los Estados integrada por normas técnicas, bases de datos, sistemas de interoperabilidad, servicios electrónicos y mecanismos de gobernanza que permiten que todas las instituciones públicas trabajen sobre una misma realidad geográfica. De este modo, la información producida por el Catastro, los notarios, los Registros de la Propiedad, las Administraciones urbanísticas, los organismos ambientales, las infraestructuras de transporte o los servicios de protección civil deja de estar fragmentada para integrarse en un ecosistema común.

Esta visión ha sido impulsada especialmente por el Comité de Expertos de las Naciones Unidas sobre la Gestión Global de la Información Geoespacial (UN-GGIM), que considera la información geoespacial una auténtica infraestructura nacional, comparable a las redes de transporte, energía o telecomunicaciones. Según las Naciones Unidas, ningún Estado puede desarrollar políticas públicas eficaces sin disponer de información territorial precisa, interoperable y permanentemente actualizada.

En la misma línea, la Federación Internacional de Geómetras (FIG) ha



defendido durante años el principio de “una sola geografía” (*one geography*), es decir, un mismo territorio no debe estar representado mediante múltiples cartografías oficiales independientes, sino mediante una base geoespacial única, susceptible de ser enriquecida con distintas capas temáticas, pero sin duplicar la representación física del suelo.

La Agenda 2030 de las Naciones Unidas ha reforzado aún más esta orientación. Numerosos Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) se apoyan directamente en la existencia de información geoespacial fiable. Sin una buena información geoespacial resulta muy difícil planificar ciudades sostenibles (ODS 11), gestionar adecuadamente los

* Y Delegado del Consejo General del Notariado para América y Cooperación Internacional.

recursos naturales (ODS 15), combatir el cambio climático (ODS 13), garantizar la seguridad alimentaria (ODS 2), desarrollar infraestructuras resilientes (ODS 9) y facilitar el acceso a la justicia (ODS 16).

Desde la perspectiva de la gobernanza digital, una base geoespacial única constituye además el soporte sobre el que descansan numerosos servicios electrónicos. La interoperabilidad entre Administraciones, la seguridad jurídica, la automatización de procedimientos, la inteligencia artificial aplicada a la gestión pública, los gemelos digitales de las ciudades (*digital twins*), los sistemas de navegación, las redes inteligentes de energía o la gestión de emergencias requieren que todas las aplicaciones trabajen sobre la misma cartografía de referencia.

En este contexto, un Catastro moderno adquiere una dimensión estratégica. Deja de ser únicamente un instrumento tributario para convertirse en el núcleo de la infraestructura nacional de información territorial. Su función ya no consiste solo en describir parcelas para fines fiscales, sino en proporcionar la representación oficial del territorio sobre la que se apoyan todas las políticas públicas relacionadas con el suelo. Por ello, la tendencia internacional se orienta hacia la creación de una única base geoespacial oficial, el Catastro, enriquecida con capas de información procedentes de distintas Administraciones y organismos, permanentemente actualizada y accesible en tiempo real.

En el siglo XXI la cuestión ya no es si el Catastro debe gestionarse desde una perspectiva local o nacional, sino si resulta razonable mantener más de una base gráfica que describan un mismo territorio. La respuesta en el ámbito



mundial es clara: “es contraproducente mantener más de una base gráfica”.

La existencia de bases gráficas paralelas no es inocua. Al contrario, incrementa los costes, dificulta la coordinación institucional, genera discrepancias entre ellas, entorpece el tráfico jurídico, origina conflictos y supone pérdida de tiempo y más gastos para los ciudadanos.

La relevancia a que estaba llamado el Catastro la intuyó el legislador ya en la Ley de 23 de marzo de 1906, norma que representó un auténtico hito histórico porque, por primera vez, el legislador español concibió la elaboración de una cartografía parcelaria nacional como una infraestructura pública de interés general. Más recientemente, la Ley 13/1996 preveía que la constancia de la referencia catastral tendría por objeto posibilitar el trasvase de la información entre el Registro y el Catastro. Y tanto la Ley 13/1996, la Ley 48/2002 y el Real Decreto Legislativo 1/2004,

mantuvieron el criterio de unidad, que fue consolidado con la Ley 13/2015. Pero esta idea no está siendo sencilla de llevar a la práctica en España. Frente a la decidida voluntad del legislador el CORPME ha sostenido la política inversa.

En 1998, poco después de publicarse la Ley 13/1996, a iniciativa del 

RESUMEN

El artículo 9 del Real Decreto-ley de 28 de julio de 2026, nacido con la finalidad de adoptar medidas urgentes frente a los incendios forestales, introduce sigilosamente una previsión cuya trascendencia ha pasado prácticamente inadvertida. Se dispone que el GEOPORTAL REGISTRADORES llegue a contener la totalidad de las fincas registrales geolocalizadas del territorio nacional, lo que introduce una muy preocupante modificación estructural del sistema español de información territorial, contraria a lo debatido en sede parlamentaria.

Palabras clave

Información territorial, Catastro, GEOPORTAL REGISTRADORES.

La experiencia internacional enseña que un país debe tener una única representación cartográfica oficial, compartida por todas las Administraciones e instituciones públicas, a la que todos contribuyan a su mejora y actualización

entonces Decano del Colegio de Registradores que, como un autor reconocido en la revista *GEO SIC*, se pretendió crear un registro jurídico gráfico. En ese momento comienza la oposición de hecho del CORPME, así, frente a la única base gráfica oficial del Catastro, se puso en marcha GEOBASE, y, frente a la referencia catastral como identificador único, se creó el código IDUFIR (hoy CRU). Este mecanismo, que llegó a ponerse en práctica, acabó siendo descalificado por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 12 de diciembre de 2012 según la cual el sistema GEOBASE carecía de cobertura legal y resultaba contrario a la necesaria integración entre Catastro y Registro. Ante la rotundidad de la sentencia la reacción contraria la encontramos, apenas cuatro meses después, en la III Asamblea General de Registradores, celebrada en Zaragoza, del 16 al 18 de abril de 2013, en la que, soslayando la sentencia y la legislación vigente, se aprobó la posición corporativa de consolidar el proyecto de la base gráfica registral. GEOBASE no fue, por tanto, una iniciativa coyuntural, sino que era y es una estrategia corporativa explícitamente asumida por la organización registral.

Quienes siguieron el debate que culminó con la aprobación de la Ley 13/2015, recordarán cómo se evidenció el deseo y los esfuerzos del CORPME de conseguir la aprobación legislativa de su base gráfica registral propia, en paralelo y distinta de la del Catastro. El legislador no lo aceptó y optó conscientemente por una única representación gráfica oficial: la cartografía catastral. Así, el Catastro representaría el territorio y el Registro publica derechos. Con la Ley 13/2015 parecía un debate legislativamente cerrado pero, como en las ocasiones anteriores, no fue así.

La Ley 13/2015, por tanto, asumió plenamente la lógica de sus antecedentes legislativos, una única base gráfica, el Catastro, aunque toleró la existencia de una aplicación gráfica registral, pero solo como un instrumento auxiliar de uso interno y sin publicidad. Así, el



artículo 9 de la Ley Hipotecaria dispuso expresamente que “la información gráfica contenida en la aplicación informática registral no tendrá la consideración de publicidad registral.”

La utilidad de esa base gráfica registral auxiliar de uso interno tiene difícil justificación práctica, ya que si el sistema legal debe culminar necesariamente con la incorporación de la representación gráfica al Catastro, resulta cuestionable introducir una fase intermedia permanente sobre una infraestructura gráfica distinta cuando el mismo resultado puede alcanzarse en menor tiempo, con ahorro de costes y más eficazmente trabajando directamente y desde el inicio sobre la cartografía oficial, tal cual se hace en el resto de los países más avanzados. Las actuales tecnologías de interoperabilidad permiten que múltiples organismos consulten y trabajen en tiempo real en una misma base de datos oficial

La existencia de bases gráficas paralelas no es inocua. Al contrario, incrementa los costes, dificulta la coordinación institucional, genera discrepancias entre ellas, entorpece el tráfico jurídico, origina conflictos y supone pérdida de tiempo y más gastos para los ciudadanos

sin necesidad de copiarla ni reproducirla. Ese es, precisamente, el modelo impulsado por el Derecho de la Unión Europea y el que se sigue en Derecho comparado.

Tampoco parece evidente la justificación de la base gráfica auxiliar de uso interno desde la perspectiva de la eficiencia administrativa. Todo trabajo desarrollado sobre una base gráfica distinta de la oficial exige posteriormente procesos de validación, contraste, sincronización e incorporación a la cartografía catastral. Ello supone más trámites, pérdida de tiempo, mayor consumo de recursos públicos y más gastos para el ciudadano. Tampoco se justifica desde el punto de vista del principio de buena administración, que exige que las Administraciones y los operadores públicos diseñen procedimientos que eliminen cargas innecesarias, reduzcan costes a la Administración y al ciudadano y eviten duplicidades. La tecnología debe servir para simplificar el itinerario jurídico, no para añadir etapas intermedias que el propio sistema está llamado a superar.

¿Por qué España permitió como singularidad una aplicación gráfica registral auxiliar de uso interno? La respuesta no está en la evolución tecnológica pues, como dijimos, en los sistemas más avanzados del Derecho comparado los Registros trabajan directamente con mayor eficacia sobre la cartografía catastral. Precisamente por ello la singularidad española sólo parece responder a razones estratégicas de política corporativa. Mas bien parece un intento de mantener abierta la posibilidad de dotar al Registro de un ecosistema propio de información territorial.

La aspiración del CORPME se ha mantenido contra viento y marea desde 1998, a pesar de los reveses legislativos y judiciales, sin obtener la bendición legislativa, pero ahora, aprovechando que el Pisuerga pasa por Valladolid, el artículo 9 del Real Decreto-ley de 28 de julio de 2026, nacido con la finalidad de adoptar medidas urgentes frente a los incendios forestales, introduce sigilosamente una previsión cuya trascen-

La representación gráfica del territorio constituye una infraestructura pública básica cuya configuración trasciende los intereses particulares de cada institución y debe responder prioritariamente a los principios constitucionales de seguridad jurídica, eficacia administrativa, coordinación, economía de medios y servicio objetivo al interés general

dencia ha pasado prácticamente inadvertida. Se dispone que el GEOPORTAL REGISTRADORES llegue a contener la totalidad de las fincas registrales geolocalizadas del territorio nacional, lo que introduce una muy preocupante modificación estructural del sistema español de información territorial, contraria a lo debatido en sede parlamentaria.

La previsión del artículo 9.2 y 3 carece de defensa práctica y es redundante desde el punto de vista de los incendios. Para localizar inmuebles afectados por un incendio hoy existe la herramienta en el Catastro, las ortofotos oficiales, los sistemas GIS de Protección Civil y la información territorial de las Comunidades Autónomas. No existe por consiguiente una necesidad práctica, objetiva ni técnica alguna de imponer que el GEOPORTAL REGISTRADORES incorpore todas las fincas geolocalizadas del país. La finalidad perseguida parece distinta. La emergencia forestal es el pretexto para establecer una herramienta normativa que vista un proyecto registral preexistente.

La representación gráfica del territorio constituye una infraestructura pública básica cuya configuración trasciende los intereses particulares de cada institución y debe responder prioritariamente a los principios constitucionales de seguridad jurídica, eficacia administrativa, coordinación, economía de medios y servicio objetivo al interés general. El Catastro debe ser la base gráfica oficial del Estado, sobre la que se integran, mediante un sistema de capas de información, circunstancias físicas, jurídicas, tributarias, urbanísticas, medioambientales y administrativas que afectan al territorio. Por ello, como dijimos, todas las Administracio-

nes e instituciones públicas, incluido el Notariado y los Registros, deberían trabajar sobre ella y contribuir a su mejora y actualización. El artículo 33 del texto refundido de la Ley del Catastro atribuye al Catastro la base de georeferenciación de los bienes inmuebles, mientras que el artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, establece expresamente que la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral.

En este contexto, la creación y progresiva expansión de una infraestructura gráfica registral propia, distinta y paralela a la cartografía catastral, no responde a la lógica de coordinación e interoperabilidad perseguida por el legislador, sino que corre el riesgo de consolidar una duplicidad de bases gráficas. El Colegio de Registradores no debería apostar por una infraestructura que, en la práctica, desplace o duplique la solución gráfica que el legislador ha establecido como común. El interés corporativo no debería prevalecer sobre el interés general ni sobre el modelo legal de coordinación Catastro-Registro. Porque cuando una corporación utiliza su posición institucional para ampliar progresivamente su ámbito de actuación el perjuicio es para el ciudadano y el Estado y se traduce en más costes, más duplicidades, más complejidad y, finalmente, menos seguridad jurídica.

Por todo ello es preocupante que se aproveche una nueva norma de medidas urgentes frente a los incendios forestales, no solo para dar un impulso al GEOPORTAL REGISTRADORES, sino para inadvertidamente dar un giro copernicano y hacer renacer una quimera, GEOBASE, que nunca acaba de morir. ●

ABSTRACT

Article 9 of Royal Decree-Law of 28 July 2026, which was enacted in order to adopt urgent measures to tackle forest fires, quietly introduces a provision with a significance that has gone virtually unnoticed. It states that the GEOPORTAL REGISTRADORES registrars' geoportal will eventually include all the geolocated registered properties in Spain, which makes a very worrying structural change to the Spanish land information system, contrary to what was discussed in the debate in the Spanish Congress.

Keywords

Land information, Land Register, GEOPORTAL REGISTRADORES.



© European Union 2026

Henna Virkkunen, vicepresidenta ejecutiva de la Comisión Europea para la Soberanía Tecnológica, la Seguridad y la Democracia, habla en una conferencia de prensa sobre EU Inc.

“EU INC”: ¿SOLUCIÓN O PROBLEMA?



Álvaro Lucini Mateo
Notario de Madrid

La propuesta de la Comisión

El 18 de marzo de 2026 la Comisión Europea publicaba un proyecto de Reglamento europeo sobre el marco de legislación societaria del llamado 28º régimen, por el que se crearía el nuevo tipo societario europeo de la “EU Inc”¹, con el objetivo de reforzar la competitividad de la Unión Europea y mejorar las condiciones marco para la creación y el crecimiento de empresas innovadoras dentro de la UE, capaces de competir internacionalmente, sobre todo con las de Estados Unidos y China.

La iniciativa se presenta en un momento político marcado por la nece-

sidad de financiar las crecientes necesidades de defensa de los Estados miembros, tras el replanteamiento por Estados Unidos de sus vínculos militares con Europa, en el que se ha alcanzado dentro de la UE el acuerdo político de hacerlo mediante el estímulo del crecimiento económico para aumentar los ingresos fiscales, en vez de elevar los impuestos o recortar gasto público en otras partidas.

El objetivo no merece mayores objeciones. ¿Quién puede estar *a priori* en contra de que las empresas europeas mejoren su competitividad en los mercados mundiales e impulsen el crecimiento económico que Europa tanto necesita?

Un proyecto desenfocado

Sin embargo, la propuesta de la Comisión ha suscitado desde la publicación muchas dudas e inquietudes, en primer

lugar acerca de la idoneidad de la vía elegida, pues no parece que el problema principal de las empresas de la UE resida en el Derecho societario, suficientemente armonizado y digitalizado tras un largo proceso que se extiende desde los años sesenta del siglo XX hasta las recientes Directivas (UE) 2019/1151 –primera Directiva societaria digital– (UE) 2019/2121 –Directiva de movilidad societaria– y (UE) 2025/25 –segunda Directiva societaria digital–.

La menor competitividad de las empresas innovadoras emergentes europeas no es atribuible tanto a la fragmentación del Derecho de sociedades o a la insuficiente digitalización, como a un complejo conjunto de factores, en buena parte fuera del campo de acción de la UE, en el que habría que incluir la inevitable diversidad política y lingüística de Europa, la elevada presión fiscal en casi todos los países, su legis-

¹ Los principales aspectos de esta propuesta legislativa han sido analizados por Juan Gómez-Riesco Tabernero de Paz en un artículo de recomendable lectura publicado en el número anterior de esta misma revista, bajo el título “EU Inc.”, la Propuesta de la Comisión Europea de un Reglamento sobre el régimen societario 28º. Algunos retos y problemas”.

No es difícil predecir cuál vendría a ser la forma societaria preferida por los delincuentes y organizaciones criminales de todo tipo a la hora de crear estructuras societarias para el lavado de activos y la ocultación de las ganancias procedentes de la corrupción política

lación social con altos estándares de protección, la falta de incentivos para atraer trabajadores extranjeros altamente cualificados, la fragmentación del mercado de capitales, los retrasos burocráticos para el inicio de actividades sujetas a licencia administrativa o el falseamiento de la competencia internacional por la dirección política de la economía y las ayudas públicas en el caso de China y por la hegemonía del dólar como la principal moneda de reserva y de cambio en el comercio internacional, en el caso de Estados Unidos.

Suscita también preocupación que el modelo subyacente a la regulación del nuevo tipo societario europeo, se encuentre más próximo al del Estado norteamericano de Delaware que al vigente en buena parte de los Estados más importantes en términos de población y PIB de la UE, como Alemania, Italia, España, los tres del Benelux, Austria o Chequia, resultado de la evolución histórica de cada uno de estos países y de una escala de valores propia, que han conformado sistemas jurídicos nacionales en los que la seguridad jurídica desempeña un papel importante.

La Comisión Europea parte de la asunción apriorística, no justificada empíricamente, de que los inversores prefieren un marco jurídico con menores garantías de seguridad jurídica, una suposición que viene a desmentir el reciente estudio realizado por encargo de la propia Comisión bajo el título *Is Europe losing its startups?*

Este trabajo revela que el porcentaje de compañías europeas financiadas mediante capital riesgo que se relocalizan fuera de la UE es sólo del 3,3% sobre el total (0,3% entre las de alto crecimiento no financiadas mediante capital riesgo), con los niveles más bajos precisamente en los países “garantistas”: España e Italia 1,9%, Alemania 2,2%, Austria y Bélgica 2,9%, Países Bajos 3,1%, todos por debajo de la media, en acusado contraste con el 6,3% de Irlanda o el 5,9% de Estonia, por citar dos países paradigmáticos de la “desregulación” en el ámbito del Derecho societario².

Aunque la propuesta de la Comisión europea proclama formalmente el principio del control de legalidad, incluyendo el notarial, lo cierto es que lo reduce y desvirtúa para la nueva forma societaria “EU Inc”, por diversos medios. Por una parte, establece un procedimiento de constitución íntegramente en línea, mediante una interfaz central de la UE conectada al Sistema de Interconexión de los Registros Mercantiles o directamente en el Registro mercantil, de difícil encaje con los sistemas hoy existentes en España y otros Estados de la UE. Por otra parte, reduce el ámbito de los controles preventivos, favoreciendo un modelo de Registro declarativo, sin garantías en cuanto a la fiabilidad de la información que se registra. E incluso llega a prohibir la intervención notarial en ciertos actos, entre ellos la suscripción y la transmisión de participaciones sociales. 

RESUMEN

La Comisión Europea presentó en marzo de 2026 una propuesta de Reglamento para crear un nuevo tipo societario europeo, la “EU Inc”, con el objetivo declarado de reforzar la competitividad empresarial frente a Estados Unidos y China. El autor cuestiona la idoneidad de esta vía para alcanzar tal objetivo, dado que la menor competitividad europea obedece a factores distintos de una insuficiente armonización del Derecho societario. Se critica que el modelo propuesto, inspirado en el Derecho societario de Delaware, reduzca drásticamente los controles de seguridad jurídica preventiva y promueva un sistema declarativo que facilitaría el blanqueo de capitales y trasladaría los costes a los terceros, al sistema judicial y a las autoridades anti-blanqueo. Se sostiene que la base jurídica elegida por la Comisión (art. 114 TFUE) es inadecuada, pues el proyectado Reglamento no viene a armonizar los Derechos nacionales, sino a crear una nueva forma jurídica supranacional. Debería haberse basado, pues, en el artículo 352 TFUE, según la jurisprudencia del TJUE (caso C-436/03) por lo que se advierte del riesgo y de las consecuencias de una eventual declaración de nulidad por el Tribunal europeo.

Palabras clave

“EU Inc”, 28º régimen societario, Derecho de sociedades europeo, Control notarial, Seguridad jurídica, Base jurídica (art. 114 TFUE), Competitividad empresarial, Blanqueo de capitales, TJUE, Armonización societaria.

² DOMNICK, C., COMPANO, R., PONFERRADA, V., BODGAN, T., COLOMBO, M. et al., *Is Europe losing its startups? - New evidence on startup relocation*, European Commission, Seville, 2026, JRC146239.

Si la propuesta saliera adelante sin modificaciones sustanciales, los controles obligatorios existentes hoy en España y otros países, llevados a cabo por los notarios, acerca de la identidad, capacidad, legitimación, consentimiento informado de los otorgantes y prevención del blanqueo de capitales, aplicados a todos los tipos societarios mercantiles, podrían dar paso en el caso de la “EU Inc” a un control meramente formal y aparente en el Registro mercantil, sin interacción alguna con los socios y administradores, consistente en la mera comprobación por medios automatizados de la firma electrónica al tiempo de la constitución o de una modificación posterior de la sociedad. Y a ningún control externo a las partes al tiempo de la transmisión por los socios de sus participaciones sociales.

El control preventivo establecido actualmente con carácter general pasaría así a ser voluntario, al habilitarse un medio tan sencillo de eludirlo como la elección de una forma societaria prácticamente exenta y, además, incentivada mediante costes de constitución más bajos, facilidades para mantener el anonimato en la transmisión de las participaciones sociales, mayor flexibilidad en la configuración jurídica de las relaciones societarias internas o externas y una etiqueta europea. No es difícil predecir cuál vendría a ser la forma societaria preferida por los delincuentes y organizaciones criminales de todo tipo a la hora de crear estructuras societarias para el lavado de activos y la ocultación de las ganancias procedentes de la corrupción política.

Por otra parte, los costes derivados de la ausencia de garantías y de información fiable se desplazarían a los terceros contratantes con la “EU Inc” o con sus socios (inversores, consumidores, otras empresas) en forma de más incertidumbre, más litigios, mayor gasto de tiempo y dinero para obtener información. Los costes se desplazarían también a una Administración de Justicia ya saturada, que no dispone de los recursos económicos necesarios para afrontar el previsible aumento de la litigación, ni

La Comisión Europea parte de la asunción apriorística, no justificada empíricamente, de que los inversores prefieren un marco jurídico con menores garantías de seguridad jurídica

de la especialización en Derecho societario de los Tribunales de Delaware. E igualmente se desplazarían los costes a las autoridades encargadas de prevenir la elusión fiscal y el lavado de activos ilícitos, que perderían una de sus herramientas más eficaces.

El impacto de estos efectos negativos podría ser grande, pues el nuevo tipo societario europeo está abierto a cualquier sociedad, ya desde el inicio, ya mediante transformación desde otra forma social, sin que se exija ningún requisito de plurinacionalidad, actividad transfronteriza o carácter innovador.

Y una base legal inadecuada

Al fundado temor de que el Reglamento no sirva para resolver el problema de la competitividad y sí para originar nuevos problemas, hay que añadir otra cuestión preocupante, la de la base legal elegida por la Comisión para justificar la propuesta, de entre las tres disponibles:

– La del **artículo 50.1 y 2.g)**, que permite intervenir con arreglo al **procedimiento legislativo ordinario**, es decir, con la aprobación por mayoría en el Parlamento y en el Consejo, **por vía de Directiva únicamente**, a efectos de alcanzar la libertad de establecimiento en una determinada actividad, “coordinando, en la medida necesaria y con objeto de hacerlas equivalentes, las garantías exigidas en los Estados miembros a las sociedades definidas en el párrafo segundo del artículo 54, para proteger los intereses de socios y terceros”.

– La del **artículo 114**, que permite adoptar con arreglo al **procedimiento legislativo ordinario, por vía de Directiva o de Reglamento**, las “medidas relativas a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros que tengan por objeto el establecimiento y el funcionamiento del mercado interior”, con algunas excepciones, entre ellas las disposiciones fiscales y laborales.

– Y la del **artículo 352**, que exige a la UE, para cualquier actuación legislativa que se considere necesaria, sin que se hayan previsto en los Tratados los poderes de actuación necesarios, la aprobación del **Consejo por unanimidad**, a propuesta de la Comisión y previa aprobación del Parlamento Europeo.

Hasta ahora todas las iniciativas legislativas de la Comisión tendentes a crear una forma societaria europea se han basado en la norma del actual artículo 352 TFUE. Es el caso de los Reglamentos europeos 137/85 del Consejo, de 25 de julio de 1985, relativo a la constitución de una Agrupación Europea de Interés Económico (AEIE), 2157/2001 del Consejo, de 8 de octubre de 2001, por el que se aprueba el Estatuto de la Sociedad Anónima Europea (SE) y 1435/2003 del Consejo, de 22 de julio de 2003, relativo al Estatuto de la Sociedad Cooperativa Europea (SCE).

También se basaba en ese mismo fundamento legal el frustrado Reglamento de la Societas Privata Europea (SPE), presentado por la Comisión Europea el 25 de junio de 2008 y que no llegó a obtener la necesaria unani-

El control preventivo establecido actualmente con carácter general pasaría así a ser voluntario, al habilitarse un medio tan sencillo de eludirlo como la elección de una forma societaria prácticamente exenta

midad dentro del Consejo de la UE, siendo anunciada su retirada definitiva por la Comisión europea el 2 de octubre de 2013.

En cambio, para la siguiente propuesta legislativa de tipo similar, la de la Societas Unius Personae (SUP), presentada el 9 de abril de 2014, la Comisión, escarmentada por el fracaso de la SPE, recurre a una Directiva, con base en el artículo 50 TFUE, pero con truco, consistente en presentar como medidas armonizadoras lo que por su objeto y densidad normativa era un Reglamento. El proyecto fracasa también, al tropezar con una fuerte oposición entre todos los grupos de la izquierda política europea y de parte de la derecha alemana y en julio de 2018 la Comisión anuncia oficialmente la retirada del proyecto.

Ahora por primera vez la Comisión invoca el artículo 114 TFUE como fundamento jurídico a la hora de crear un tipo societario europeo a través de un Reglamento y lo hace con la evidente finalidad de poder sacar adelante la iniciativa sin que cualquier Estado miembro tenga la posibilidad de vetarla. Pero esto es algo que no parece posible, por las razones que se apuntan a continuación.

Por una parte, el artículo 50, apartados 1 y 2, letra g) TFUE constituye un fundamento jurídico más específico, que prevalece sobre la competencia general relativa al mercado interior atribuida por el artículo 114. El artículo 50, apartado 2, letra g) TFUE establece, a fin de lograr la libertad de establecimiento en el mercado interior, una competencia explícita de la UE, limitada a la adopción de Directivas, para la armonización del Derecho de sociedades. La restricción a la forma de Directiva prevista en el artículo 50 TFUE no puede eludirse recurriendo sin más al artículo 114 TFUE solo por el hecho de que se prefiera adoptar un Reglamento.

La restricción a la forma de Directiva prevista en el artículo 50 TFUE no puede eludirse recurriendo sin más al artículo 114 TFUE solo por el hecho de que se prefiera adoptar un Reglamento

Por otra parte, el contenido normativo del proyectado Reglamento no tiene por objeto la aproximación de las legislaciones, que es la única competencia atribuida por el artículo 114 TFUE. La “EU Inc” es una nueva forma jurídica que se añade a las formas societarias existentes en los Estados miembros, sin sustituir al Derecho mercantil nacional. El Reglamento no contiene normas aplicables a los tipos nacionales, como sería lo propio de un instrumento armonizador. El hecho de que los artículos 1, letra a), y 3, letra b), del proyecto de Reglamento impongan a los Estados miembros establecer disposiciones relativas a la existencia y la capacidad jurídica de la “EU Inc” en su Derecho mercantil nacional no afecta a la condición de la “EU Inc” como forma societaria europea que opera con independencia del Derecho mercantil nacional. La técnica normativa elegida por la Comisión no puede ocultar estas características de la “EU Inc”.

En relación con este segundo argumento, es preciso recordar que el TJUE, en su sentencia de 2 de mayo de 2006, relativa al Reglamento de la Sociedad Cooperativa Europea, caso C-436/03, similar al que nos ocupa, validó el fundamento legal basado en la norma del artículo 308 Tratado CE (actual art. 352 TFUE), que había sido seguido por el Consejo, contra la opinión del Parlamento y la Comisión, para quienes la base legal debía haber seguido siendo la inicialmente adoptada del artículo 95 Tratado CE (actual art. 114 TFUE). Cabe recordar también que el Reino de España, junto al Reino Unido, se personó en el procedimiento para sostener la tesis del Consejo, estimada en la sentencia.

Hay, ciertamente, alguna diferencia entre el estatuto de la Sociedad Cooperativa Europea y el proyectado para la “EU Inc”, como el requisito de la pluri-nacionalidad de los socios, presente en el primero y no en el segundo. Pero tal diferencia no desvirtúa la argumentación del Tribunal, en el sentido de que 1) el objetivo de crear un tipo societario europeo con régimen jurídico propio



no constituye una mera armonización de las leyes nacionales existentes, 2) al no prever el Tratado poderes específicos para la creación de una forma jurídica europea, el actual artículo 352 TFUE es la base jurídica correcta y necesaria y 3) el hecho de que el Reglamento remita en ciertos aspectos subsidiarios a las legislaciones nacionales de los Estados miembros no desvirtúa su naturaleza ni invalida la mencionada base legal. Así lo entendió también el Servicio Jurídico del Consejo de la Unión Europea en la opinión emitida a propósito del frustrado Estatuto de la SPE³.

Dados el fuerte impulso político de este proyecto, la urgencia con que se está tramitando y el estado actual del procedimiento legislativo, parece poco probable que vaya a producirse la deseable reconsideración del fundamento legal –como sucediera con el mencionado Reglamento 1435/2003 sobre el Estatuto de la Sociedad Cooperativa Europea– y que la propuesta sea retirada para volver a presentarse con un perfil distinto.

Pero no puede descartarse una eventual anulación por el TJUE tras la entrada en vigor de la norma, por falta de base jurídica, lo cual podría suceder en virtud de la impugnación presentada por alguno de los Estados miembros que hubiera votado en contra en el Consejo, dentro del plazo de los dos

meses siguientes a la publicación de la norma en el Boletín Oficial de la UE, según lo establecido en el artículo 263 TFUE. O también como consecuencia de una cuestión prejudicial planteada en cualquier momento por un órgano jurisdiccional nacional, según lo previsto en el artículo 267 TFUE⁴.

Las consecuencias de tal declaración de nulidad serían muy negativas para el prestigio del legislador europeo y de Europa como destino de inversiones.

Pero los perjuicios directos e inmediatos los sufrirían sobre todo los socios de las “EU Inc” hasta entonces constituidas, en muchos casos empleados de la propia empresa a los que se les hubiera ofrecido como incentivo la entrada, pues tendrían que soportar la pérdida de la personalidad jurídica o la reconversión a otro tipo societario distinto –como el de la sociedad colectiva o el de la sociedad civil– y la inaplicación de buena parte de las normas previstas al constituirse la sociedad, incluida la de la exclusión de la responsabilidad de los socios por las deudas sociales.

Evidentemente, los notarios, en cumplimiento del deber de asesoramiento imparcial a los otorgantes, deberemos advertir la existencia de tales riesgos a quienes se planteen la elección de la “EU Inc” como forma jurídica de su empresa o la entrada en el capital social como inversores. ●

ABSTRACT

In March 2026, the European Commission presented a proposal for a Regulation to create a new type of European company, the ‘EU Inc’, known as the 28th regime, with the stated aim of strengthening business competitiveness *vis-à-vis* the United States and China. The author questions whether this is the appropriate means of achieving that objective, given that Europe’s lower levels of competitiveness stem from factors other than insufficient harmonisation of company law. The proposed model, inspired by Delaware company law, is criticised for drastically reducing safeguards for preventive legal certainty and creating a declaratory system that would facilitate money laundering and shift the costs onto third parties, the judicial system and anti-money laundering authorities. The author argues that the legal basis chosen by the Commission (Article 114 TFEU) is incorrect, as the proposed Regulation does not seek to harmonise national laws but instead to create a new supranational legal form. It should therefore have been based on Article 352 TFEU, in accordance with the case law of the CJEU (Case C-436/03), and the article warns of the risk and consequences of a possible declaration of invalidity by the European Court.

Keywords

“EU Inc.”, 28th company law regime, European company law, Notarial oversight, Legal security, Legal grounds (Article 114 TFEU), Business competitiveness, Money laundering, CJEU, Corporate harmonisation.



³ SERVICIO JURÍDICO DEL CONSEJO DE LA UNIÓN EUROPEA, *Dictamen del Servicio Jurídico-Propuesta de Reglamento del Consejo relativo al estatuto de la sociedad privada europea*, doc. 16464/08, JU 537, DRS 75, Bruselas, 28 de noviembre de 2008, pp. 2 y ss.

⁴ La impugnación por el Parlamento Europeo, el Consejo o la Comisión o por una persona física o jurídica destinataria del acto o afectada directa e individualmente por él, aunque posibles también según el artículo 263 TFUE, resultan muy poco probables, dado el consenso político que el proyecto ha suscitado y la dificultad de acreditar la condición de destinatario o afectado directo.

15.10.2026

17.01.2027

LA CABAÑA DE ÁMBAR

MIGUEL ÁNGEL BLANCO



museo nacional de
ARTES
DECORATIVAS

LA DISPOSICIÓN DE ACTIVOS ESENCIALES Y LA PROTECCIÓN DEL TRÁFICO TRAS LA STS 9 DE JUNIO DE 2026



Segismundo Álvarez Royo-Villanova
Notario de Madrid



Jaime Sánchez Santiago
Abogado

La reciente sentencia del Tribunal Supremo 881/2026, de 9 de junio (en adelante, STS 881/2026), resuelve una de las cuestiones más discutidas sobre la enajenación de activos esenciales, que desde la introducción del artículo 160 f) LSC por la Ley 31/2014 exige acuerdo de la Junta General: los efectos respecto de terceros de la infracción de esta norma.

Una posibilidad sería considerar que el efecto se limita a la responsabilidad del administrador frente a los socios, porque es una cuestión que afecta al reparto interno de competencias entre administradores y Junta General, pero no a la representación –solución seguida en Alemania e Italia para las reglas equivalentes al artículo 160 f)–.

En España el tema era más complejo, porque tanto la Exposición de Motivos de la Ley 31/2014 como el propio artículo 511 LSC (equivalente al art. 160 f en sede de cotizadas) se refieren a una

“reserva” de competencia de la Junta en relación con este tipo de operaciones y, por tanto, la capacidad de representación de los administradores no cubriría las mismas. Es la posición de la STS 881/2026, que dice que el artículo 160 f) “supone un límite legal al poder de representación de los administradores” y finalmente anula las enajenaciones realizadas en infracción del artículo. Esta ha sido también la posición de la DGSJFP que en resolución de 26 de junio de 2015 dice: “se trata de un supuesto de atribución legal de competencia a la junta general con la correlativa falta de poder de representación de aquéllos”.

La discusión doctrinal se encontraba en si en este caso la nulidad tenía como límite la protección del tráfico y, “en particular”, de los terceros adquirentes de buena fe. Inicialmente buena parte de la doctrina rechazó esta protección y “en particular” la aplicación del artículo 234.2 LSC por analogía. Frente

a estas posturas, sostuvimos¹ que los efectos frente a terceros debían limitarse a los que hubieran actuado de mala fe o con culpa grave, por aplicación analógica del artículo 234.2. Otros autores se adhirieron a esta posición y la resolución citada de 2015 indicó que “*el tercer adquirente de buena fe y sin culpa grave debe quedar protegido también en estos casos*”. Mientras que en la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales había posiciones diversas, la sentencia que comentamos se adhiere con claridad a esta posición: el artículo 234.2 es aplicable por analogía al supuesto del artículo 160 f) como hemos analizado en un reciente artículo². Veamos a continuación los argumentos fundamentales del Tribunal Supremo para justificar dicha analogía.

El argumento teórico básico es que los supuestos de hecho del artículo 234.2 (acto que excede el objeto social) y del artículo 160 f) (la enajenación de un activo esencial), son semejantes pues en ambos casos hay una infracción legal: “la aprobación de actos ajenos al objeto social también es una competencia de la junta”, aunque se deba “concretar por relación al objeto social determinado en los estatutos”, algo que ya había

¹ Álvarez Royo-Villanova, S. y Sánchez Santiago, J., “La nueva competencia de la junta general sobre activos esenciales. A vueltas con el artículo 160 f) LSC”, *Diario La Ley*, núm. 8546, 2015. ISSN 1989-6913.

² Álvarez Royo-Villanova, S. y Sánchez Santiago, J., “El efecto frente a terceros del incumplimiento del art. 160.f) LSC: la STS de 9 de junio de 2026”, *Almacén de Derecho*, <https://almacendederecho.org/el-efecto-frente-a-terceros-del-incumplimiento-del-art-160-f-lsc-la-sts-de-8-de-junio-de-2026>.



RESUMEN

La reciente STS 881/2026 trata la cuestión del efecto frente a terceros de una enajenación de un activo esencial sin acuerdo de la Junta (art. 160 f LSC) y resuelve que puede dar lugar a la nulidad de la operación si el adquirente actúa de mala fe o con culpa grave. Hay que entender que la buena fe se presume y que el adquirente deberá probar el conocimiento por parte del adquirente del carácter esencial del activo. La cuestión más difícil es si se exige algún tipo de investigación al comprador para evitar la culpa grave. Aunque la sentencia no lo resuelve de manera explícita, se puede deducir de su razonamiento y de la jurisprudencia anterior que el tercero debe en principio poder confiar en que el administrador social tiene facultades de disposición, por lo que la culpa grave ha de ser de interpretación muy estricta. Otra solución llevaría de hecho a exigir el acuerdo de Junta en cualquier enajenación de activos, alterando las competencias legales de los órganos sociales.

Palabras clave

Activo esencial, Buena fe, Culpa grave, artículo 160 f) LSC.

señalado Pérez Millán y en esta misma revista (Pérez Ramos y Fernández Sordo)³. Existe, por tanto, una identidad de razón para aplicar una norma de protección del tráfico como el artículo 234.2. Existe también, según el Tribunal Supremo, una laguna legal pues el artículo 160 f) no prevé los efectos de su infracción y no cabe deducir una voluntad en ese sentido de la diferente redacción de los artículos 161 y 160 f). Por todo ello considera aplicable el artículo 234.2 por analogía, y que en caso de infracción del 160 f) “la sociedad quedará obligada frente a terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave”.

Sin embargo, el Tribunal Supremo señala que la aplicación del artículo 234.2 “no significa que los terceros con los que se realizan esas operaciones no resulten afectados por esa norma, pues estos **han de realizar las actuaciones adecuadas, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes, para asegurarse de que contratan con un administrador social que actúa dentro de su ámbito de competencia. Por tanto, esta previsión legal ha de ser tomada en consideración**

para valorar, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes en cada caso, la buena fe y la ausencia de culpa grave” (F.D. segundo, ap. 7, énfasis añadido). En este caso anula la enajenación por considerar que no existía esa buena fe necesaria para la protección del tercero.

Esto nos lleva al siguiente problema, que es determinar cuál ha de ser la actuación del tercero para quedar protegido y, por tanto, cuál la de sus abogados y la del notario que participa en la operación y si es necesario la realización de una investigación sobre esta cuestión (*due diligence*). Es decir, cuándo a estos efectos hay buena fe y cuándo no hay culpa grave.

Comencemos por la buena fe, expresión utilizada en numerosos preceptos pero con diversos significados y aplicaciones. La doctrina entiende que no es equiparable al dolo, es decir, que no implica una intención de engaño sino simplemente el conocimiento de una circunstancia que afecta a la relación o el negocio. Así, el artículo 433 CC considera poseedor de buena fe al que “ignora que su título o modo este

³ Pérez Ramos, C. y Fernández Sordo, E., “Los negocios dispositivos sobre activos esenciales diez años después”, *EL NOTARIO DEL SIGLO XXI*, núm. 120, 2025, pp. 80-85.

Aunque la sentencia no lo resuelve de manera explícita, entendemos que un adquirente no tiene la obligación de investigar el carácter de activo esencial en la transmitente y el no hacerlo no supone culpa grave

Los terceros deben poder confiar en el órgano de administración nombrado para realizar todo tipo de operaciones



viciado”. El artículo 1033 CC habla de “dolo o mala fe” como conceptos distintos. El artículo 34 de la Ley Hipotecaria confirma esta idea de que basta el conocimiento de un defecto, pues “es de buena fe el que ignora la inexactitud del Registro”. En el supuesto del artículo 160 f) la mala fe consistirá simplemente en que el adquirente conoce que es un activo esencial.

En todo caso hay que tener en cuenta que esta buena fe se presume: aunque a diferencia del artículo 34 LH el artículo 234.2 LSC no lo diga expresamente, la jurisprudencia así lo ha entendido, en particular en relación con el artículo 129 LSA, precedente del artículo 234.2 (SSTS 31 de marzo de 2006 y 17 de abril de 2008), por lo que lo mismo se debe aplicar en este caso.

La cuestión es por tanto qué prueba debe aportar la sociedad para desvirtuar la buena fe. Veamos qué dice la jurisprudencia. En la STS 17 de abril de 2008 una empresa de transportes adquiría la totalidad de la actividad de la vendedora, pero el tribunal consideró que no se había demostrado que conociera que el acto excedía del objeto social, porque la demandante se limitaba a alegar que la compradora lo sabía por ser una empresa del mismo sector. Uno de los pocos casos en que se anula una enajenación por exceder el objeto social (antiguo art. 129 LSA) es la STS 6 de julio de 2006. La razón es que “dadas las relaciones familiares existentes entre él y los dos socios de la demandante, no podía desconocer las relaciones entre éstos y que el local arrendado constituía la base física del negocio de hostelería”. Las sentencias de Audiencias Provinciales sobre esta cuestión que anulan la transmisión (SAP Salamanca, Sección 1.ª, 6 de septiembre de 2022 y SAP Ourense, Sección 1.ª, 16 de octubre de 2018) lo hacen porque se prueba un conocimiento directo de la sociedad transmitente. Un caso curioso es el de la SAP Madrid de 4 de abril de 2025. En ese caso es una sociedad que pretende anular la aportación hecha por un socio en un aumento de capital por incumplirse el artículo 160 f) en el socio aportante. La

Audiencia señala lo inusual de alegar la propia mala fe y rechaza la pretensión de nulidad porque se pretende instrumentalizar esta norma para evitar la suscripción por un socio. Entendemos que, en efecto, siendo la finalidad del artículo 160 f) la protección de la aportante o transmitente, su infracción no puede ser alegada por el adquirente. La STS 881/2026 que aquí examinamos considera que no hay buena fe por dos razones: que la administradora de la compradora había sido socia de la vendedora, “lo que implicaba la posibilidad de acceder a una mayor información sobre la trascendencia de la enajenación”; y que “las características de la operación muestran la ausencia de buena fe de la compradora”, porque la contraprestación de la compra era una asunción de deuda no liberatoria, de manera que la vendedora transmitió sus activos “pero mantuvo sus deudas” (F.D. segundo, ap. 8). Aunque no conocemos toda la prueba aportada, parece que la idea del Tribunal Supremo es que un negocio de este tipo nunca se hubiera realizado entre partes verdaderamente independientes y, por tanto, había un *consilium fraudis* entre administradores de la vendedora y los de la compradora. Es decir, una mala fe rayana con el dolo.

Veamos ahora que puede considerarse culpa grave del adquirente de un activo esencial. Al decir la STS 881/2026 que los adquirentes “han de realizar las actuaciones adecuadas para asegurarse de que contratan con un administrador social que actúa dentro de su ámbito de competencia” y que a estos efectos ha de tener en cuenta el artículo 160 f), se podría interpretar que deben realizar una verdadera investigación del carácter esencial del activo. También se podría plantear si la presunción legal (si el bien enajenado supera el umbral del 25% del activo) desactiva la presunción de buena fe. Eso es lo que sostienen los recurrentes: “los terceros que contraten con la sociedad deberán desplegar un comportamiento diligente para comprobar si el activo en cuestión es o no esencial para la sociedad con la que contratan, asumiendo en caso contrario las consecuencias”.



La mala fe se producirá solo si el adquirente tiene un conocimiento directo del carácter de activo esencial y la culpa grave ha de ser de interpretación muy estricta

La sentencia parece apreciar mala fe y no hace referencia a la diligencia exigible en la *ratio decidendi*, pero a nuestro juicio apunta a que no existe una obligación de investigación, pese a que en el párrafo de la sentencia del Tribunal Supremo se refiera a que se realicen las “actuaciones adecuadas”.

Primero, porque dice que “*es relevante que la celebración de contratos y negocios jurídico-patrimoniales pertenecen, en principio, al contenido del poder de gestión y de representación del administrador*”. Es decir, que “*son típicamente actos de gestión, cuya competencia corresponde también típicamente a los administradores*.” Y por ello “*frente al tercero que contrata con la sociedad, la operación aparece en la mayor parte de los casos como un simple acto de gestión ordinaria*”. Todo esto lo argumenta para destacar la analogía entre los actos del artículo 160 f) y los que exceden el objeto social (los del art. 234.2 LSC), lo que justifica que acudamos para aclarar este supuesto a la jurisprudencia anterior relativa al artículo 234.2 LSC (y a su antecedente el art. 129 LSA).

Si examinamos la jurisprudencia observamos que ninguna de ellas ha apreciado culpa grave del adquirente. En el caso de la STS 17 de abril de 2008 ya citada la venta de todas las tarjetas de transporte y los autobuses impedía

a la sociedad continuar su única actividad, pero no consideró que una empresa del mismo sector tuviera culpa grave por ignorarlo y no investigarlo. En el de la STS 426/2009, de 19 de junio, una gran empresa compraba también todos los activos y no se consideró que tuviera obligación de investigar. La única sentencia (aparte de la 881/2026) que anula la operación es la de 6 de julio de 2006, pero es por considerar que existe un conocimiento directo.

Además, la STS 881/2026 dice que la protección del tercero procede “*si cabe, con más razón aún que en el caso de los actos ajenos al objeto social*” pues el tercero puede conocer este a través del Registro Mercantil “*pero para saber si está contratando sobre activos esenciales, la publicidad del Registro Mercantil le es de poca utilidad*”. Si el tercero no está obligado a examinar el objeto en el Registro, mucho menos debe estarlo a investigar la situación patrimonial de la sociedad. En esto concuerda con la doctrina de la DGRN, que en resolución de 11 de junio de 2015 –entre otras– dice que “*es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general*”. En el mismo sentido la SAP Madrid de 4 de abril de 2025 dice que el carácter de activo esencial es un “*elemento normativo, de contenido inde-*

terminado, cuya integración responde realizar con datos fácticos que le son del todo desconocidos”. En este sentido la SAP Madrid de 27 de mayo de 2025 dice que el contratante “no dispone ni tiene por qué disponer, en principio, de los datos contables sobre el último balance aprobado”. Esta dificultad la confirmó la STS 27 de junio de 2023, que dejó claro que lo determinante para determinar si el activo es esencial no es lo cuantitativo, más fácil de determinar, sino algo cualitativo: “*operaciones que inciden de modo sustancial en la posición jurídica y económica de los socios y/o en la estructura o la actividad de la sociedad*”.

En consecuencia, si respecto de los actos que exceden del objeto social no se exige ninguna investigación a los adquirentes aun cuando eran todos profesionales que adquieren la totalidad de los activos de una sociedad, no se puede exigir tampoco en el caso de la adquisición de un activo.

Además, la jurisprudencia tiene, en general, una concepción muy restringida de la culpa grave. La STS 22 de septiembre de 2005 dice que la culpa grave es el “*grado más intenso de negligencia, provocado por una grosera falta de la diligencia exigible*”. La STS 29 de julio de 2010 apreció culpa grave porque “*ni el más descuidado de los administradores*” hubiera actuado así.

Tiene también interés la jurisprudencia sobre protección de terceros en caso de mandato aparente. La STS 27 de noviembre de 2012 mantiene la validez de una serie de contratos bur-

sátiles realizados con una sociedad de valores y la STS 7 de octubre de 2014 a un contrato firmado por un solo apoderado mancomunado. En ambos casos el razonamiento es que la entidad genera en el tercero la convicción de la existencia del poder, aunque los terceros eran entidades sofisticadas, que en principio debían haber pedido los poderes o haberlos consultado en el Registro Mercantil. Sin embargo, el Tribunal Supremo considera que no es exigible ni siquiera esa diligencia por la existencia de la apariencia. Mucho más clara es la apariencia cuando un acto de gestión como una venta la firma un administrador inscrito.

Finalmente, debemos tener en cuenta que la norma del artículo 234.2 tiene como finalidad la protección del tráfico. Pues bien, hay que pensar a que consecuencias llevaría la exigencia de una investigación por parte del comprador. Ya hemos visto como el Tribunal Supremo y la DGSJFP destacan la dificultad de determinar si un activo es o no esencial. La SAP de Madrid 132/2025 añade que la controversia podría extenderse a la validez del acuerdo y concluye que no cabe imponer al adquirente el deber de investigar. En el mismo sentido señala la DGRN que dada la dificultad de esa investigación, el adquirente exigiría siempre el acuerdo de la junta de manera que *“se estaría sustituyendo el órgano de gestión y representación de la sociedad por la junta general, con las implicaciones que ello tendría en el tráfico jurídico”*.

Conclusión

A nuestro entender la regla general es que un adquirente no tiene la obligación de investigar el carácter de activo esencial en la transmitente y el no hacerlo no supone culpa grave. Aunque ante las dudas en ciertas operaciones de importancia haya sido frecuente analizar esta cuestión, pensemos en la cantidad y tipo de operaciones y de contrapartes que podrían verse afectadas por esta cuestión. Los terceros deben poder confiar en el órgano de administración nombrado para realizar todo

tipo de operaciones. La mala fe se producirá solo si el adquirente tiene un conocimiento directo del carácter de activo esencial y la culpa grave ha de ser de interpretación muy estricta. No habrá culpa grave, aunque *de facto* el valor supere el 25% del activo y tampoco cuando sea el único activo. Solo cuando de una concreta operación resulte evidente para el adquirente que se está transmitiendo la totalidad del patrimonio empresarial podría apreciarse, en su caso, este tipo de culpa. En la práctica, no conocemos ninguna sentencia del Tribunal Supremo o de Audiencias que haya anulado una enajenación por apreciación de culpa grave con base en los artículos 234.2 o 160 f).

El notario debe advertir a las partes de la existencia del artículo 160 f) pero eso no significa que para su inscripción sea necesario que conste ninguna advertencia en la escritura

Esto tiene importancia respecto de la actuación notarial: en el caso de la STS 285/2008 se reclamaba responsabilidad del notario por no haber advertido a las partes de la necesidad de un acuerdo de Junta (se desestimó). A nuestro juicio es evidente que, dentro de su obligación de asesoramiento, el notario debe advertir a las partes de la existencia del artículo 160 f) pero –como ha señalado la DGRN– eso no significa que sea necesario que conste ninguna advertencia en la escritura para su inscripción. No obstante, la DGRN (R 26 de junio de 2015) señala que la declaración del administrador de la transmitente de que el activo no es esencial *“mejora la posición de la contraparte en cuanto a su deber de diligencia y valoración de la culpa grave”* y al mismo tiempo evidencia la información del notario sobre la cuestión, por lo que resulta recomendable incluirla. ●

ABSTRACT

The Spanish Supreme Court's recent ruling 881/2026 addresses the issue of the effect on third parties of the disposal of an essential asset without the approval of the General Meeting (article 160(f) of the Spanish Capital Company Act), and rules that this may lead to the transaction being declared null and void if the purchaser acts in bad faith or with gross negligence. The parties are presumed to act in good faith, and the purchaser must prove that they were aware of the essential nature of the asset. The most difficult question is whether the purchaser is subject to any obligation of inquiry in order to avoid gross negligence. Although the ruling does not explicitly address this issue, it can be inferred from its reasoning and from previous case law that a third party must in principle be able to assume that the company director is empowered to dispose of assets. The concept of gross negligence must therefore be interpreted in very strict terms. Any other approach would require the approval of the General Meeting for any disposal of assets, thereby changing the legal powers of the company's governing bodies.

Keywords

Essential asset, Good faith, Gross negligence, Article 160(f) of the Spanish Capital Company Act.

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.

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

El Derecho de la Unión veta la publicación de información sobre todos los accionistas, incluidos los accionistas minoritarios, de una sociedad anónima pág. 96

DGSJYFP

FAMILIA

La compra de cuota indivisa por cónyuge casado en régimen de gananciales, que ya tenía otra cuota con carácter privativo, tiene también naturaleza privativa pág. 116

La atribución del derecho de uso de vivienda familiar en custodia compartida debe tener un límite temporal pág. 118

HIPOTECA

Las prohibiciones de disponer decretadas por la Agencia Tributaria gozan de privilegio frente a la prioridad registral de la hipoteca pág. 132



Fotografías tomadas en el Barrio Justicia, por Pepe Brey.

ÍNDICE:

- 84 | Legislación de la UE
- 85 | Legislación Estatal
- 88 | Legislación Autonómica
- 96 | Tribunal de Justicia de la UE
- 97 | Tribunal Constitucional
- 102 | Tribunal Supremo
- 106 | Jurisprudencia Fiscal
- 109 | DGSJyFP

LEGISLACIÓN DE LA UNIÓN EUROPEA



Leer más

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

INTELIGENCIA ARTIFICIAL

CIBER RIESGOS

Aviso de la junta europea de riesgo sistémico, de 25 de junio de 2026, sobre los ciber riesgos sistémicos derivados de modelos de inteligencia artificial de frontera. DO C 2026/3795, de 16 de julio de 2026

La Junta Europea de Riesgo Sistémico (JERS) advirtió que los modelos de inteligencia artificial de frontera (FAIM, por sus siglas en inglés) han elevado el nivel de riesgo cibernético sistémico en el sector financiero europeo de “elevado” a “grave”. Según el organismo, estos modelos presentan capacidades avanzadas para detectar vulnerabilidades desconocidas, generar código malicioso y ejecutar ataques complejos de forma totalmente automatizada y a gran escala, reduciendo drásticamente el tiempo disponible para la defensa.

OMNIBUS DIGITAL

Reglamento (UE) 2026/1744 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de julio de 2026, por el que se modifican los Reglamentos (UE) 2024/1689, (UE) 2018/1139 y (UE) 2023/1230 en lo que respecta a la simplificación de la aplicación de normas armonizadas en materia de inteligencia artificial (Ómnibus digital sobre IA). DO L 2026/1744, de 24 de julio de 2026

La norma modifica el Reglamento de Inteligencia Artificial (AI Act), así como los

reglamentos de aviación civil y de máquinas, con el objetivo de simplificar la aplicación de las normas armonizadas en materia de inteligencia artificial.

Entre sus principales cambios, el reglamento aplaza determinados requisitos relativos a los sistemas de alto riesgo. Asimismo, incorpora nuevas prohibiciones específicas sobre la generación mediante inteligencia artificial de contenido íntimo no consentido y material de abuso sexual infantil.

La norma introduce también ajustes de carácter sectorial, reduciendo solapamientos regulatorios y simplificando la aplicación de normas armonizadas cuando ya existen marcos de producto equivalentes en la Unión Europea. En materia de gobernanza, refuerza las competencias de la Oficina de IA y clarifica los mecanismos de cooperación entre las autoridades de vigilancia del mercado.

Pese a estos ajustes, el reglamento mantiene vigentes las obligaciones ya exigibles con anterioridad, entre ellas las relativas a las prácticas prohibidas, la alfabetización en materia de IA y las normas generales de transparencia.

BIENESTAR ANIMAL

IDENTIFICACIÓN, CRÍA Y COMERCIALIZACIÓN DE PERROS Y GATOS
Reglamento (UE) 2026/1818 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2026, relativo al bienestar de los perros y los gatos y a su trazabilidad. DOL

2026/1818, de 10 de agosto de 2026

El Reglamento (UE) 2026/1818 refuerza la protección del bienestar animal en la Unión Europea al establecer un marco común para la identificación, la cría y la comercialización de perros y gatos. La norma generaliza y armoniza la exigencia de identificación mediante microchip, junto con su inscripción en un sistema de registro interoperable, con el objetivo de garantizar la trazabilidad de estos animales en todo el territorio comunitario.

ZONAS DE VIVIENDA TENSIONADA

OFERTA

Recomendación (UE) 2026/2069 de la Comisión, de 9 de septiembre de 2026, sobre la asequibilidad y la oferta de la vivienda en zonas de vivienda tensionada. DO L 2026/2069, de 15 de septiembre de 2026

La Comisión Europea ha adoptado una recomendación dirigida a incrementar la disponibilidad de vivienda, en especial la de coste reducido, en los municipios donde la demanda supera claramente a la oferta. El texto plantea actuar sobre las causas estructurales del problema en lugar de limitarse a restricciones temporales del mercado, y considera que, si bien las medidas restrictivas sobre determinados usos de la vivienda pueden aliviar la presión de forma puntual, la solución de fondo pasa por aumentar la oferta residencial.

LEGISLACIÓN ESTATAL



Leer más

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

PROTECCIÓN LABORAL Y SOCIAL FRENTE A LOS INCENDIOS FORESTALES

**Real Decreto-ley 20/2026, de 29 de julio,
por el que se establecen medidas urgentes
de protección laboral y social frente a los
incendios forestales. BOE 30-7-2026**

Las medidas contenidas en este Real Decreto-ley responden a la necesidad de garantizar que las personas trabajadoras puedan atender a las consecuencias inmediatas derivadas de la emergencia y cumplir las obligaciones personales y familiares que de ella se derivan, evitando que dichas circunstancias, ajenas a su voluntad completamente, repercutan negativamente en la relación laboral.

El Real Decreto-ley fue publicado en el BOE de 30 de julio de 2026 y entró en vigor el 31 de julio.

No obstante, su **disposición transitoria** establece que, con las especialidades previstas para determinadas disposiciones, sus medidas producen efectos respecto de **hechos causantes ocurridos desde el 22 de julio de 2026**.

La norma consta de cuatro capítulos, compuestos de nueve artículos, cuatro disposiciones adicionales, una disposición transitoria y tres disposiciones finales.

El **capítulo preliminar** recoge **disposiciones generales**, como el objeto y el ámbito de aplicación, contemplado en el artículo 1.

El **capítulo I** se refiere a las **medidas de carácter laboral**. Como regla general, será de aplicación a todas las personas

trabajadoras y empresas que presten sus servicios, cuando su domicilio habitual se encuentre en alguno de los municipios afectados.

El **capítulo II** se refiere a las **medidas en materia de seguridad social**.

El **capítulo III** contiene **medidas en materia notarial y registral**, en los artículos 8 y 9.

El artículo 8 contempla las siguientes **medidas en el ámbito notarial**:

1. Los notarios prestarán **asesoramiento gratuito notarial** a los afectados y afectadas por los incendios a que hace referencia el presente real decreto-ley a fin de localizar y recuperar la documentación destruida, facilitar la prueba documental de derechos existentes y dar solución a otras dificultades.
2. Los Decanos de los Colegios Notariales afectados habilitarán a los notarios de su territorio que consideren necesarios a fin de prestar su servicio en las zonas afectadas por los incendios ubicadas en el ámbito territorial del Colegio respectivo, indicando, en su caso, la población en la que tendrán abierta la notaría.
3. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, previa solicitud de los Decanos de los Colegios Notariales afectados, **podrá habilitar a notarios de otros Colegios Notariales que voluntariamente lo soliciten**, a los efectos del apartado anterior.

4. La competencia de los notarios habilitados se extenderá a todo el territorio del Colegio Notarial al que hayan sido asignados con objeto de autorizar o intervenir instrumentos cuya finalidad sea paliar los daños ocasionados por los incendios, y su competencia alcanza, por tanto, única y exclusivamente a hechos, actos y negocios jurídicos relacionados con tal episodio. Las actas telemáticas urgentes de protocolización de fotografías de los daños sufridos a través del procedimiento excepcional habilitado en la Sede Electrónica Notarial no devengarán derechos arancelarios.
5. Los notarios habilitados, mientras dure la habilitación, tendrán su residencia en la población designada en el nombramiento y estarán bajo la dependencia jerárquica del Decano del Colegio Notarial correspondiente.
6. En razón a las habilitaciones efectuadas, y por el tiempo de su duración, las Juntas directivas del respectivo Colegio al que perteneciera el notario habilitado realizarán las necesarias adaptaciones en el régimen de sustituciones a fin de que no quede desatendida la notaría de procedencia de aquellos.

Las adaptaciones a que se refiere el párrafo anterior subsistirán mientras la Junta Directiva no acuerde lo contrario o las modifique.

7. Los documentos que autoricen en los casos de habilitación, si así lo acor-

dara la Junta Directiva del Colegio Notarial correspondiente, se incorporarán a un **protocolo especial, libro registro especial y los correspondientes libros indicadores**. Estos libros y demás documentos que integren el archivo, una vez finalizada la actuación, quedarán depositados en el Archivo General de Protocolos del distrito al que pertenezca el municipio.

8. El Consejo General del Notariado colaborará con los Colegios Notariales afectados y con los notarios habilitados, y, en su caso, podrá facilitarles medios tecnológicos y económicos.

El artículo 9 contempla las siguientes medidas **en el ámbito registral**.

1. El Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España **emitirá de forma gratuita notas de localización** de patrimonio inmobiliario u otros bienes o derechos inscritos cuando sus titulares hayan perdido su documentación.
2. El Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España **publicará en el Geoportal Registradores** información gráfica específica que contenga:
 - a) El ámbito territorial georreferenciado afectado por la emergencia.
 - b) Identificación de fincas con base gráfica inscrita incluidas en el área afectada.
 - c) Identificación gráfica de fincas sobre parcelario catastral que asocien datos que permitan su geolocalización.
3. El Geoportal Registradores deberá contener la totalidad de las fincas registrales geolocalizadas del territorio nacional. Por su parte, el Portal Registral de Emergencias publicará las fincas registrales geolocalizadas comprendidas en el ámbito territorial georreferenciado afectado por cualquier emergencia declarada y publicada en dicho Portal.

La **disposición adicional primera** regula la aplicación de las medidas al personal del sector público.

Las **disposiciones adicionales, segunda, tercera y cuarta** establecen la suspensión de los plazos procesales del 27 al 31 de julio de 2026, normas especiales en relación con el plazo del deber de solicitud de concurso y la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad, respectivamente.

Por último, la **disposición transitoria única** establece el ámbito temporal de las medidas y las disposiciones finales primera, segunda y tercera regulan, respectivamente, el título competencial, las facultades de desarrollo y la entrada en vigor de la norma.

GRUPOS DE INTERÉS (LOBBIES)

Real Decreto-ley 21/2026, de 25 de agosto, de transparencia e integridad de las actividades de los grupos de interés. BOE 26-8-2026

El Real Decreto-ley se estructura en cinco títulos, veinte artículos, tres disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y seis disposiciones finales, y circunscribe su ámbito de aplicación a la Administración General del Estado y al sector público institucional estatal.

En el **título preliminar**, tras precisarse el objeto y el ámbito de aplicación de la regulación, se incluye una definición clara y precisa de grupo de interés y de actividad de influencia, precisándose el personal y/o cargo público susceptible de recibirla, determinándose cuáles son las actividades de influencia que han de permitirse en las relaciones de dichos grupos con el sector público, de forma que su participación en la conformación de las políticas y decisiones públicas se ajuste a parámetros de transparencia, responsabilidad e igualdad, y resulte coherente con un sistema que garantice la prevención de conflictos de intereses.

En el artículo 1 relativo al **objeto** se establece que en el ámbito de la Administración General del Estado y de su sector público institucional, la relación entre los grupos de interés y las personas titulares de puestos públicos susceptibles de

recibir influencia, en aras de garantizar la transparencia, la responsabilidad, la integridad, la trazabilidad y la igualdad de oportunidades en la actividad de influencia legítima de los grupos de interés en los procesos de toma de decisiones públicas y prevenir situaciones de conflictos de intereses.

Tienen la consideración de **grupo de interés** las personas físicas y jurídicas y las agrupaciones sin personalidad jurídica, incluidas las plataformas, foros, redes u otras formas de actividad colectiva, tanto si actúan por cuenta propia como ajena, con independencia de la forma que adopten o de su estatuto jurídico, y que lleven a cabo actividades de influencia sobre el personal y/o cargo público definido en el artículo 3.

En el **título I** se crea el Registro de grupos de interés de ámbito estatal, de carácter público y gratuito, gestionado por el Consejo de Transparencia y Buen Gobierno, que, conforme a los principios de transparencia y publicidad, facilitará el conocimiento por parte de la ciudadanía de la identidad de los citados grupos y de sus representantes, sus fuentes de financiación, la naturaleza de la actividad de influencia que realizan, así como las relaciones de los mismos con las personas responsables públicas susceptibles de influencia. Como garantía adicional, incluirá una relación de personas que colaboren directa o indirectamente con el grupo de interés y que hayan desempeñado puestos como personal alto cargo, personal directivo público o restante personal empleado público en la Administración General del Estado o en cualquier organismo o entidad del sector público durante los últimos cinco años.

Finalmente, se establece que los datos que contenga el registro deberán estar disponibles a través de enlaces de fácil acceso en diversos sitios web, siendo su naturaleza abierta, reutilizable y de accesibilidad universal.

El **título II** regula las normas de conducta a las que quedan sometidos los grupos de interés en sus relaciones con las

personas responsables públicas, elevando los estándares de ética requeridos en el ejercicio de las actividades de influencia.

El **título III** establece la obligación de incorporar a cualquier proceso de elaboración normativa el denominado informe de huella normativa en formato estandarizado, en el que deberán quedar plasmadas las aportaciones realizadas, en su caso, por los grupos de interés que participen en el mismo, así como la identidad del personal y/o cargo público susceptible de influencia que haya mantenido relación con dichos grupos junto a la documentación entregada en los diversos contactos, comunicaciones y reuniones que se hayan mantenido a tal fin.

En el **título IV** se regula el régimen sancionador específico aplicable a los grupos de interés, y se tipifican las infracciones y las correspondientes sanciones, atribuyéndose al Consejo de Transparencia y Buen Gobierno las competencias para la incoación, instrucción y resolución de los procedimientos sancionadores.

La **disposición adicional primera** procura criterios de interconexión y coherencia entre el registro de grupo de interés estatal y los registros existentes y gestionados por otras administraciones públicas, garantizándose con ello el objetivo comprometido en el mencionado Hito CID 432, así como con el Registro de Transparencia de la Unión Europea.

La **disposición adicional segunda** prevé, en el ámbito de la Administración General del Estado, la interoperabilidad del Registro estatal de grupos de interés con el Portal de la Transparencia de la Administración General del Estado, en el que serán objeto de publicación las agendas del personal alto cargo y los informes de huella normativa.

La **disposición adicional tercera**, establece normas relativas a la protección de datos de carácter personal incorporados a dicho registro.

Respecto a las **disposiciones finales**, incorporan la modificación de la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administra-

ción General del Estado; la modificación del Estatuto del Consejo de Transparencia y Buen Gobierno, A.A.I., aprobado por el Real Decreto 615/2024, de 2 de julio, con el fin de adaptar su estructura orgánica a las previsiones de este real decreto-ley; la modificación del Real Decreto 611/2026, de 22 de julio, de impulso a la descarbonización del sector del transporte y fomento de los combustibles renovables, y por el que se modifican diversos reales decretos en la materia; una salvaguarda de rango de disposiciones reglamentarias; la cobertura competencial de la regulación y la entrada en vigor de la norma.

APOYO A LA CIUDAD DE CEUTA

Real Decreto-ley 22/2026, de 1 de septiembre, de medidas urgentes de carácter social y económico de apoyo a la ciudad de Ceuta. BOE 2-9-2026

El Real Decreto-ley 22/2026, de 1 de septiembre, establece un amplio conjunto de medidas extraordinarias de carácter económico, fiscal, social, laboral y de Seguridad Social destinadas a hacer frente a la situación producida en Ceuta como consecuencia de los acontecimientos migratorios de los días 30 y 31 de julio de 2026.

La norma entró en vigor, con carácter general, el 3 de septiembre de 2026.

El Real Decreto-ley 22/2026 tiene un marcado carácter excepcional, urgente y territorial.

Según su exposición de motivos, la extraordinaria presión experimentada por los servicios públicos y por la economía de la Ciudad Autónoma exigía una actuación inmediata del Estado, tanto para reforzar los medios de atención y acogida como para proteger el tejido empresarial, los trabajadores y los servicios esenciales de Ceuta.

El Real Decreto-ley se estructura en: tres capítulos, cuarenta artículos, una disposición adicional; una disposición transitoria; y tres disposiciones finales.

La **finalidad general** es proteger la estabilidad económica y social de Ceuta

y garantizar el mantenimiento de los servicios públicos ante una situación extraordinaria.

Los **tres grandes bloques** de la norma son los siguientes:

El **capítulo I** aborda **medidas de carácter económico de apoyo a empresas y autónomos en Ceuta**.

Este capítulo contempla ayudas directas para empresarios y profesionales vinculados económicamente con Ceuta.

Pueden acceder a ellas, con los requisitos establecidos en el artículo 1, autónomos, comunidades de bienes, entidades sin personalidad jurídica y sociedades con actividad o vinculación fiscal o empresarial en Ceuta durante el período determinado por la norma.

Las ayudas se gradúan atendiendo esencialmente a la dimensión económica del beneficiario.

La norma contiene también medidas fiscales específicas en el IRPF y en el Impuesto sobre Sociedades, destinadas a reducir la carga tributaria de determinadas actividades económicas desarrolladas en Ceuta.

Igualmente, se establecen diversos instrumentos de financiación empresarial, incluyendo mecanismos de aval y medidas dirigidas a facilitar el crédito a empresas y autónomos.

El **capítulo II** contempla **medidas extraordinarias para el refuerzo del sistema de acogida y de los servicios públicos en Ceuta** mediante créditos extraordinarios y suplementos de crédito.

El **capítulo III** contempla **medidas en materia de Empleo y Seguridad Social**, estableciendo un régimen especialmente favorable para las empresas y trabajadores afectados.

Entre las particularidades se encuentran la simplificación de determinados trámites, y una protección reforzada de los trabajadores afectados.

La disposición adicional única establece que las ayudas previstas en el Real Decreto-ley tienen la consideración de **inembargables**, a los efectos del artículo 169.5 de la Ley General Tributaria.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA



Leer más

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

CANARIAS

LEY DE CABILDOS

Ley 3/2026, de 16 de junio, de cabildos insulares. BOC 29-6-2026

Ley que regula unas instituciones fundamentales de las Islas Canarias: los cabildos, no sólo en la organización administrativa, sino en la vida social, económica, cultural y en otros muchos aspectos de los canarios.

MEDIDAS FISCALES POR LA CRISIS DE ORIENTE MEDIO

Decreto ley 4/2026, de 29 de junio, por el que se prorrogan determinadas medidas tributarias adoptadas como consecuencia de la crisis en Oriente Medio. BOC 30-6-2026. Corrección de errores BOC 1-7-2026

Bonificación en el IGIC de los combustibles.

AGILIZACIÓN DE LICENCIAS

Ley 7/2026, de 31 de julio, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas. BOC 14-8-2026

Ante lo que la propia ley llama retrasos con niveles “injustificables”, que se derivan de la insuficiencia de medios materiales y humanos de los ayuntamientos

y de las gerencias, se prevé el mecanismo de que la emisión de informes se realice por colegio profesional, por medio propio personificado o por entidad colaboradora con la que la Administración urbanística actuante haya convenido, encargado o contratado tal prestación o por un colegio profesional o una entidad colaboradora a la que la persona interesada solicite directamente dicho informe.

Aparte de ello se aprovecha para modificar la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y el Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, con la creación de las llamadas “Viviendas asequibles incentivadas”, con un registro de las mismas, contemplando un convenio con el colegio de registradores a todas luces ilegal, ya que el registro de la propiedad no es un registro administrativo ni puede asumir tales competencias. Además, se permite el cambio de uso terciario a residencial con urbanización terminada. Se establece el procedimiento de declaración de zonas de mercado residencial tensionado. Se modifica la regulación de VPO en régimen de alquiler. Finalmente se modifica la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas, estableciendo las presunciones del arrendamiento con finalidad turística.

CATALUÑA

AMIANTO

Ley 8/2026, de 2 de julio, de la erradicación del amianto. DOGC 3-7-2026

La presente ley tiene por objeto establecer el marco jurídico necesario para garantizar una actuación común de las Administraciones Públicas de Cataluña, con la colaboración de las empresas, las personas profesionales y la ciudadanía, en la gestión y retirada del amianto.

Según el artículo 12.1.a), las personas administradoras de fincas y las demás personas profesionales vinculadas con el ámbito de aplicación de la presente ley tienen la obligación de comunicar la presencia de materiales que contienen amianto en los elementos muebles o inmuebles a las personas propietarias de las viviendas de las fincas que gestionan y a los órganos responsables del Censo catalán de materiales que contienen amianto.

Al efecto, el artículo 21 regula el certificado de presencia o ausencia de amianto (por el que se cumple la obligación de información establecida por la presente ley), documento específico que informa sobre la presencia o ausencia de amianto en un inmueble en el momento de su emisión y debe entregarse cuando se venda o alquile un inmueble, sin perjuicio de la comproba-

ción de los datos existentes en el Censo catalán de materiales que contienen amianto.

Según el artículo 26, como medidas de apoyo y fomento, las Administraciones Públicas de Cataluña, de acuerdo con sus competencias, y con el fin de gestionar y retirar los materiales que contienen amianto, deben convocar regularmente programas de apoyo, ayudas y subvenciones con el fin de promover actividades dirigidas a la gestión y retirada de los materiales que contienen amianto, en coordinación con las demás Administraciones.

Finalmente, según la disposición adicional 7ª, en los términos establecidos por la normativa de suelos contaminados, debe consignarse en el Registro de la Propiedad, al inscribir la transmisión onerosa del dominio de la finca, la certificación de presencia de materiales que contienen amianto y la obtención de las subvenciones o ayudas otorgadas al amparo de lo establecido en esta ley.

MEDIDAS FISCALES Y EN MATERIA DE VIVIENDA

Ley 11/2026, de 9 de julio, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público. DOGC 13-7-2026

Ámbito tributario

Se modifica el libro VI del Código Tributario de Cataluña en los siguientes aspectos relativos al ISD:

- Se modifica el artículo 631-20.2 para ampliar la base de la reducción por sucesión en determinadas fincas rústicas de dedicación forestal.
- Se modifica el artículo 632-16.2 para ampliar la base de la bonificación, por la donación de determinadas fincas rústicas de dedicación forestal.

En cuanto al ITPAJD:

- Se modifica la definición de gran tenedor en el artículo 641.1.5.a.
- Se modifica el artículo 641.1.6 para establecer un tipo del 20% en la transmisión de edificios enteros de viviendas.
- Se incorpora el artículo 641-17, que establece una bonificación del 100% en la cuota de Actos Jurídicos Documen-

tados (AJD) para escrituras públicas que documenten actos y contratos en los que intervengan cooperativas de vivienda sin ánimo de lucro y de iniciativa social.

- Se modifica el artículo 642-1.c para fijar un tipo del 0,1 % en los documentos que formalicen la constitución o modificación de derechos reales a favor de una sociedad de garantía recíproca.
- Se incorpora el artículo 642-10, que establece una bonificación del 90% en la cuota gradual de AJD para escrituras de división, segregación, agregación y agrupación de fincas forestales con un instrumento de ordenación forestal aprobado.
- Se añade la disposición transitoria séptima, que establece una bonificación del 100% en AJD para escrituras de declaración de obra nueva de construcciones anteriores al 1 de enero de 2000 situadas en fincas forestales con un instrumento de ordenación forestal aprobado.

En materia de vivienda

Se modifica y unifica el concepto de gran tenedor de vivienda, con efectos en materia de vivienda, contención de rentas, alquiler social y derechos de tanteo y retracto.

Se considera a estos efectos gran tenedor (si bien, no se equipara al concepto fiscal de gran tenedor):

- 1.º Las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil.
- 2.º Las personas jurídicas que, por sí mismas o mediante un grupo de empresas, tengan la propiedad, el derecho de uso, disfrute o explotación de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial situados en territorio del Estado, o de cinco o más situados en Cataluña, con algunas excepciones.
- 3.º Los fondos de capital riesgo y de titularización de activos.

- 4.º Las personas físicas que tengan la propiedad, el derecho de uso, disfrute o explotación de diez inmuebles urbanos de uso residencial situados en territorio del Estado, o de cinco o más situados en Cataluña.

Y a los efectos del cómputo de propiedades para la definición de gran tenedor, deben tenerse en cuenta las siguientes reglas:

- 1.ª Las participaciones individuales en regímenes de comunidad solo computan a los efectos de este límite en la medida que, de forma acumulada, logren el equivalente a la titularidad completa, el derecho de uso, disfrute o explotación de inmuebles urbanos de uso residencial.
- 2.ª En el caso de viviendas con más de un titular, cuando al menos uno de ellos tenga la condición de gran tenedor, la vivienda queda sujeta a las obligaciones y limitaciones establecidas a tal efecto.
- 3.ª En el caso de que una finca registral comprenda un edificio formado por varias unidades susceptibles de uso residencial, se entiende que cada una de estas unidades constituye un inmueble independiente a los efectos del cómputo, con independencia de que no haya división horizontal inscrita. En tal caso, la acreditación se puede hacer mediante una certificación del Registro de la Propiedad complementada con otros documentos públicos o administrativos que acrediten la existencia de estas unidades de vivienda.

Se incorpora el artículo 66 quater de la Ley 18/2007, por el cual a los efectos de la aplicación del régimen de contención de rentas establecido por la presente ley, se entiende por arrendamiento de habitación cualquier negocio jurídico o relación jurídica que, con independencia de su denominación, atribuya a una persona arrendataria, cesionaria, ocupante o usuaria, a cambio de una contraprestación económica, el uso residencial exclusivo de una habitación situada en la vivienda

con derecho de utilización de espacios comunes, incluyéndose expresamente el arrendamiento, la cesión de uso y el subarrendamiento de habitaciones o cualquier otra fórmula jurídica que produzca un efecto equivalente.

Se incorpora el artículo 66 quinquies de la Ley 18/2007, por el cual a los efectos de la aplicación del régimen de contención de rentas establecido por la presente ley, se entiende por renta, precio o contraprestación económica cualquier importe dinerario o económicamente valorable que la persona arrendataria, cesionaria, ocupante o usuaria deba satisfacer, de forma directa o indirecta, como contraprestación por el uso, disfrute o disponibilidad de la vivienda o la habitación, incluyéndose, entre otros, las cantidades asimiladas a la renta, los gastos generales, los servicios individualizados, las cuotas, las repercusiones de gastos, los servicios obligatorios o cualquier otro concepto contractualmente exigible vinculado al uso residencial.

Se añade un artículo, el 114 bis, a la Ley 18/2007, por el cual si en el ejercicio de las funciones inspectoras de la Administración se constata que el precio total satisfecho por la parte arrendataria supera hasta un 5% el importe máximo admisible de acuerdo con el régimen de contención de rentas, la administración competente puede requerir a la parte arrendadora la regularización voluntaria de la situación.

APOYOS AL EJERCICIO DE LA CAPACIDAD JURÍDICA

Ley 13/2026, de 3 de agosto, de modificación del Código civil de Cataluña en materia de apoyos al ejercicio de la capacidad jurídica de las personas. DOGC 4-8-2026

Modifica la rúbrica y la sistemática del título II del libro segundo del Código civil de Cataluña a fin de regular, por un lado, las instituciones de protección, que corresponden únicamente a las personas menores de edad, y, por otro lado, los apo-

yos que se ofrecen a las personas mayores de edad para el ejercicio de su capacidad jurídica.

El capítulo I, “Instituciones de protección de las personas menores de edad”, mantiene la estructura, el contenido y la sistemática del libro segundo del Código civil de Cataluña, con la tutela y otras instituciones de protección legalmente establecidas, como la guarda de hecho, suprimiendo la aplicación de la tutela a las personas mayores de edad, en caso de incapacitación, o en caso de modificación judicial de la capacidad y se suprime la regulación específica de la curatela de las personas menores emancipadas, de forma que en los casos en que podía aplicarse la curatela se reconducen al defensor judicial.

El capítulo II, “Apoyos al ejercicio de la capacidad jurídica”, es completamente nuevo. Este capítulo se ha dividido en cuatro secciones.

La primera, dedicada a los **principios generales**, recoge que:

- Toda persona tiene derecho a acceder a apoyos individualizados y adaptados a su situación para adoptar decisiones con efectos jurídicos en condiciones de igualdad; pero el hecho de disponer de apoyos en la toma de decisiones no comporta limitación alguna de la capacidad jurídica de la persona.
- Toda persona tiene derecho a disfrutar de medidas de accesibilidad universal que le permitan ejercer su capacidad jurídica para adoptar decisiones con efectos jurídicos en condiciones de igualdad; pero si las medidas de accesibilidad universal no son suficientes, toda persona tiene derecho a los ajustes razonables oportunos, y si esto tampoco resulta suficiente tiene derecho a disponer del apoyo necesario.
- El apoyo para el ejercicio de la capacidad jurídica tiene por objeto la toma de decisiones con efectos jurídicos, tanto del ámbito personal como patrimonial.
- El apoyo para el ejercicio de la capacidad jurídica de la persona consiste

en la ayuda a la manifestación de la voluntad, a la toma de decisiones con efectos jurídicos y a la configuración de la voluntad de la persona, estableciendo el alcance y significado de cada uno de estos apoyos.

Estos apoyos pueden ser formalizados o no formalizados:

A) Apoyos formalizados

Son las asistencias y los mandatos o poderes preventivos constituidos en escritura pública (apoyos preventivos) y las asistencias constituidas judicialmente.

Apoyos preventivos: los apoyos preventivos son aquellos que constituye la persona previendo que pueda necesitarlos para el cuidado de sus intereses personales o patrimoniales.

Se constituyen mediante un contrato de mandato entre la persona que debe prestar el apoyo y la que debe recibirlo o mediante un poder otorgado por la que debe recibirlo.

Se pueden otorgar con eficacia inmediata o diferida, que se da cuando el otorgante dispone que el apoyo debe activarse cuando sea necesario y puede establecer las circunstancias que determinan esta necesidad y la manera de acreditarlas. A dicho efecto, puede preverse que deba otorgarse un acta notarial que, además del juicio del notario, incorpore un informe pericial que evalúe las circunstancias personales, sociales y del entorno de la persona y la necesidad del apoyo. A falta de previsión, la persona apoderada puede fijar el inicio de su cometido bajo su responsabilidad.

En cuanto a los poderes otorgados en los apoyos preventivos son generales o especiales; el general, debe comprender todas las facultades legalmente delegables en el ámbito personal y patrimonial, incluidas las facultades para las que la ley exige un mandato expreso, sin que sea preciso enumerar las de la persona apoderada y también pueden otorgarse con carácter general respecto a uno o más negocios u objetos determinados; en cambio, el poder especial debe atribuir a la persona apoderada facultades concretas respecto a algún interés específico de quien lo otorga.

No obstante, **en los poderes preventivos, quedan excluidas la autocontratación y la atribución de facultades de disposición a título gratuito, o de garantía personal o real, salvo que sea para actos concretos que deben constar en el poder.**

La persona mandante o poderdante puede condicionar el ejercicio de determinadas facultades a requisitos previos o posteriores, como tasaciones, autorización de quien supervise, comunicación posterior a quien supervise o cualquier otra actuación que estime oportuna, pero si se trata de un condicionante previo, debe constar fehacientemente su cumplimiento para el otorgamiento del acto; mientras que si es posterior, debe comunicarse del mismo modo a quien corresponda.

En los apoyos preventivos debe anexarse a la escritura de constitución del apoyo una relación de los bienes, los créditos, las deudas y las cargas que integran el patrimonio que debe ser gestionado. Esta información también puede hacerse constar con posterioridad, antes de empezar a ejercer las facultades de gestión patrimonial, formalizándola notarialmente o en documento privado suscrito por quien presta el apoyo y por quien supervisa su ejercicio, y debe tenerse a disposición de las personas que están legitimadas para pedir información o de las personas a quienes debe rendirse cuentas.

En caso de que la persona apoderada sea la única descendiente de primer grado en línea directa, la poderdante puede eximir del deber de anexar la relación de derechos, créditos, deudas y bienes. Esta relación puede ser requerida en cualquier momento por las personas que supervisan el ejercicio del apoyo.

En caso de pluralidad de personas mandatarias o apoderadas en el mismo contrato o poder, a falta de previsión se entiende que dichas personas pueden actuar indistintamente para los actos de administración ordinaria y que deben hacerlo conjuntamente para los de administración extraordinaria. Y si las personas mandatarias o apoderadas deben actuar conjuntamente y una de ellas cesa

en sus funciones, las demás personas continúan actuando con carácter mancomunado. Si solo queda una, puede actuar por sí misma.

La persona mandataria o apoderada no puede delegar sus funciones, salvo autorización expresa.

Y en el ejercicio de sus funciones, la persona mandataria o apoderada, siempre que sea posible, debe informar a la mandante o poderdante regularmente y consultarle, y debe actuar con la diligencia indicada en el contrato o el poder, o, si no se ha establecido, con lo exigible a una persona razonable, de acuerdo con sus circunstancias personales o profesionales.

Los apoyos preventivos son siempre revocables por la persona mandante o poderdante mientras tenga capacidad para comprender el significado y las consecuencias de la revocación. **Y esta revocación debe notificarse notarialmente a la persona mandataria o apoderada.**

El cese de cualquier persona en el ejercicio de un poder preventivo debe notificarse a los registros donde el apoyo está inscrito y a la notaría donde se conserva la matriz del poder.

Los apoyos preventivos y sus modificaciones deben otorgarse en escritura pública; y deben inscribirse en el Registro civil y en el Registro de nombramientos tutelares no testamentarios y de apoyos a la capacidad jurídica. También debe hacerse constar en dichos registros la activación de los apoyos de eficacia diferida.

Los apoyos constituidos mediante un mandato o un poder preventivo deben revisarse de acuerdo con lo establecido en su otorgamiento.

La práctica de la revisión debe comunicarse al Registro de nombramientos tutelares no testamentarios y de apoyos a la capacidad jurídica.

Asistencia: es un tipo de apoyo formalizado que se presta a una persona mayor de edad para que pueda ejercer su capacidad jurídica en condiciones de igualdad. Puede alcanzar tanto el ámbito personal como el patrimonial y puede tener por objeto prestar el apoyo para una cuestión

o un asunto concreto, ocasional o recurrente o continuadamente en el tiempo.

Pueden establecerse salvaguardas que todas las medidas destinadas a garantizar que los apoyos se constituyen y se ejercen adecuadamente, de acuerdo con la ley y la voluntad, las preferencias y los deseos de la persona a quien se prestan, con proporcionalidad y sin abuso, conflicto de intereses o influencia indebida.

Constitución:

a) Por acuerdo notarial entre la persona que debe recibir el apoyo y las que deben prestarlo.

En este caso, previamente se requiere el otorgamiento de un acta previa, salvo que se trate de una asistencia de acompañamiento. Y esta acta previa tiene por objeto acreditar las circunstancias personales que garanticen que la asistencia que se pretende constituir se realiza de acuerdo con la voluntad, las preferencias y los deseos de la persona asistida y que esta conoce suficientemente su alcance y sus consecuencias. Y pueden incluirse las manifestaciones de todo tipo de las personas y los profesionales que pueden consignarse de manera separada en el acta previa, y también pueden incorporarse a ella los informes pluridisciplinarios que se consideren necesarios. Si se trata de una asistencia de representación, debe incorporarse un inventario de bienes, salvo que se limite a determinados bienes identificados.

La escritura de constitución de la asistencia debe formalizarse a continuación del cierre del acta previa ante el mismo notario.

La escritura debe referirse a la declaración, realizada en el acta previa, según la cual la persona asistida conoce suficientemente el alcance y las consecuencias de la constitución de la asistencia; así como también debe indicar la modalidad de asistencia que se constituye (si no se ha calificado la modalidad de asistencia, se presume que es de acompañamiento) y su ámbito operativo, atendiendo a la voluntad de la persona asistida; y

- si se constituye una asistencia de

cooperación, deben establecerse expresamente los ámbitos en los que el asistente debe prestar conformidad a los actos de la persona asistida;

- si se constituye una asistencia representativa, debe expresar si conlleva autolimitación de facultades a la persona asistida y si la asistente necesita autorización para llevar a cabo determinados actos.

Además, las personas mayores de edad pueden designar en escritura pública a las que en caso de una futura constitución judicial de asistencia, quienes deben nombrarse con preferencia a otras. En tal caso, no se requerirá el acta previa señalada anteriormente.

La constitución, modificación o revocación de la asistencia constituida por acuerdo notarial, así como la designada preventivamente, debe comunicarse al Registro civil y al Registro de nombramientos tutelares no testamentarios y de apoyos a la capacidad jurídica.

Las asistencias constituidas notarialmente deben revisarse periódicamente en los plazos establecidos en el acuerdo de constitución, que no pueden exceder los tres años. Tienen el deber de promover la revisión, bajo su responsabilidad, la persona asistente y, si existen, las personas que ejercen la supervisión. La revisión se realiza por comparecencia ante notario de la persona asistente, la asistida y, si las hay, las que ejercen funciones de supervisión. La persona asistida puede manifestar su voluntad de continuar con el apoyo establecido o de modificarlo. Si no puede expresar su voluntad y alguno de los comparecientes manifiesta la necesidad de modificar el apoyo, el notario debe ponerlo en conocimiento del ministerio fiscal. En este caso se aplica lo sobre modificación de los apoyos.

La práctica de la revisión debe comunicarse al Registro de nombramientos tutelares no testamentarios y de apoyos a la capacidad jurídica.

En las asistencias constituidas por acuerdo notarial debe anexarse a la escritura de constitución del apoyo una relación

de los bienes, los créditos, las deudas y las cargas que integran el patrimonio que debe ser gestionado. Esta información también puede hacerse constar con posterioridad, antes de empezar a ejercer las facultades de gestión patrimonial, formalizándola notarialmente o en documento privado suscrito por quien presta el apoyo y por quien supervisa su ejercicio, y debe tenerse a disposición de las personas que están legitimadas para pedir información o de las personas a quienes debe rendirse cuentas.

La supervisión del ejercicio del apoyo puede confiarse a una o varias personas, tanto físicas como jurídicas, siendo obligatoria en los mandatos y poderes preventivos y en las asistencias notariales de cooperación o de representación, excepto si el nombramiento como persona mandataria, apoderada o asistente recae en el cónyuge o conviviente estable en pareja, los descendientes o los ascendientes de la persona que recibe el apoyo.

b) Judicialmente, a instancia de la persona que requiere el apoyo o de las demás legitimadas. Pero cuando existe un apoyo preventivo o una asistencia notarial, la constitución judicial de asistencia solo procede si estos son insuficientes o no funcionan adecuadamente; y puede nombrarse:

para las personas mayores de edad que requieren apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica en condiciones de igualdad, y

para las personas menores de edad no emancipadas de más de diecisiete años si se acredita que requerirán apoyo al llegar a la mayoría de edad. En este caso, la asistencia es eficaz desde la mayoría de edad.

Cualquier persona está facultada para poner en conocimiento del ministerio fiscal los hechos determinantes de una situación que requiere la constitución judicial de asistencia. Las autoridades y el personal funcionario público que por razón de sus cargos conocen estos hechos deben informar de ellos al ministerio fiscal.

En la solicitud debe describirse como novedad un plan de asistencia, en el que debe indicarse:

- a) Las personas que se proponen para prestar la asistencia.
- b) El alcance y las funciones de la asistencia pedida, de acuerdo con lo establecido por el artículo 222-29 y detallando los ámbitos y los tipos de actos en los que la persona asistente debe intervenir.
- c) El régimen de comunicación entre la persona asistente y la asistida y cómo debe llevarse a cabo.
- d) Las propuestas dirigidas a mejorar la autonomía de la persona asistida, siempre que sea posible.
- e) Las salvaguardas que se proponen y, en particular, las personas que podrían encargarse de la supervisión.
- f) La remuneración, si procede, de la persona asistente.

La resolución que constituye la asistencia establece su alcance y sus funciones. La autoridad judicial debe tener en cuenta las propuestas formuladas en el plan de asistencia, que puede modificar, ampliar o concretar teniendo en cuenta la voluntad, las preferencias y los deseos de la persona asistida siempre que las necesidades de esta así lo requieran; así como debe extinguir de manera expresa las medidas de apoyo establecidas con anterioridad que sean incompatibles.

Además, pueden establecerse órganos de supervisión, si la autoridad judicial lo considera conveniente.

La resolución judicial de nombramiento de la persona asistente y su aceptación deben comunicarse al Registro civil a los efectos de la inscripción.

Los apoyos constituidos judicialmente deben revisarse de oficio cada tres años, salvo que concurren circunstancias que hagan prever que no se producirán cambios sustanciales en la situación de la persona, en cuyo caso la autoridad judicial puede ordenar que se revisen si existen nuevas circunstancias que lo hacen necesario.

La práctica de la revisión debe comunicarse al Registro de nombramientos tutelares no testamentarios y de apoyos a la capacidad jurídica.

Tipos:

- De acompañamiento, que consiste en aconsejar a la persona en la toma de decisiones.
- De cooperación, que requiere la intervención de la persona que la presta para la eficacia de los actos jurídicos. En ella, deben establecerse expresamente los ámbitos en los que el asistente debe prestar conformidad a los actos de la persona asistida. La persona asistente puede confirmar los actos realizados sin su intervención en la forma prevista.
- De representación, que faculta al asistente para actuar en nombre o por cuenta de la persona asistida; y no limita las facultades de la persona asistida de actuar por sí misma, salvo que se haya establecido expresamente lo contrario en el acuerdo notarial o en la resolución judicial que la constituye. La asistencia judicial de representación que incluye limitaciones de carácter permanente en las facultades de actuación de la persona asistida es excepcional, y tan solo puede referirse a tipos de actos o de bienes determinados.

En una misma asistencia puede incluir funciones de acompañamiento, de cooperación o de representación en diferentes ámbitos si así se acuerda o se establece en su constitución dada la voluntad de la persona y sus necesidades de apoyo.

B) Apoyos no formalizados

Son aquellos que se prestan transitoriamente, mientras no se constituye el apoyo formalizado establecido por la ley; y en estos, la persona que presta apoyo, ayuda, aconseja y realiza actos de trámite siempre y cuando estos no comporten un cambio significativo en la forma de vida de la persona y no sean de una especial relevancia económica.

Como salvaguarda legal, se prevé que la autoridad judicial pueda, en cualquier momento, requerir a las personas que prestan apoyos no formalizados que le informen y que le rindan cuentas de su actuación.

La **defensa judicial** procede en los siguientes casos:

- Si lo exigen las circunstancias de la persona menor de edad o de la que necesita apoyo, mientras no se constituya la tutela o el apoyo.
- Si por cualquier causa las personas nombradas no pueden ejercer o no ejercen adecuadamente sus funciones, mientras no acabe la causa o no se designe a otra persona para el ejercicio de los cargos.
- Si existe un conflicto de intereses entre quien ejerce la tutela y la persona tutelada o entre quien ejerce el apoyo y la persona asistida.
- Si debe prestarse el asentimiento a la realización de los actos establecidos en el artículo 211-12.1 por una persona emancipada, en defecto de progenitores o de cónyuge o conviviente en pareja estable mayores de edad.
- En los demás casos determinados por la ley.

Administración especial: en las atribuciones patrimoniales por donación o a título sucesorio a personas con medidas de apoyo formalizado, el donante o el causante puede ordenar la sujeción de los bienes a administración especial y nombrar a quien debe ejercerla. Esta administración especial también puede ordenarse con carácter preventivo para el caso de que se constituyan apoyos formalizados respecto de la persona beneficiaria, tanto de carácter notarial como judicial.

El nombramiento de una persona para la administración especial no es eficaz mientras no se haya aceptado la donación o el título sucesorio.

El patrimonio protegido de personas con discapacidad o en situación de dependencia

No se han producido cambios respecto a la regulación anterior, sino que tan solo se ha adaptado la terminología para acomodarla a la de la Convención

Otras modificaciones

También se incluyen modificaciones en el libro I, en materia de interrupción o suspensión de la prescripción, en el libro II, en materia de matrimonio, paternidad y filiación,

en el libro III, así como en el libro IV, V y VI.

Entrada en vigor

La presente ley entra en vigor a los seis meses de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (4 de febrero de 2027).

COMUNIDAD VALENCIANA

MEDIDAS URGENTES

Ley 3/2026, de 29 de junio, de la Generalitat, de medidas urgentes frente a la hiperregulación, la agilización de procedimientos y la garantía de la unidad de mercado. DOGV 2-7-2026

Destaca lo siguiente:

1. Título I. Medidas frente a la hiperregulación, para la agilización, la unidad de mercado y las empresas emergentes: participación de la Comunitat Valenciana en la acreditación de empresa emergente.
2. Título IV. Medidas en materia de economía y hacienda: sucesión abintestato de la Generalitat Valenciana.

Se modifica el artículo 89 del Decreto 20/2019, de 15 de febrero, del Consell, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de expedientes de herencias intestadas a favor de la Generalitat con el objeto de simplificar y agilizar los procedimientos administrativos, mejorando la eficacia y eficiencia en la gestión de las sucesiones en las que la Generalitat resulta heredera.

3. Título VII. Medidas en materia de medio ambiente, urbanismo y agricultura: modificación de la LOTUP.

- En el artículo 101, se modifica el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje para adaptarlo a la propia naturaleza de la figura de los PIA (proyectos de interés autonómico), concebida para superar la rigidez y lentitud de los procedimientos ordinarios y garantizar que la Comunitat Valenciana mantenga su competitividad en la captación de inversiones estratégicas.

- Silencio administrativo positivo. El vencimiento del plazo para el otorgamiento de licencias sin que se hubiese notificado resolución expresa legitimará a la persona interesada que hubiese presentado la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo en caso de:

a) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, sin importar su uso.

b) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre estos.

c) El alzamiento de muros de fábrica y el cierre, en los casos y las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes, reguladoras de la armonía de la construcción con el entorno.

d) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

- Se incorpora en la disposición adicional cuarta del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, entre las funciones de las entidades colaboradoras de la administración, además de aquellas relacionadas con las funciones urbanísticas de los ayuntamientos, las relacionadas con la calificación de viviendas de protección pública competencia de la Generalitat.
- Se crea la figura del proyecto habitacional local (PHL). Mediante esta figura se podrá destinar un suelo calificado como equipamiento dotacional, vacante y no ejecutado, a la construcción de viviendas residenciales. Igualmente, podrán ser objeto de PHL los solares vacantes de patrimonio municipal del suelo u otros de naturaleza patrimonial. Esta medida excepcional se justifica a partir de la imperiosa necesidad de construcción de nueva vivienda residencial.

4. Título IX. Medidas en materia de turismo: VUT.

COOPERATIVAS

Decreto 116/2026, de 31 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana. DOGV 3-8-2026

EXTREMADURA

COOPERATIVAS

Decreto 137/2026, de 30 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura. DOE 6-7-2026

VIVIENDA

Decreto-ley 4/2026, de 28 de julio, de actuaciones urgentes en materia de urbanismo para la agilización de la aprobación del planeamiento y su ejecución para el impulso a la promoción de vivienda. DOE 4-8-2026

Su finalidad es facilitar el ejercicio del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, introduciendo modificaciones y novedades en la legislación urbanística en cuatro áreas diferenciadas: a) **agilizando y facilitando la aprobación del planeamiento general de los municipios y de sus modificaciones;** b) **propiciando que los ayuntamientos puedan ceder gratuitamente a otras Administraciones Públicas de carácter territorial o a entidades o empresas públicas de ellas dependientes,** los bienes integrantes de su patrimonio público de suelo con calificación adecuada para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública; c) **favoreciendo el destino a la construcción de viviendas protegidas de todos aquellos suelos o inmuebles que no están cumpliendo ninguna finalidad de utilidad social,** tanto aquellos solares reservados para uso dotacional sobre los que no hay previsión alguna de promover la construcción de edificios para equipamientos, como los destinados por el pla-

neamiento en exclusiva a uso terciario, para los que no exista demanda del mercado; y d) agilizando las autorizaciones previas al proceso de materialización de la edificación y de las necesarias para la ocupación de lo edificado.

Destaca lo siguiente:

- Regulación de la calificación rústica que es un acto administrativo de carácter constitutivo y excepcional, de naturaleza no autorizatoria y eficacia temporal, por el que se establecen las condiciones para la materialización de las edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la implantación de un uso permitido o autorizable en suelo rústico. Su apartado 9 letra d, señala que del acto administrativo por el que se otorgue la calificación rústica se tomará razón en el Registro de la Propiedad con carácter previo, ya no al otorgamiento de la autorización administrativa, sino como **novedad** a la presentación de la declaración responsable de primera ocupación, a la que deberá acompañarse nota simple que acredite dicho cumplimiento (art. 69).
- El artículo 137 permite la disposición de los bienes y derechos de los patrimonios públicos de suelo por concurso o por cesión gratuita.
- El artículo 166 regula una nueva sección sobre declaraciones responsables.

MADRID

MEJORA FISCAL A LA EMPRESA FAMILIAR

Ley 3/2026, de 30 de junio, de Apoyo a la Empresa Familiar. BOCM 30-6-2026

Modifica el Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, introduciendo sendas nuevas reducciones propias para la **adquisición sucesoria**, que pasa a ser del 99%, ampliando los beneficiarios de la reducción a los parientes del Grupo III y a colaterales de cuarto grado por con-

sanguinidad o por afinidad, y también ampliando el grupo de parentesco relativo al requisito de participación en el capital en el caso de la reducción por adquisición de participaciones en entidades; y para la **adquisición por donación** de la empresa familiar se incorpora una nueva reducción propia, igualando su regulación a la mencionada para la adquisición sucesoria.

PROTECCIÓN DEL CONCEBIDO

Ley 5/2026, de 7 de julio, de reconocimiento del concebido en la aplicación de las medidas de apoyo a la familia en la Comunidad de Madrid. BOCM 10-7-2026

Supone la asimilación del concebido no nacido al hijo ya nacido, a efectos del reconocimiento de aquellos beneficios y derechos que, en el ámbito competencial de la Comunidad de Madrid, se deriven de la existencia de hijos ya nacidos y, en particular, de ostentar la condición de familia numerosa o de la clasificación en una categoría de familia numerosa. En especial se asimilan a los efectos de los beneficios fiscales.

NAVARRA

VIVIENDA

Ley Foral 14/2026, de 2 de julio, de modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra. BON 13-7-2026

En primer lugar, se suprime el apartado 10 del artículo 7 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, eliminando la posibilidad de que las viviendas protegidas calificadas en régimen de arrendamiento o arrendamiento asequible puedan destinarse a la venta una vez transcurridos veintiún años desde su calificación definitiva. Con la nueva regulación dichas viviendas deberán mantenerse destinadas al arrendamiento, consolidando así un parque estable de vivienda protegida en alquiler y reforzando su función so-

cial. Esta modificación será de aplicación a todas las promociones de viviendas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible con independencia de la fecha de su calificación definitiva.

En segundo lugar, se modifica el apartado 1 del artículo 49, añadiendo un nuevo párrafo para extender el derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas descalificadas y sus anejos en determinadas condiciones.

PAIS VASCO

CATASTRO

Norma Foral 2/2026, de 11 de junio, del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Gipuzkoa. BOPV 9-7-2026

Deroga expresamente la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en aquellos artículos que regulan el Catastro Inmobiliario Foral (DD única).

REGIÓN DE MURCIA

URBANISMO

Decreto Ley n.º 3/2026, de 3 de julio, de “Vivienda Asequible de la Región de Murcia” y de medidas urgentes en materia urbanística. BORM 7-7-2026

Tiene por objeto, primero, la creación y regulación de la “Vivienda asequible de la Región de Murcia” destinada a favorecer el acceso a la vivienda de aquellos sectores alcanzados por distintas situaciones de urgencia, como las generadas por la pandemia del coronavirus o la generada por el fenómeno de ocupación de viviendas; segundo, aumentar el parque de viviendas de precio limitado en la Región de Murcia y, tercero, el establecimiento de un conjunto de medidas de carácter urbanístico y rehabilitadoras en aras de poner a disposición suelo en el que construir viviendas con protección pública.

El capítulo II recoge el régimen legal de Vivienda asequible, las condiciones y duración de su régimen legal; las limitaciones a la facultad de disponer y los precios máximos de venta y renta, así como su actualización anual. **El artículo 11 señala que las limitaciones se harán constar expresamente en la escritura de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva, en el supuesto de promoción en alquiler o individual para uso propio y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario**, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad en el que se especificará la prohibición de disponer por nota marginal.

El capítulo III regula el procedimiento de acreditación de “Vivienda asequible de la Región de Murcia” desde el momento de la solicitud hasta la elevación a la escritura pública de dichas viviendas. El artículo 16 recoge las cláusulas que deben incluirse en los contratos de compraventa o adjudicación, de arrendamiento y las escrituras públicas de declaración de obra nueva de las Viviendas Asequibles.

El capítulo IV contempla medidas urbanísticas de carácter transitorio encaminadas a incorporar al mercado más unidades habitacionales mediante dos vías: la primera de ellas tendente a facilitar la terminación de la actividad edificatoria y la segunda tendente a posibilitar el cambio y compatibilización de usos junto con la concesión de primas de edificabilidad en determinados supuestos.

La disposición adicional primera declara la urgencia y tramitación preferente de los trámites y procedimientos administrativos vinculados a la ejecución de las medidas recogidas en la norma.

La disposición adicional tercera preceptúa que las viviendas deberán disponer de una superficie mínima de treinta y cinco metros cuadrados construidos.

La disposición final tercera modifica el Decreto n.º 99/2021, de 13 de mayo, por el que se regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia.

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA



Leer más

Henar Alonso Pascual y María José Ferrer Lucas, notarios

PROCEDIMIENTO PREJUDICIAL. PROTECCIÓN DE LAS PERSONAS FÍSICAS EN LO QUE RESPECTA AL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. REGLAMENTO (UE) 2016/679. ARTÍCULO 5. PRINCIPIOS RELATIVOS AL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. ARTÍCULO 6. LICITUD DEL TRATAMIENTO. DERECHO DE SOCIEDADES. DIRECTIVA (UE) 2017/1132. ARTÍCULO 14. ACTOS E INDICACIONES QUE DEBEN SER PUBLICADOS. CONCEPTO DE “PERSONAS QUE PARTICIPAN EN LA ADMINISTRACIÓN, LA VIGILANCIA O EL CONTROL DE UNA SOCIEDAD”. PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO DE DATOS PERSONALES RELATIVOS A LOS ACCIONISTAS DE SOCIEDADES ANÓNIMAS. ACCIONISTAS MINORITARIOS STJUE (Sala Primera) de 3 de septiembre de 2026. Asunto C-798/241

La sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de septiembre de 2026 cuestiona si es compatible con el Derecho de la Unión que los datos personales de los accionistas de determinadas sociedades puedan estar a disposición de cualquier persona a través de un Registro público. El problema se plantea especialmente respecto de los accionistas minoritarios, ya que sus datos pueden hacerse públicos aunque su participación en la sociedad sea pequeña y no tengan poder de control sobre ella.

El debate se da especialmente respecto al Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) y a los derechos fundamentales a la vida privada y a la protección de datos reconocidos en los artículos 7 y 8 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea. La cuestión principal consiste en determinar hasta dónde puede llegar la publicidad registral y el acceso a información personal de los accionistas.

El Tribunal reconoce que detrás de esta publicidad existen objetivos legítimos, como aumentar la transparencia empresarial, proteger los intereses de terceros o contribuir a prevenir el blanqueo de capitales, la financiación del terrorismo y otras actividades ilícitas.

A su vez, el Tribunal analiza la cuestión, desde el punto de vista de la protección de datos, y determina que, hacer accesibles datos como la identidad del accionista, sus datos de contacto, la categoría y el número de acciones que posee, su valor nominal o los derechos de voto asociados **supone un tratamiento de datos personales**. Además, si esta información está disponible para cualquier persona sin justificación ni interés legítimo, supone una importante intromisión en la privacidad personal.

El TJUE considera excesivo permitir que cualquier persona pueda acceder indiscriminadamente a todos esos datos de todos los accionistas. Una publicidad tan amplia no resulta necesaria para alcanzar los objetivos mencionados, especialmente cuando existen medios menos invasivos. La información podría no obstante facilitarse a autoridades que la necesiten o a aquellas personas que puedan demostrar un interés legítimo, en lugar de dejarla completamente abierta al público.

Por ello, **el Tribunal concluye que el RGPD, interpretado junto con los artículos 7 y 8 de la Carta, se opone a una normativa nacional que obligue a poner a disposición de cualquier persona los datos personales de todos los accionistas de sociedades anónimas, incluidos los minoritarios, sin exigir ningún requisito para acceder a ellos**. El hecho de buscar transparencia o combatir actividades ilícitas no justifica por sí solo una exposición general e indiscriminada de información personal. La sentencia armoniza entre la transparencia de las sociedades y el derecho de los accionistas a la protección de sus datos personales.

⁽¹⁾ Sobre esta sentencia, en este mismo número, JORGE IZQUIERDO FERNÁNDEZ: “El pulso entre la publicidad registral y la privacidad en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea” y PEDRO GALINDO GIL: “El Registro que sabía demasiado: la STJUE de 3 de septiembre de 2026”.

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



Leer más

Miguel Llorente Gonzalvo, notario

Opiniones calumniosas vertidas en redes sociales sobre actuación policial. Límites entre libertad de información y de expresión

Sentencia 52/2026, de 8 de julio de 2026. Recurso de amparo 6508-2022. Promovido contra sentencias de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo, la Audiencia Provincial de Salamanca y un juzgado de lo penal de su capital que condenaban por un delito de calumnia con publicidad. Pleno. Ponente la Magistrada doña Laura Díez Bueso. Desestimatoria. Voto particular

Un Juzgado de lo Penal de Salamanca condenó al ahora demandante de amparo y a otro acusado como autores de delito de calumnia con publicidad (arts. 205, 206 y 211 CP), a la pena de 15 meses de multa con cuota diaria de 15€ (para el ahora demandante) y 6€ (para el otro condenado), con responsabilidad personal subsidiaria de un día de privación de libertad por cada dos cuotas de multa no abonadas; al pago de una indemnización conjunta y solidaria de 6000€ para cada uno de los dos policías nacionales calumniados, cantidades que devengarían el interés legal del dinero (art. 576 LEC); y al pago del coste de la publicación de la sentencia condenatoria en el medio de difusión; así como al abono por mitad de las costas del procedimiento, incluidas aquellas en que hubieran incurrido los policías reseñados en tanto acusación particular. Los hechos por los que fue condenado: altercado en Salamanca durante la detención de un menor fugado de un centro de menores, detención llevada por la dotación policial integrada por los agentes del Cuerpo Nacional de Policía referidos. Varias personas opusieron resistencia, se llamaron refuerzos, y fueron 4 personas detenidas y en procedimiento abreviado ante el Juzgado, se condenó a dos personas por un delito de atentado (art. 550 CP) y dos delitos leves de lesiones. El ahora demandante de amparo, concejal del Ayuntamiento de Salamanca, publicó en su cuenta de Facebook el siguiente comentario, a la vista de la noticia sobre el altercado publicada en el diario digital sala-

manca24horas.com y tras haber comentado el incidente con el otro acusado: “Es la policía, más bien dos concretos policías con antecedentes de tortura, los que se han jartado a pegar a una anciana y su familia, lo que ha desencadenado la legítima defensa y que todo el barrio se acercara a gravar [sic] en vídeo lo que estaba pasando. Luego los polis se han dedicado a cortar las calles para obligar a la gente a borrar sus móviles y así poder ocultar las pruebas de sus delitos y fechorías. A continuación se van al hospital amigo a que les prepare el consiguiente parte de lesiones para así justificar las detenciones ilegales que practican, y por supuesto mandar el consiguiente comunicado oficial con su peculiar versión de los hechos y que la acomodaticia prensa ni siquiera se planteara contrastar”. El comentario no iba acompañado de ninguna fotografía, ni vídeo. Treinta y cinco personas manifestaron que les gustaba y fue compartido al menos en dieciséis ocasiones. El otro acusado publicó también un comentario relativo al incidente en su cuenta de Facebook. El comentario se acompañaba de tres fotografías, en una de las cuales podía apreciarse a los dos policías, perfectamente identificables. Al menos cuarenta y ocho personas manifestaron que el comentario les gustaba y fue compartido al menos ciento ochenta y cinco veces. Después el ahora demandante de amparo escribió un artículo en el diario digital *tribunasalamanca.com* bajo el título “No mentirás. Una ciutat morta”, en el que hizo referencia al incidente y manifestó que se había limitado a transmitir la versión directa de los afectados a través de una red social. El Juzgado de lo Penal entendió que los hechos probados constituían delito de calumnias con publicidad (arts. 205 y 206 CP). Entendió que el comentario se refería a personas concretas, fácilmente identificables dado que traía causa de la participación de los dos agentes en el operativo policial de detención del menor ya indicado y que concurría también el elemento subjetivo del tipo, dado que el ahora demandante de amparo realizó el comentario litigioso con temerario desprecio a la verdad, tras hablar con el coacusado, que le mostró un vídeo corto del altercado (de siete segundos). Y que tan solo trató de verificar la información que le proporcionó el coacusado *a posteriori*, entrevistándose con otras personas que

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

fueron testigos visuales de los hechos. El juzgado consideró que los acusados no habían realizado una exposición objetiva de hechos, limitándose a emitir juicios de valor gratuitos que excedían del derecho de crítica y atentaban claramente contra el derecho al honor de los agentes, quienes no eran personajes públicos sino meros funcionarios que cumplían con su deber y los comentarios no se realizaron dentro de un debate relativo a asuntos de interés público; los acusados hubieran debido extremar su diligencia a la hora de pronunciarse sobre lo ocurrido, sobre todo porque el ahora demandante de amparo era concejal del Ayuntamiento de Salamanca y cabía exigirle mayor celo por la repercusión que podrían tener sus comentarios en el público en general. El juzgado consideró que procedía la agravación de la pena (art. 211 CP), por haberse cometido el delito con publicidad, dado que los acusados habían publicado sus comentarios en sus respectivos perfiles de la red social Facebook, perfiles que al ser abiertos permitían a una pluralidad indeterminada de personas tener conocimiento del ataque al honor de los dos policías aludidos por el comentario. En segunda instancia los recursos de apelación fueron desestimados por la Audiencia Provincial y en casación, también fue desestimado íntegramente por el Tribunal Supremo. Se ejecuta la sentencia. Se recurre de amparo al TC alegando lesión del derecho del demandante a expresar libremente sus ideas y opiniones, así como de su derecho a comunicar información veraz por cualquier medio de difusión [art. 20.1 a) y d) CE, en relación con el art. 10 del Convenio europeo de derechos humanos]; lesión que el demandante atribuye a la condena que se le impuso por la difusión, en su perfil de Facebook, del comentario antes transcrito. El TC rechaza el recurso. El demandante ejerció su derecho a comunicar información al publicar el comentario litigioso en su cuenta de Facebook, debemos preguntarnos si su conducta puede considerarse legítimo ejercicio del derecho fundamental reconocido en el artículo 20.1 d). Por tanto, cuando la CE requiere que la información sea “veraz” no está privando de protección a las informaciones que puedan resultar erróneas o no probadas en juicio, sino que impone “un específico deber de diligencia sobre el informador, a quien se le puede y debe exigir que lo que transmita como ‘hechos’ haya sido objeto de previo contraste con datos objetivos”. El TC afirmó que lo relevante para la veracidad informativa es el grado de diligencia observado en la comprobación de los hechos con anterioridad a su publicación y no que, a posteriori, se pueda probar la realidad de los mismos, y aunque el informador haya incurrido en eventuales errores o inexactitudes respecto de alguno de los datos no esenciales divulgados. Respecto de la fuente, si reúne características objetivas que la hacen fidedigna, sería o fiable respecto de determinados contenidos informativos -lo que dependerá de las circunstancias del caso-, puede no ser necesaria mayor comprobación que la exactitud o identidad de la fuente y que el nivel de diligencia en la comprobación de la información adquiere su máxima intensidad cuando la noticia que se divulga puede suponer un descrédito en la con-

sideración de la persona a la que la información se refiere. El TC dice que todas las personas son titulares de las libertades de expresión e información y no solo los profesionales de la información. En relación con el ejercicio del derecho a comunicar información por parte de quienes no son profesionales de la información el TC dice que este deber de diligencia de quien no es profesional de la información es de menor intensidad que el que recae sobre los periodistas, pero no desaparece. No puede imponerse a los ciudadanos que agoten los mecanismos de verificación o contraste propios de la actividad periodística profesional, pero la difusión de imputaciones graves basadas en meras invenciones o insinuaciones y sin comprobación fáctica no queda amparada. La información publicada por el recurrente en amparo tenía un indiscutible interés general, al referirse al ejercicio de una actividad pública desempeñada por miembros de las fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado, y tenía un impacto evidente en el crédito profesional de los dos policías aludidos y, por tanto, en su honor, imponiéndose una mayor diligencia en la comprobación de la noticia. En cuanto a las fuentes, el demandante no fue testigo visual de los hechos, de modo que su comentario no se refería a una actuación que hubiera presenciado personalmente. Sin embargo, hizo público el comentario litigioso tras haber hablado con un testigo de los hechos y visualizar un vídeo corto que este le mostró, en el que se observa a los dos policías aludidos haciendo uso de la fuerza para reducir a una mujer y a un joven. Los tribunales ordinarios negaron fiabilidad al vídeo indicado, al considerar que era muy corto y que había sido preparado por el coacusado, recogiendo lo que este quería grabar. En este sentido, sugirieron que el recurrente debería haber contrastado la información con otras fuentes fiables. Siguiendo la jurisprudencia del TEDH, el TC considera que deben tenerse en cuenta las particularidades del estilo de comunicación de determinados portales de internet, en los que comúnmente se utiliza un lenguaje vulgar o de bajo registro, reduciéndose así el impacto que puede atribuirse a ciertas expresiones en términos de lesividad del derecho al honor. Pese a ello la exigencia de veracidad de la información no puede verse invalidada por el lenguaje habitualmente empleado en las redes sociales. En cuanto a la libertad de crítica al utilizar el término “tortura”, por considerarse amparado por la doctrina del TEDH contenida en la STEDH de 20 de noviembre de 2018, asunto Toranzo Gómez c. España (uso del término “tortura” para describir, durante una rueda de prensa, unas actuaciones policiales que había vivido en primera persona), el TC no exige precisión absoluta en el uso del lenguaje técnico-jurídico al ciudadano medio pero le reprocha al recurrente que afirmara que los policías afectados contaban con “antecedentes de tortura”, sin verificar en modo alguno ese elemento fáctico. Se trata de una afirmación fáctica susceptible de verificación y que supone, no ya en el lenguaje técnico-jurídico, sino también en el lenguaje común, que los citados policías habían sido condenados por la comisión de un delito de tortura. Es cierto que el comen-

tario litigioso se refería a una actuación policial en el municipio del que el recurrente era concejal, que se encontraba, por tanto, conectado directamente con el ejercicio del mandato representativo que ostentaba y que concernía a un asunto de evidente interés público local, de modo que ha de ser objeto de un escrutinio estricto. Sin embargo, esa protección reforzada de la que gozan las manifestaciones realizadas por representantes elegidos por la ciudadanía tiene también como contrapartida responsabilidades específicas. El recurrente gozaba de un amplio margen para formular una crítica contundente en relación con la actuación policial a la que se refería su comentario, pero no le era dado presentar como hechos verificados que los agentes que intervinieron en ella tenían antecedentes penales por tortura, o llevaron a cabo actuaciones de tipo delictivo, sin haber desplegado ninguna actividad de contraste previa, dado que su posición institucional como representante público confería a sus palabras una credibilidad adicional ante los ciudadanos de su localidad. Si bien el recurrente cumplió con el deber de diligencia exigible respecto de la información publicada que se desprendía del contenido del vídeo que le mostró el coacusado, no cumplió dicho deber de diligencia respecto del resto de información pues no usó ninguna fuente de verificación antes de difundir su comentario, el recurrente hizo públicas informaciones claramente lesivas del derecho al honor de los policías aludidos, que en ningún caso podían considerarse accesorias. Además, dada su responsabilidad pública debía ser consciente del superior impacto que podía causar su comentario en la red social Facebook, máxime al referirse a un hecho de relevancia en el municipio del que era concejal. El recurrente en amparo no fue suficientemente diligente a la hora de verificar elementos esenciales de la información que hizo pública, lo cual excluye que nos encontremos ante un ejercicio legítimo de su derecho a comunicar información veraz [art. 20.1 d) CE] Se desestima el recurso de amparo. Desestimatoria. **Voto particular del Magistrado don Ramón Sáez Valcárcel y del Magistrado don Juan Carlos Campo Moreno.** Discrepantes. Se debió estimar el recurso de amparo, pues la condena penal por delito de calumnia es desproporcionada ante una conducta expresiva. ¿Cuál es el derecho que ampararía el comentario publicado en la red social por el recurrente?, porque la ubicación del mensaje en uno de los dos apartados del artículo 20.1 CE -a) para la libre emisión de pensamiento, d) para la libertad de información- determina que se aplique un canon bien distinto, lo que implica un estándar de protección constitucional diverso: a quien ejercita la libertad de expresión no le es exigible prueba de la verdad o de la diligencia debida en su averiguación, que condiciona de forma absoluta, en cambio, la legitimidad del derecho de información. Este tipo de mensajes están a caballo entre la libertad de expresión y de información, pero si pertenecieran a la libertad de información, ello no debe llevar indefectiblemente a aplicar el canon de veracidad, propio de un ejercicio muy diverso del derecho a comunicar información. El TEDH y el TC entienden que

la libertad de expresión es más valiosa cuando se ejerce por persona elegida por el pueblo pues representa a sus electores, señala sus preocupaciones y defiende sus intereses, estándole permitido recurrir a una cierta dosis de exageración, o incluso de provocación, es decir, de ser un tanto, por lo que en este contexto el control sobre los límites impuestos al derecho debe ser más estricto. El TC otorga máximo nivel de protección de la libertad de expresión que se ejerce en relación con personas que ostentan funciones públicas porque quedan obligadas por un mayor nivel de tolerancia ante la crítica. Y respecto de las instituciones públicas o de clases determinadas del Estado no puede hablarse de honor, sino de dignidad o prestigio, que son valores que merecen la protección penal que les dispense el legislador, pero que no son identificables con el honor, consagrado en la CE. como derecho fundamental, y, por ello, en su ponderación frente a la libertad de expresión debe asignárseles un nivel más débil de protección del que corresponde atribuir al derecho al honor de las personas públicas o de relevancia pública.

Choque competencial por la planificación del Estado respecto al derecho a la vivienda

Sentencia 53/2026, de 8 de julio de 2026. Recurso de inconstitucionalidad 1278-2024. Interpuesto por el Gobierno de la Generalitat de Cataluña en relación con diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Pleno. Ponente la Magistrada doña Laura Díez Bueso. Desestimatoria. Voto particular

La Generalitat de Cataluña recurre de inconstitucionalidad contra los artículos 2, letras c), d), e), f), g), h), i), j), m), n), o), p), q), r) y s); 12; 15, apartados 1 d) y 4; 16; 17; 18, apartados 1, 4, 5 y 6; 23; 24; 27.1, párrafo tercero; 27.2 y 27.3; 28 y 29; las disposiciones transitorias primera, párrafo segundo, y segunda, y la disposición final séptima, apartado primero, de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Imputa vulneraciones constitucionales: bien por no respetar el régimen de distribución de competencias entre el Estado y las comunidades autónomas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, bien por infringir otros preceptos constitucionales (art. 156.1 CE) en relación con la autonomía financiera de las comunidades autónomas. La Abogacía del Estado, por su parte, interesa la desestimación íntegra. El TC desestima el recurso. Como previamente se han resuelto los recursos de inconstitucionalidad contra la citada Ley 12/2023, en las SSTC 79/2024, de 21 de mayo; 26/2025, de 29 de enero; 190/2025, de 16 de diciembre; 17/2026, de 24 de febrero, y 41/2026, de 26 de mayo, a resultas de las cuales se produce la pérdida sobrevenida de objeto de las impugnaciones co-

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

rrrespondientes a los artículos anulados o respecto de los cuales se encontró acomodo constitucional, pero el objeto del recurso pervive en la impugnación de los artículos 12; 18, apartados 5 y 6; 23; 24, y la disposición final 7ª, apartado primero. En cuanto a los artículos 12, 23, 24 y 18, apartados 5 y 6, considerados en bloque, regulan lo que la demanda denomina la “actividad planificadora del Estado en materia de subvenciones de vivienda”. Resumidamente el Estado, en sus competencias, llevará a cabo la planificación necesaria, con su financiación, para facilitar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, para favorecer la conservación y mejora del parque residencial y su entorno; y que el Estado podrá colaborar en la financiación de los planes que aprueben las Comunidades Autónomas, Ceuta y Melilla en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana, pudiendo proponer, en conferencia sectorial, líneas estratégicas, planes y medidas en este sentido; fija la atención a las situaciones de vulnerabilidad y de emergencia habitacional, la colaboración estatal con enfoque territorial; dispone que el Estado junto con las otras administraciones contribuirán a garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada mediante los instrumentos de política fiscal, económica, social y de planificación o programación de su competencia, de modo que los instrumentos de planificación y programación estatales apoyarán a las administraciones territoriales competentes en la ejecución de las políticas de vivienda que aseguren la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en condiciones asequibles, fomentando la utilización racional del suelo y la ocupación eficiente del parque residencial, asegurando que tales instrumentos cuenten con una adecuada dotación presupuestaria. Además, se dará prioridad al impulso de determinadas finalidades tales como la rehabilitación y mejora de viviendas existentes, la formación de parques públicos de vivienda, la existencia de modalidades de vivienda que se adapten a las necesidades sociales y la dotación de programas de ayuda que atiendan a las personas y hogares con dificultades para acceder a una vivienda. A su vez, que los planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural, que se conciben como los instrumentos principales de la actuación del Estado en materia de vivienda y que tendrán carácter plurianual. Contempla los regímenes de vivienda de protección pública y el acceso de jóvenes a la vivienda. Busca evitar la especulación con medidas de redistribución social del beneficio obtenido en caso de que se proceda a enajenar, dentro del límite temporal que se establezca, las viviendas que hayan obtenido algunas de estas ayudas públicas de los programas estatales. Reitera la necesidad de que los planes estatales establezcan programas específicos para promover el acceso de personas vulnerables a la vivienda. Prevé programas para promover la oferta de vivienda en las zonas declaradas como de mercado residencial tensionado. Prevé que el Ministerio competente en materia de vivienda desarrolle programas específicos para zonas de mercado

residencial tensionado, pudiendo el Estado promover fórmulas de colaboración para estimular la oferta de vivienda asequible, medidas de financiación que favorezcan la contención o reducción de los precios de alquiler o de venta, así como medidas y ayudas públicas adicionales según el plan estatal. De acuerdo con el artículo 18.6, la aplicación de este programa específico para una zona de mercado residencial tensionado podrá implicar medidas en el seno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, que favorezcan el incremento de la oferta de vivienda social y asequible incentivada. La Generalitat de Cataluña sostiene que estos preceptos regulan la actividad planificadora del Estado en materia de subvenciones de vivienda, invadiendo competencias autonómicas sobre política de vivienda (art. 137 EAC), que el Estado no puede incidir en este ámbito al amparo del título competencial del artículo 149.1.1 CE, sino únicamente con fundamento en su competencia sobre la planificación económica del artículo 149.1.13 CE, si bien ello debe hacerse de acuerdo con los límites establecidos en la doctrina constitucional. El TC desestima el recurso. Dice que todos los artículos tratan de la actividad de planificación y fomento del Estado en materia de vivienda, que viene desarrollándose desde hace décadas a través de los planes estatales de vivienda, a los que ahora la Ley 12/2023 da carta de naturaleza, configurándolos como instrumento principal de la actuación del Estado en la materia. Y que la competencia autonómica no impide que el Estado pueda ejercer actividades de fomento en materia de vivienda, al amparo de su competencia sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica (art. 149.1.13 E), y puede ejercer actividades de fomento en el mercado inmobiliario, por la conexión de este sector con la economía nacional. La competencia autonómica en materia de vivienda se halla limitada por esa competencia del Estado sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica. Tanto el artículo 149 CE como los estatutos de autonomía dejan a salvo las facultades de dirección general de la economía y, por tanto, de cada uno de los sectores productivos, que han de quedar en poder de los órganos centrales del Estado. Dentro de la competencia de dirección de la actividad económica general tienen cobijo también las normas estatales que fijen las líneas directrices y los criterios globales de ordenación del sector económico de la vivienda, previsiones de acciones o medidas singulares que sean necesarias para alcanzar los fines propuestos dentro de la ordenación dicho sector. El TC admite la competencia estatal de fomento en materia de vivienda en la definición de las actuaciones protegidas; la regulación esencial de las fórmulas de financiación adoptadas (créditos cualificados, subsidiación de préstamos y subvenciones); el nivel de protección; y la aportación de recursos estatales. En consecuencia, la regulación estatal de cada uno de estos cuatro aspectos no invade competencia autonómica alguna, pues se halla legitimada por lo dispuesto en el artículo 149.1.13 CE. Le corresponde, las Co-

munidades Autónomas un margen de libertad de decisión que les permita aplicar las medidas estatales adaptándolas a las peculiares circunstancias de su territorio, sin perjuicio del respeto a los elementos indispensables que las normas estatales arbitran para alcanzar los fines de política económica general propuestos. De otra parte, es preciso tomar en consideración la doctrina de este tribunal en relación con las subvenciones y ayudas públicas que ha subrayado que el poder de gasto del Estado o de autorización presupuestaria, manifestación del ejercicio de la potestad legislativa atribuida a las Cortes Generales (arts. 66.2 y 134 CE), no se define por conexión con el reparto competencial de materias que la Constitución establece (arts. 148 y 149 CE), al contrario de lo que acontece con la autonomía financiera de las comunidades autónomas que se vincula al desarrollo y ejecución de las competencias que, de acuerdo con la Constitución, le atribuyan los respectivos estatutos y las leyes (arts. 156.1 CE y 1.1 LOFCA [Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de financiación de las comunidades autónomas]). Por consiguiente, el Estado siempre podrá, en uso de su soberanía financiera (de gasto, en este caso), asignar fondos públicos a unas finalidades u otras, pues existen otros preceptos constitucionales (y singularmente los del capítulo III del título I) que legitiman la capacidad del Estado para disponer de su presupuesto en la acción social o económica. Pero siendo el señorío del Estado sobre su presupuesto, esencia misma del poder financiero (la capacidad de decisión sobre el empleo de sus propios recursos), el Estado debe respetar el orden competencial tanto en la programación como en la ejecución de ese gasto. Así el TC delimita entre el Estado y las Comunidades Autónomas, respecto del ejercicio de la potestad subvencional de gasto público del Estado diciendo: (i) que el Estado puede especificar su destino “regulando sus condiciones esenciales de otorgamiento hasta donde lo permita su competencia genérica, básica o de coordinación, pero siempre que deje un margen a las Comunidades Autónomas para concretar con mayor detalle la afectación o destino, o, al menos, para desarrollar y complementar la regulación de las condiciones de otorgamiento de las ayudas y su tramitación”, y que (ii) la gestión de estos fondos corresponde a las Comunidades Autónomas de manera, por regla general, que no pueden consignarse en favor de un órgano estatal. Se trata de partidas que deben territorializarse en los propios presupuestos generales del Estado si ello es posible o en un momento inmediatamente posterior, mediante normas que fijen criterios objetivos de reparto o mediante convenios de colaboración ajustados a los principios constitucionales y al orden de distribución de competencias, siendo excepcional la gestión centralizada de estas subvenciones, que deberá ser razonablemente justificada. El TC dice que la falta de previsión expresa al respecto en la Ley 12/2023 no impide que la territorialización de los fondos pueda hacerse bien por normas posteriores, bien por convenios de colaboración, ajustados a los principios constitucionales y a las reglas de distribución de com-

petencias. Dice el TC que, aunque el Estado fije objetivos y fines prioritarios en la planificación estatal, ello no impide a las Comunidades Autónomas el establecimiento de sus propios objetivos y prioridades en materia de vivienda en el ejercicio de sus competencias. Y ello aunque no lo diga expresamente la norma. Por lo demás, la escasa densidad regulatoria de los preceptos impugnados y el carácter destacadamente programático de algunos de ellos impide sostener, como hace el recurso de inconstitucionalidad, que el Estado ocupe todo el espacio competencial o que asuma la completa gestión y otorgamiento de cada una de las modalidades de ayudas. El artículo 24.4 obliga a que los planes estatales en materia de vivienda y en materia de rehabilitación sean sometidos, antes de su aprobación, a la previa audiencia de las Comunidades Autónomas a través de la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo, lo que respeta la participación de aquellas en la elaboración de la planificación estatal, tanto en la definición de los programas de medidas de fomento estatales como en la determinación de los términos y condiciones en virtud de los cuales el Estado podrá contribuir con su financiación a los planes en materia de vivienda que se aprueben por las Comunidades Autónomas, Ceuta y Melilla, respetando la indispensable colaboración interadministrativa de nuestro Estado compuesto. En cuanto al artículo 24.3 de la Ley 12/2023, para evitar la especulación y en el caso de que las viviendas con ayudas públicas de planes estatales sean enajenadas antes del límite temporal establecido, dispone que los planes estatales podrán prever medidas para redistribuir socialmente el beneficio obtenido, como devolución de ayudas u otras medidas, siendo la limitación temporal a la enajenación de las viviendas beneficiarias de subvenciones públicas una medida dirigida a preservar la finalidad de estos regímenes de ayuda y a combatir la especulación en el sector económico de la vivienda (ex art. 149.1.13 CE). En cuanto a los apartados 5 y 6 del artículo 18 de la Ley 12/2023, no contienen ni una pretendida falta de territorialización de los fondos del plan estatal ni una asunción de competencias ejecutivas por parte del Estado. En cuanto a la disposición final séptima (títulos competenciales), apartado primero, no resulta necesario un pronunciamiento expreso y genérico por cuanto está contenido en cada precepto impugnado y ello se proyecta sobre esta concreta disposición. El TC desestima el recurso. Desestimatoria. **Voto particular que formulan los Magistrados don Ricardo Enríquez Sancho, don Enrique Arnaldo Alcubilla, doña Concepción Espejel Jorquera, don César Tolosa Tribiño y don José María Macías Castaño.** El recurso debió ser estimado pues se regula una verdadera política de vivienda estatal -si se quiere, complementaria o yuxtapuesta a la autonómica-, muy próxima al “sistema mixto” que fue rechazado en la STC 152/1988. No es que el Estado, a través de la Ley de vivienda busque o persiga condicionar u orientar las políticas autonómicas de vivienda, sino que parece querer entrar de lleno en lo que es una materia -la de vivienda- de competencia autonómica.

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO



Leer más

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

PARTE GENERAL

SOBRE LA PRESCRIPCIÓN Y LA CORRECTA APLICACIÓN DE LA ANALOGÍA

STS 21 de julio de 2026. Ponente: Rafael Sarazá Jimena. Desestimatoria

Se ejercita, por parte de la Comunidad Valenciana, una acción contra los miembros del patronato de una fundación extinta por haber empleado la dotación de la misma a actividades no contemplados en los fines de la fundación. Éstos contestaron la demanda alegando la prescripción de la acción por entender aplicable el artículo 949 CCom. La Generalitat valenciana, por el contrario, entendía aplicable el artículo 1964.2 CC. El recurso de casación se fundamenta en que ni la Ley de Fundaciones 50/2002 ni la de la Generalitat valenciana contempla el plazo para exigir la responsabilidad de los patronos de las fundaciones, y que por analogía debería aplicarse el artículo 949 CCom., que colma la laguna legal y es de aplicación por analogía.

La Sala recuerda que la analogía no presupone una falta absoluta de norma, sino la no previsión por la misma de un supuesto determinado, pero que salva el fundamento de la norma, que la hace extensible por identidad de razón (art. 4.1 CC). En el presente caso no existe laguna legal, puesto que, si bien la legislación específica no contiene norma alguna, el artículo 1962.2 CC establece un plazo de pres-

cripción para las acciones personales que no tengan previsto un plazo especial, por lo que es de aplicación. Además, no existe identidad de razón jurídica, pues la acción de responsabilidad social y la acción de responsabilidad del patrono obedecen a



distinta causa por la ausencia de ánimo de lucro de las fundaciones, así como su fundamento en el interés general.

Tampoco es admisible la pretensión de que deben aplicarse los plazos de prescripción de otras legislaciones sobre fundaciones propias de otras Comunidades Autónomas, que pueden aplicarse por analogía. El Tribunal Supremo recuerda que las lagunas de las legislaciones autonómicas se integran con la legislación estatal ex artículo 149.3 CE 1978.

COMUNIDAD DE BIENES

SOBRE LA CORRECTA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 398 DEL CÓDIGO CIVIL

STS 21 de julio de 2026. Ponente: Raquel Blázquez Martín. Desestimatoria

En la presente sentencia se dilucida un contencioso en el que dos hermanos, propietarios por iguales partes indivisas de una finca rústica, la arriendan a una cooperativa de la que uno de ellos es secretario del consejo rector. Ante los retrasos y falta de pago por parte de la cooperativa del precio del arrendamiento, la comunera que no forma parte de la cooperativa ejercita la acción para desahuciar a la cooperativa arrendataria.

El hermano comunero y miembro de la cooperativa contesta a la demanda oponiéndose a la misma con, entre otros argumentos de menos relevancia, la oposición de la pretensión a la doctrina del Supremo por cuya virtud la acción de desahucio sólo puede interponerse por un solo comunero en interés de la comunidad, y no en interés propio como la propia demandante reconoce en sede judicial. Las acciones ejercitadas por un solo comunero son excepción a la regla general marcada por los artículos 394 y 398 CC.

Sin embargo, la razón decisoria de la Audiencia, que es confirmada por el Supremo, no es la actuación de la demandante en beneficio de la comunidad,

sino que simplemente aplica el último inciso del artículo 398 CC, que reserva la decisión, cuando las decisiones no pueden adoptarse por mayoría, al juez. En la función decisoria del juez no existen limitaciones, y dentro de las mismas se halla la necesidad de proteger los intereses de un comunero. En el presente caso, la situación es palmaria al no coincidir los intereses del otro comunero con los de la comunidad, pues su actuación se ha limitado a proteger los intereses de la cooperativa arrendataria.

DERECHOS REALES

PARA EJERCITAR EL RETRACTO DE COLINDANTES ES NECESARIO SER PROPIETARIO DE LA FINCA COLINDANTE EN EL MOMENTO DE SU EJERCICIO

STS 16 de julio de 2026. Ponente: Antonio García Martínez. Desestimatoria

Se ejercita un derecho de retracto el día 16 de enero de 2019 por una persona que no adquiere finca colindante alguna hasta el 11 de marzo de 2019. El Tribunal Supremo recuerda que el artículo 1523 CC requiere que concurren unos presupuestos objetivos legalmente determinados. Entre ellos figura que el retrayente sea propietario de una finca colindante con la vendida, y han de concurrir en el momento en que el derecho nace. Admitir que hechos posteriores puedan alterar con carácter retroactivo esos presupuestos equivale a negar estabilidad a las situaciones jurídicas válidamente constituidos y subordinar la eficacia del derecho a acontecimientos futuros. Tampoco cabe sostener que sí cabe el retracto porque el comprador terminó siendo colindante, pues, aunque la ratio del retracto sea la concentración de la propiedad rústica, la finalidad no permite alterar los presupuestos legales del nacimiento del derecho.

PROPIEDAD HORIZONTAL

EL ARRENDATARIO DE UNA FINCA NO ESTÁ OBLIGADO FRENTE A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS AL PAGO DE LAS CUOTAS DE LA COMUNIDAD

STS 16 de julio de 2026. Ponente: Antonio García Martínez. Estimatoria

Se concierta por parte de dos sociedades un contrato en el que la propietaria de dos pisos cede a la otra “la totalidad de los derechos y obligaciones que corresponden al arrendador que se deriven de los contratos de arrendamiento”. La comunidad de propietarios requiere de pago a ambas sociedades y la Audiencia Provincial condena a ambas porque la socie-



dad arrendataria pagó con anterioridad la totalidad de los gastos de comunidad a la sociedad propietaria y ninguna de ellas acabó abonando los mismos, lo que, unido a las cargas ya vigentes en ambos pisos, hacía poco probable el cobro.

La Sala casa la Sentencia de la Audiencia recordando que la obligación de contribuir a los gastos de la comunidad corresponde únicamente al propietario ex artículo 9.1 e) LPH. El hecho de que en el contrato de arrendamiento entre ambas sociedades subrogue en todos los derechos y obligaciones derivados de la relación arrendaticia sólo tiene efectos entre las partes, pero no altera el régimen legal de las obligaciones que la LPH impone al propietario frente a la sociedad.

OBLIGACIONES Y CONTRATOS

ES LÍCITA LA CLÁUSULA POR LA QUE EN UN PRÉSTAMO SUJETO A LA LEY DE CONTRATOS INMOBILIARIOS SE PACTA UN INTERÉS DE DEMORA INFERIOR AL LEGAL DADO QUE NO ESTÁ PROHIBIDO Y BENEFICIA AL DEUDOR

STS 23 de junio de 2026. Ponente: Pedro José Vela Torres. Estimatoria¹

Se autoriza una escritura de constitución de hipoteca sobre vivienda en la que se pacta que el interés de demora sería la suma del interés remuneratorio más dos puntos.

El registrador califica negativamente porque, a su juicio, del examen conjunto de los artículos 25 LCI y 114 LH resulta que el interés de demora resultante de la suma del remuneratorio más tres puntos es imperativo. Y en este mismo sentido se manifestaron tanto el Juzgado de Primera Instancia como la Audiencia, sobre la base de los artículos 24.1 y 25.2 LCI.

El notario recurre en casación y el Tribunal Supremo le da la razón porque la protección del consumidor cobra sentido cuando se interpreta en el sentido de que nada impide una estipulación que le beneficia. Siendo cierto que los artículos 25.1 LCI y 114 LH establecen que el interés de demora será el remuneratorio más tres puntos y añade el artículo 25.2 que las reglas relativas al interés de demora no admitirán pacto en contrario, lo cierto es que la interpretación correcta es admitir el interés de demora inferior por los siguientes motivos:

1º. Porque el sentido del artículo 3 LCI es evitar pactos que empeoren los pactos que regula la Ley, no a los que mejoran. Sería absurdo admitir que cabe un interés moratorio inferior en caso de gravamen de un inmueble de uso no residencial y prohibirlo respecto de una vivienda.

⁽¹⁾ Sobre esta sentencia, en este mismo número, FERNANDO JOSÉ RIVERO SÁNCHEZ-COVISA: “El pacto sobre interés de demora inferior a los tres puntos”.

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO

2º. Porque el artículo 28.3 Directiva 2014/17, de crédito inmobiliario, establece la determinación del valor máximo de los recargos al consumidor, pero no prevé nada respecto a recargos inferiores.

3º. Porque el preámbulo de la LCI proclama que la regulación del interés moratorio va más allá del establecimiento de un límite máximo, sino que persigue tanto impedir la inclusión del contrato de cláusulas que pudieran ser abusivas como garantizar el necesario equilibrio económico y financiero entre las partes.

RESPONSABILIDAD

EL TRIBUNAL SUPREMO LIBERA DE RESPONSABILIDAD AL NOTARIO POR FALTA DE CAUSALIDAD CON EL DAÑO PRODUCIDO

STS 17 de julio de 2026. Ponente: José Luis Seoane Spiegelberg. Desestimatoria

En una operación de adquisición de un grupo hotelero operada mediante el otorgamiento de veintiséis escrituras, el notario va autorizando los distintos instrumentos públicos de forma desordenada por el ir y venir de los distintos intervinientes en la misma. Al finalizar la autorización de todas ellas, dio orden de pro-

toloco a las mismas “conforme a lo que era más coherente desde el punto de vista jurídico”, según declaró en sede judicial. Pues bien, en la escritura por la que los vendedores vendían las participaciones del grupo hotelero, se constituían garantías que eran incompatibles con la constitución de una posterior hipoteca sobre uno de los hoteles a favor de una sociedad que garantizaba un préstamo solicitado por la sociedad adquirente del grupo hotelero.

Los vendedores demandan al notario por incumplir el principio de unidad de acto, y en aplicación de la doctrina de la pérdida de oportunidad. La Sala recuerda que la responsabilidad del notario es de carácter subjetivo, aunque agravada por la especial diligencia que debe desarrollar en el desempeño de su función. Asimismo, reconoce que, efectivamente, los actores desconocían la concesión del préstamo que financiaba parte del pago del precio, pero entiende que no existe causalidad entre el daño sufrido por la parte compradora y la negligencia del notario, sino que el daño proviene de la falta de cumplimiento por parte de los compradores de las obligaciones que habían asumido frente a los vendedores. Exigir responsabilidad al notario sería exceder el principio de relatividad de los contratos ex artículo 1257 CC.

Tampoco es de aplicación la doctrina de la pérdida de oportunidad porque en el presente caso los demandantes no hubieran dejado de vender el grupo hotelero si hubieran conocido la existencia de las garantías. En primer lugar, porque el importe del préstamo garantizado únicamente constituía el 6,20% del total precio de la venta. En segundo lugar, porque el mismo día de la venta se aceptó que el primer pago pasara de un montante de 4 millones de euros a 1.300.00 euros. En tercer lugar, porque se admitió que el resto del precio se garantizara mediante la emisión de pagarés a la orden, garantizados por una persona de la que consta en autos se consultaron referencias sobre su solvencia a diferentes actores financieros. En quinto lugar, porque se pactó una condición resolutoria de la venta que posteriormente no se ejercitó ante el incumplimiento de la parte compradora. Y finalmente, porque la acción se ejercita habiendo sido conocedores los vendedores de la existencia de la hipoteca desde 2011, y la acción de responsabilidad contra el notario no se ejercita hasta el año 2014, sin que en el interin se resolviera la venta ni se sollicitaran nuevas garantías.

SOCIEDADES

SOBRE LA DISTINCIÓN ENTRE EL PACTO PARASOCIAL Y EL MERO ACUERDO ENTRE SOCIOS

STS 24 de junio de 2026. Ponente: Pedro José Vela Torres. Estimatoria

En la presente sentencia se resuelve sobre un acuerdo suscrito por todos los socios de una sociedad. En síntesis, la sociedad asumió un préstamo frente a una entidad bancaria y los socios de la misma se obligaron garantizar la deuda bien mediante fianza solidaria, bien mediante prenda de participaciones. Para igualar la responsabilidad de la socia que constituyó la prenda, los socios acordaron que, entre ellos, la responsabilidad de cada uno sería



proporcional a la cuota de participación que en el capital social de la sociedad deudora ostentaba cada uno de ellos. En consecuencia, la socia pignorante (que revestía forma de sociedad mercantil) tendría derecho a repetición conforme al artículo 1844 CC frente al resto de socios/fiadores de forma solidaria entre ellos, renunciando éstos a los beneficios de excusión y orden. Este pacto se celebra en 2009.

En 2010 la sociedad pignorante deja de ser socia de la sociedad deudora principal y se constituye un nuevo pacto con los socios adquirentes de sus participaciones en el que éstos constituyen prenda sobre las participaciones sociales adquiridas para cubrir a la vendedora en el caso de que se llegara a ejecutar la prenda a la que hacemos referencia ad supra.

Finalmente, la sociedad deudora principal incumple su obligación ante la entidad de crédito y ésta ejecuta la prenda de la socia pignorante, que demandó al resto de participantes en el pacto de 2009 la indemnización correspondiente por los daños y perjuicios producidos, conforme al artículo 1838 CC.

El recurso de casación acaece como consecuencia a la oposición al pago de algunos de los firmantes del pacto suscrito en 2009. El primero de los motivos es que lo consideran pacto parasocial conforme al artículo 29 TRLSC, y que ha quedado sin efecto respecto a la sociedad pignorante al dejar ésta de tener la condición de socia. La Sala considera que, efectivamente, no nos hallamos ante un pacto parasocial en la medida que únicamente regula la relación interna como obligados solidarios frente a una deuda, por lo que la pérdida de la cualidad de socio en nada afecta, así como tampoco lo hace que la motivación de la suscripción de tal pacto esté relacionada con la condición de socios que tenían de la sociedad deudora principal. En efecto, no es un pacto parasocial pues en nada afecta a la vida de la sociedad.

El segundo de los motivos de casación es la pretensión de que el pacto de 2010 dejaba sin efecto el de 2009. Para ello

se acude a los criterios interpretativos de los contratos contenidos en los artículos 1281 y ss. CC. De la literalidad de éste lo que resulta es que los compradores de las participaciones de la sociedad pignorante constituyen prenda sobre las participaciones adquiridas con el fin de dejar indemne en caso de responsabilidad a la sociedad vendedora y que constituyó prenda para garantizar la deuda principal. La conclusión del Tribunal Supremo es que este pacto nada tiene que ver con el anterior, pues no hace referencia al anterior pacto, ni comparecen las mismas partes, no procede, por tanto, establecer conexión entre ellos.

HIPOTECARIO

EL TRIBUNAL SUPREMO CONFIRMA SU JURISPRUDENCIA EN CUANTO A LA INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001 EN EL SENTIDO DE QUE NO ES NECESARIO QUE SE ESPECIFIQUE LA IDENTIDAD DE LA PERSONA U ÓRGANO QUE CONFIRIÓ EL PODER

STS 1 de julio de 2026. Ponente: Ignacio Sancho Gargallo. Desestimatoria

Se presenta una escritura pública de venta al Registro de la Propiedad en la que la parte compradora actuaba en virtud de un poder especial no inscrito en el Registro Mercantil. La calificación del registrador es negativa porque, a su juicio, el notario debería haber hecho, en la reseña identificativa, expresión del órgano de administración que concedió el poder o si éste se concedió por otro apoderado, expresando quién fue el poderdante y los datos del poder en cuya virtud se confiaron las facultades.

El notario autorizante acudió a la jurisdicción civil para recurrir la calificación y esta demanda acaba cristalizando en un recurso de casación por parte del registrador que se apoya en la STS 1 de junio de 2021. En síntesis, el registrador sostiene que el artículo 165 RN exige la identificación de las circunstancias personales del

representante y los datos del poder del que resulta la representación. Asimismo, cuando se trata de personas jurídicas, la actuación del apoderado para actuar en su nombre deberá hacerse a través de los órganos legítimamente designados por la Ley y Estatutos de la sociedad. Al no estar inscrito el poder en el Registro Mercantil, la reseña debe comprender también el título representativo del concedente del poder, ya que la validez del poder otorgado a su favor dependerá de la validez del órgano societario o del apoderado que se lo haya conferido.

El Alto Tribunal desestima el recurso reiterando la jurisprudencia marcada por la STS 20 de noviembre de 2018, que establece que corresponde al notario el juicio de suficiencia de las facultades de representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo, limitándose la calificación del registrador a la existencia de la reseña, al juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de ambas con el negocio otorgado. El registrador no puede, por consiguiente, revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario.

Asimismo, del examen conjunto de los artículos 51.9º RH y 165 RN no se infiere que el notario deba indicar qué persona y órgano dentro de la entidad otorgó su representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades suficientes para otorgar representación, siendo suficiente la identificación de las circunstancias personales del representante que acude a otorgar la escritura, la entidad representada y los datos del que resulta la representación.

Finalmente aclara que la *ratio decidendi* de la sentencia del 2021 se basaba en una discrepancia entre el tipo de órgano de administración de la sociedad que figuraba en el propio documento y en el Registro Mercantil, por lo que la calificación era correcta conforme al artículo 18 LH en la medida que el contenido del Registro Mercantil afecta a los terceros confiados en la legalidad y legitimidad de lo que publica.

RESOLUCIONES DEL TEAC



Leer más

Vocalía Coordinadora. TEAC

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

GASTOS DEDUCIBLES. ARRENDAMIENTOS. PRIMAS DE SEGURO DE VIDA CUYA CONTRATACIÓN ESTÁ INCLUIDA EN LAS CONDICIONES DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO Y QUE SUPONEN BONIFICACIÓN EN EL TIPO DEL PRÉSTAMO

Resolución del TEAC de fecha 24 de junio de 2026 dictada en unificación de criterio (Sala 1ª RG 00/7082/2025)

La cuestión analizada por el TEAC consiste en determinar si las primas de un seguro de vida contratado en relación con una hipoteca que grava un inmueble arrendado pueden deducirse al calcular el rendimiento neto del capital inmobiliario en el IRPF cuando dicho seguro permite obtener una bonificación en el tipo de interés del préstamo hipotecario. La deducibilidad de estas primas está condicionada a que se concluya que dicho importe es un “gasto necesario para la obtención del rendimiento”, exigencia que expresamente prevé el artículo 23.1 a) LIRPF y el artículo 13 RIRPF. La LIRPF no contiene un listado tasado de cuáles son los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos del capital inmobiliario, **sino que opta por establecer un sistema de *numerus apertus***, eso sí, previendo expresamente que el gasto “sea necesario”

para la obtención del rendimiento. En su desarrollo reglamentario, en concreto en el artículo 13, se establece la deducibilidad del rendimiento neto del capital inmobiliario de diferentes partidas entre las que se encuentra los “demás gastos de financiación”. Pues bien, el análisis de la evolución normativa en relación con la deducción por inversión en vivienda habitual pone de manifiesto que se aceptó de manera casi unánime por la doctrina administrativa que las primas del seguro de vida cuya contratación estuviera asociada a la formalización de un préstamo hipotecario conformarían la base de la deducción en tanto en cuanto serían demás gastos derivados de la financiación ajena, no encontrando el TEAC un elemento que permita fundamentar una diferente calificación a efectos de la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario. Por otra parte, el concepto de “gasto necesario”, al que se refiere la normativa del IRPF para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario, hay que entenderlo bajo la noción de que tal gasto está correlacionado de un modo directo con la obtención del rendimiento sujeto a imposición. Así, en la medida en que figure su existencia en el contrato de préstamo y esté correlacionado de modo directo con la obtención del rendimiento sujeto a imposición, deberá entenderse que el importe de las primas satisfechas anualmente, en proporción al número de días de arrendamiento efectivo del inmueble, son un gasto de financiación. Asi-

mismo, la deducibilidad de las primas del seguro de vida asociadas a la contratación de un préstamo hipotecario que grava el inmueble arrendado, se fundamenta asimismo en un criterio de interpretación teleológica. Y ello porque en la medida en que la contratación del seguro de vida ha supuesto una bonificación en el tipo de interés del préstamo hipotecario, carecería de coherencia normativa negar la deducibilidad de tal partida en la medida en que si el obligado tributario decidiera no contratar tal seguro de vida, tendría derecho a consignar un mayor gasto deducible en concepto de intereses. Así, bajo un criterio de interpretación teleológica, se concluye que habiendo aceptado el legislador la deducibilidad de los gastos por intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien productor de los rendimientos, no es dable negar la deducibilidad de la prima del seguro de vida que conlleva una bonificación del tipo de interés. Negar la consideración como gasto deducible de tales primas no sería coherente con el fin pretendido por el legislador de conseguir una tributación en los rendimientos del capital inmobiliario acorde a la capacidad económica generada por la obtención del rendimiento; capacidad que, igual que se ve mermada por el gasto financiero, ha de verse atenuada por el desembolso de las primas asociadas a la contratación del seguro de vida.

A la vista de lo anterior, el TEAC fija el siguiente criterio: *el importe de las pri-*

mas de seguros de vida cuya contratación está incluida en las condiciones del préstamo hipotecario que grava el inmueble arrendado y cuya suscripción determina una bonificación en el tipo de interés del préstamo, tiene la consideración de gasto deducible para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario, al constituir gasto de financiación ex artículo 23.1 a) 1º LIRPF.

EXENCIÓN POR REINVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL CUANDO UN CONTRIBUYENTE TITULAR DE UNA VIVIENDA PRIVATIVA LA TRANSMITE Y SE PRODUCE LA ADQUISICIÓN DE UNA NUEVA VIVIENDA HABITUAL POR LA SOCIEDAD DE GANANCIALES

Resolución del TEAC de fecha 13 de julio de 2026 dictada en unificación de criterio (Sala 1ª RG 00/5896/2025)

Existiendo resoluciones contrarias entre Tribunales Económico-administrativos Regionales, el TEAC acordó el inicio del procedimiento para la adopción de resolución en unificación de criterio previsto en el artículo 229.1 d) LGT. La cuestión controvertida consistía en determinar cómo ha de calcularse la exención por reinversión en vivienda habitual (art. 38 LIRPF) cuando un contribuyente titular de una vivienda privativa la transmite y se produce la adquisición de una



nueva vivienda habitual por la sociedad de gananciales. Conforme a la naturaleza jurídica de la sociedad de gananciales, expuesta en la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 2021 (rec. cas. 3983/2019), los cónyuges no son dueños de la mitad de dichos elementos patrimoniales, sino que ambos son titulares conjuntamente del patrimonio ganancia. Sin embargo, el hecho de que civilmente se concluya que los cónyuges son titulares conjuntamente del patrimonio ganancial no existiendo cuotas por mitades de titularidad de los bienes gananciales, no impide que a nivel fiscal podamos concluir que los cónyuges sí son titulares de una cuota sobre los bienes gananciales. Así lo establece el artículo 11.3 LIRPF: “La titularidad de los bienes y derechos que conforme a las disposiciones o pactos

reguladores del correspondiente régimen económico matrimonial, sean comunes a ambos cónyuges, se atribuirá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique otra cuota de participación”, por lo que, en este sentido, sí cabrá afirmar que a efectos fiscales los cónyuges serán titulares de un determinado porcentaje de titularidad sobre la vivienda ganancial; porcentaje que, en la mayoría de los casos, será del 50% si bien no necesariamente, y que, lógicamente, se correlaciona de modo directo con una cuantía que, sobre el total del precio de la compraventa, ha de satisfacer cada uno de los cotitulares para adquirir su porcentaje de titularidad. De acuerdo con la citada sentencia del Tribunal Supremo el derecho de propiedad es el único derecho que permite la aplicación de la exención.

Notario
DEL SIGLO XXI

Búsqueda fácil de Resoluciones en
www.elnotario.es

Sentencias del Tribunal de Justicia

Sentencias del Tribunal Constitucional

Este derecho puede ser ostentado en régimen de copropiedad, como pudiera ser, por ejemplo, el caso de unos hermanos que adquieren una vivienda, y no únicamente en el marco de una relación matrimonial. Y, en este sentido, la regulación positiva de la exención por reinversión en el IRPF prevé una regulación unitaria y uniforme con independencia del régimen jurídico que rija la adquisición de la nueva vivienda habitual, de forma que la aplicación de la exención por reinversión no puede interpretarse de un modo más beneficioso para aquellos contribuyentes que compran su vivienda bajo el régimen económico-matrimonial de gananciales que para aquellos que la compran constante tal régimen pero lo hacen en proindiviso, que para los cón-

yuges casados en separación de bienes o, por ejemplo, para dos hermanos convivientes que compran una nueva vivienda habitual. Y ello porque en estos últimos casos y, a diferencia de lo que ocurriría cuando la adquisición se hace con expresa atribución del carácter ganancial o en aplicación de la presunción de ganancialidad, la adquisición se realizaría necesariamente atribuyendo a cada condómino un porcentaje de titularidad. Y, si bien es cierto que en el caso de que el bien se haya adquirido con carácter ganancial, de acuerdo con la normativa civil, no cabrá directamente atribuir a cada el 50%, sí cabrá hacerlo con base en la normativa tributaria y, más específicamente, en aplicación del artículo 11 LIRPF. A la vista de lo anterior, el

TEAC fija el siguiente criterio: *en caso de acreditarse el cumplimiento de los demás requisitos señalados en el artículo 38.1 de la Ley 35/2006 reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF) para la aplicación de la exención por reinversión de vivienda habitual, el obligado tributario podrá aplicar la exención por reinversión en función del importe que, del total obtenido en la transmisión de la vivienda, destine a satisfacer el precio de la nueva vivienda que se corresponda con el porcentaje de participación que el mismo ha adquirido en dicha nueva vivienda; porcentaje que, en el caso de bienes adquiridos con carácter ganancial sin atribución expresa de cuotas será del 50% para cada uno de los cónyuges ex artículo 11 LIRPF.*

INFORME DE CONSULTAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS



Leer más

Eduardo Ávila, notario

Venta de vivienda tras declaración de obra nueva por antigüedad: ¿cuál es la ganancia patrimonial? El asunto principal es cómo determinar el valor de la adquisición en cuanto al gasto de la obra nueva ¿Cómo acreditar la realidad del gasto? Situación de hecho que se valorará en su caso por la inspección (VC 1657/26 de 19/6).

Proindiviso entre madre e hijo: la madre dona la nudapropiedad reservándose el usufructo de su parte (50%). En este sentido se extingue el condominio en cuanto a la nudapropiedad y por ello tributa por AJD, en cuanto al valor del 50% de la nudapropiedad (VC 5122/26 de 6-7).

Herederos que venden un inmueble: como gastos deducibles se pueden incluir gastos de notaría y registro, Impuestos

como Sucesiones o Plusvalía municipal, cancelaciones, etc. (VC 1659/26 y VC 1677/26 de 19-6).

Entrega de solar urbanizado por propietario: está sujeta a IVA (VC 1686/26 de 25-6).

Donación de dinero a un hijo residente en el extranjero estando el dinero en España: tributa en España, en Madrid, al no haber Comunidad competente por ser el sujeto pasivo residente en el extranjero (VC 5065/26 de 23-6).

Ampliación de capital en la que se aportan bienes inmuebles: ¿tributa por OS y no por TPO en cuanto la sociedad aportante tributa por IVA? Se remite al “calificador inmobiliario” sin responder (VC 5070/26 de 24-6).

Finca en propiedad horizontal: se segrega a dos y se extingue la propiedad horizontal, adjudicándose fincas a cada propietario. En realidad no hay disolución de condominio, por la segregación se adjudica directamente a los copropietarios. No encuentra posible aplicación de la STS 1286/2023, de 18 de octubre (VC 5086/26 de 26-6).

Valor de escritura y valor de referencia superior: habrá que liquidar por el segundo sin perjuicio de que se pueda impugnar dicho valor de referencia (VC 5218/26 de 20-7).

Dos viviendas juntas componen una sola vivienda: ¿se aplican las bonificaciones de vivienda habitual para las dos? Cuestión de hecho a valorar (VC 5345/26 de 28-7).

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

VENTA DE CUOTA INDIVISA: POSIBLE PARCELACIÓN ILEGAL EN ANDALUCÍA

Resolución de 7 de enero de 2026 (BOE 9 de julio de 2026)

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Barbate, en agosto de 2024, una escritura de compraventa otorgada en Chiclana de la Frontera veintidós años antes, en octubre de 2002, por la que el titular de una séptima parte indivisa de una finca de secano sita en Vejer de la Frontera -dos hectáreas, quince áreas y setenta y seis centiáreas tras varias segregaciones- vende a un tercero el 54,79% de esa séptima parte. El historial registral es elocuente: la finca se inscribió en 1998 por séptimas partes a favor de siete hermanos por título de herencia, y desde entonces las cuotas se han ido vendiendo, fraccionadas, a terceros ajenos a la familia. Consta además practicada anotación preventiva -caducada- de un expediente de disciplina urbanística incoado por el Ayuntamiento en 2018, del que resulta un informe técnico que constata al menos cuatro viviendas en una superficie de 23180 m² de suelo urbanizable sectorizado, en zona de servidumbre del dominio público marítimo-terrestre y parcialmente inundable, con obras que se estiman no legalizables. Y la estipulación quinta de la escritura atribuye a la participación transmitida, “con

efectos sólo y exclusivamente obligacionales y sin trascendencia real”, el uso de una porción concreta de 1200 m², descrita con sus cuatro linderos. Tras una primera calificación, el registrador remite copia al Ayuntamiento y a la Consejería con prórroga del asiento por ciento ochenta días *ex* artículo 79.1.º RD 1093/1997; en julio de 2025 tiene entrada oficio de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda que aprecia, del solo dato de la superficie de la cuota y del paraje, un acto revelador de parcelación ilegal en suelo rústico, exigiendo la preceptiva licencia y declarando la finca indivisible. El registrador deniega la inscripción por entender que el negocio autorizado constituye parcelación urbanística ilegal en suelo rústico, y califica el defecto de insubsanable, con la consiguiente improcedencia de la anotación preventiva de suspensión del artículo 42.9 LH.

La Dirección General confirma la nota, señalando que **la escritura no transmite la misma cuota inscrita, sino que fracciona una séptima parte para crear cuota *ex novo***; el historial revela un proceso sucesivo de venta de participaciones a terceros; consta el expediente de disciplina con al menos cuatro viviendas edificadas; y la estipulación quinta atribuye el uso de una porción concreta de 1200 m², sin que la declaración de que el pacto carece de trascendencia real desvirtúe su significado, pues -en los términos del artículo 91 Ley 7/2021- la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso no puede excluir la aplicación de la norma.

JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA Y PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. VINCULACIONES *OB REM*

Resolución de 18 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

Se exige que dicho juicio notarial del poder de representación vaya referido también a **los pactos especiales incorporados a la escritura de compraventa calificada**. Según el Centro Directivo, “no puede obviarse la existencia de diversos pactos que, aun accesorios de la compraventa, exigen una perfecta concreción. Tal y como ocurre con el aplazamiento del precio, garantizado de una forma que supone e implica un gravamen o carga sobre la finca; por no hablar de la solidaridad -pactada- que se aparta de la regla general de mancomunidad que establece el Código Civil”.

Por otra parte, se señala en cuanto al objeto de la compraventa, que no se han descrito las titularidades *ob rem* de las fincas principales objeto de venta, aunque lo fuera por su referencia a los datos registrales y sus cuotas pormenorizadas, los elementos vinculados son titularidades *ob rem*, que no podrían seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos. **Tales vinculaciones no son elementos comunes porque registralmente figuran las citadas titularidades como participaciones de fincas independientes, y en virtud de los principios de especialidad y de tracto sucesivo, debe hacerse la descripción, aun cuando sea escueta, de las participacio-**

nes que por la vinculación se transmiten; y, en consecuencia, también debe entenderse a estos porcentajes, o cuotas, la condición resolutoria pactada.

COMPRAVENTA DE FINCAS VINCULADAS OB REM

**Resolución de 18 de marzo de 2026
(BOE 1 de julio de 2026)**

Lo que se discute es si, en virtud del principio de especialidad registral, con la transmisión de las fincas, se ha producido la transmisión de esas participaciones de la finca vinculada por titularidad *ob rem*. Descrita la finca principal y con ellas las titularidades *ob rem*, aunque lo fuera por su referencia a los datos registrales y sus cuotas pormenorizadas, los elementos vinculados son titularidades *ob rem*, que no podrían seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos, como ha quedado expuesto. Pero en el presente supuesto, no se ha hecho así ya que no se ha hecho mención a las dos citadas fincas registrales, por lo que ofrece duda al registrador la identidad de las fincas a los efectos de la calificación y no se han cumplido las exigencias del denominado principio de especialidad.

COMPRAVENTA: IDENTIFICACIÓN DE VENEDORES EXTRANJEROS

Resolución de 24 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

Se deniega la inscripción de una escritura de compraventa acompañada de escritura de rectificación de linderos respecto de una finca registral, alegando el registrador tres defectos: falta de acreditación de correspondencia entre los vendedores y los titulares registrales, discordancia entre la descripción que se pretende inscribir y el contenido registral y catastral, y necesidad de aportación de representación gráfica georreferenciada por modificación de lindero con el dominio público marítimo-terrestre.

La Dirección General confirma los tres defectos: 1º) En cuanto al primero, aunque

la identificación de los comparecientes corresponde al notario, el registrador debe verificar la correspondencia entre los otorgantes y los titulares registrales, correspondencia que no resulta acreditada al no constar en el Registro el NIE de los vendedores ni haberse hecho constar notarialmente dicha concordancia. 2º) En cuanto al segundo, la rectificación de la descripción registral de solar a edificación exige la aportación de la escritura que motivó el asiento erróneo y el consentimiento de quienes la otorgaron, sin que la certificación catastral sea título suficiente para ello, máxime cuando tampoco coincide con la descripción pretendida. 3º) En cuanto al tercero, la modificación del lindero este para su deslinde con el dominio público marítimo-terrestre determina la obligatoriedad de inscribir la representación gráfica georreferenciada conforme al artículo 9 b) LH, sin que pueda utilizarse la certificación catastral aportada al diferir notablemente su superficie de la registral.

COMPRAVENTA GANANCIAL: EL DOMICILIO DEL CÓNYUGE NO COMPARECIENTE DEBE CONSTAR EXPRESAMENTE

Resolución de 20 de abril de 2026 (BOE 24 de julio de 2026)

Es objeto de recurso la negativa a inscribir una escritura de compraventa en la que un cónyuge adquiere una finca para la sociedad de gananciales sin hacer constar el domicilio de su consorte no compareciente, alegando el notario recurrente que la presunción legal de convivencia del artículo 68 CC hace innecesaria su expresión.

La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación del registrador, señalando que el artículo 51.9.ª a) RH, tras la reforma de 1992, exige expresamente que conste en la inscripción el domicilio del cónyuge del adquirente cuando el acto afecte a los derechos de la sociedad conyugal. Considera el Centro Directivo que la presunción legal de convivencia es una regla procesal sobre la carga de la prueba de hechos imprecisos o controvertidos, pero no puede utilizarse

como dispensa para incumplir la obligada precisión que han de tener tanto las escrituras públicas como los asientos registrales. Concluye que, admitir lo contrario, vaciaría de contenido la exigencia registral introducida expresamente en 1992 y **contravendría el principio de especialidad, tanto más cuanto que hoy es habitual que cónyuges casados en gananciales mantengan domicilios distintos por motivos laborales o personales.**

OPCIÓN DE COMPRA: INTENTO ÚNICO DE NOTIFICACIÓN PRESENCIAL SIN ENVÍO POSTERIOR POR CORREO NO CUMPLE EL REQUISITO PACTADO PARA EJERCICIO UNILATERAL

Resolución de 27 de abril de 2026 (BOE 8 de agosto de 2026)

Es objeto de recurso la negativa a inscribir una escritura de ejercicio unilateral de derecho de opción de compra, por no haberse acreditado el cumplimiento del requisito de notificación pactado e inscrito, al haber resultado infructuoso el único intento de notificación presencial efectuado por el notario en el domicilio de la concedente, sin que conste envío posterior por correo certificado con acuse de recibo.

Comienza señalando el Centro Directivo que **el ejercicio unilateral de la opción constituye una excepción al principio general de bilateralidad contractual y, por ello, los requisitos pactados deben observarse con todo rigor, sin que quepa flexibilizarlos ni integrarlos. Conforme a los artículos 202 y 203 RN, la notificación exige una doble actuación: personación del notario en el domicilio designado y envío posterior por correo certificado con acuse de recibo cuando la notificación presencial resulta infructuosa.** En el presente caso solo se realizó el intento de notificación presencial, sin que se procediera al envío de la cédula por correo certificado ni por ningún otro medio que dejara constancia fehaciente de la entrega, por lo que no puede entenderse cumplido el requisito de notificación pactado. Añade que la circunstancia de que la con-

cedente hubiera abandonado el domicilio sin comunicarlo no altera esta conclusión, pues la declaración de la recepcionista a la que acudió el notario no equivale a notificación fehaciente, sin perjuicio de los efectos que pudieran seguirse en sede judicial de acreditarse la pasividad o negligencia del destinatario. En consecuencia, se desestima el recurso y se confirma la nota de calificación de la registradora.

ELEVACIÓN A ESCRITURA DE COMPRAVENTA ORDENADA JUDICIALMENTE

Resolución de 7 de mayo 2026 (BOE 6 de agosto de 2026)

Se señala que las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro, si de este no resultan obstáculos que lo impidan, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido, así como la firmeza de la misma. Sin embargo, a diferencia de las anteriores, las sentencias de condena requieren para su eficacia plena, y por tanto para su acceso registral, la tramitación del correspondiente proceso de ejecución. Cuando la sentencia, como en el presente caso, impone una obligación de hacer, consistente en emitir una determinada declaración de voluntad negocial, no es aquella el título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo. En tal caso, la sentencia no es presupuesto directo de su inscripción, sino de la legitimación del juez para proceder, en ejercicio de su potestad jurisdiccional a su ejecución específica, supliendo la inactividad o resistencia del condenado. La Ley de Enjuiciamiento Civil no dispone la inscripción directa de los documentos presentados, sino que la nueva forma de ejecución procesal permite al demandante otorgar la escritura de elevación a público del documento privado compareciendo ante el notario por sí solo, apoyándose en los testimonios de la sentencia y del auto que supla la voluntad del

demandado. En este sentido pueden citarse también, a título ejemplificativo, las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de julio de 2010, 21 de junio de 2013, 18 de noviembre de 2015 y 2 de junio de 2016.

REVOCACIÓN DEL NIF DE LA VENDEDORA POSTERIOR AL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA: SE PRODUCE EL CIERRE REGISTRAL

Resolución de 14 de mayo de 2026 (BOE 10 de agosto de 2026)

Se presenta una escritura de compraventa en el año 2022 presentándose en el registro para su inscripción en el año 2026. La registradora suspende la inscripción porque el NIF de la entidad vendedora figuraba revocado por la AEAT. Invoca al efecto la disposición adicional sexta.4 LGT -que anuda a la publicación de la revocación la abstención notarial y la prohibición de acceso a cualquier registro público- en conexión con el artículo 254.2 LH, de modo que sólo la rehabilitación del número permitiría la inscripción.

La Dirección General desestima el recurso y confirma la calificación. Razona que la disposición adicional sexta LGT contiene una **doble prohibición -de autorización de instrumentos públicos y de acceso a los registros-, operando la segunda respecto de los títulos que pretendan inscribirse tras la publicación de la revocación, de suerte que la prohibición es aplicable, aunque el NIF estuviera vigente al tiempo del otorgamiento. El único remedio es la rehabilitación** conforme al artículo 147.8 RD 1065/2007.

CONDICIÓN RESOLUTORIA

CANCELACIÓN DE CONDICIÓN RESOLUTORIA POR INSTANCIA PRIVADA

Resolución de 18 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

Se solicita la cancelación de la condición resolutoria por instancia privada con firma

legitimada, y no en virtud de escritura pública, resolución judicial o acta notarial.

Confirma la Dirección General la calificación ya que en el caso de este expediente, no se trata de la previsión de una cancelación automática, como podría ser la pactada introduciendo un plazo de caducidad de la condición, sino que tal como se ha estipulado la condición resolutoria y su forma de cancelación, se hace necesario que en el futuro documento cancelatorio se emita una declaración de voluntad reconociendo la realidad del completo pago y prestando el consentimiento a la cancelación de la garantía. Y es que lo único que se pactó expresamente como supuesto de cancelación unilateral, frente a la regla general antes enunciada, fue la presentación de acta notarial acreditativa del pago total de las cantidades aplazadas.

REINSCRIPCIÓN POR CONDICIÓN RESOLUTORIA: EXIGENCIA DE CONSIGNACIÓN Y NECESIDAD DE CITAR A LOS TITULARES DE CARGAS POSTERIORES AUNQUE HAYA CLÁUSULA PENAL

Resolución de 23 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

Se deniega la reinscripción de una finca a favor del vendedor como consecuencia de la resolución de una compraventa por cumplimiento de condición resolutoria explícita, alegando el recurrente que no procede consignación alguna al haberse pactado e inscrito cláusula penal que atribuye al vendedor las cantidades percibidas en caso de incumplimiento del comprador.

La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación, señalando que **la reinscripción a favor del vendedor derivada del juego de la condición resolutoria explícita exige, conforme a doctrina consolidada, la consignación del importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o que corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución**, conforme al artículo 175.6.^a RH. **Este requisito no puede eludirse**

mediante cláusula penal, pues esta queda sujeta a la posible moderación judicial del artículo 1154 CC y su función registral es únicamente advertir a los terceros del efecto subrogatorio sobre el precio a devolver. Añade que, concurriendo en el presente caso titulares de anotaciones de embargo posteriores, estos deben ser citados en el acta notarial de requerimiento para que puedan alegar lo que a su derecho convenga, requisito que tampoco se ha cumplido.

NEGATIVA A INSCRIBIR UNA CONDICIÓN RESOLUTORIA POR HABER CADUCADO

Resolución de 14 de abril de 2026 (BOE 16 de julio de 2026)

En el caso que nos ocupa no procede la inscripción de la condición resolutoria por haber transcurrido el plazo convencional de caducidad del eventual asiento de suerte que, de haberse practicado, sería procedente su cancelación, al objeto de evitar la extensión de asientos superfluos.

CONTRATOS

OPCIÓN DE COMPRA: CANTIDADES A DETRAER DEBEN ESTAR PRECISADOS LOS GASTOS

Resolución de 19 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

Se presenta escritura de opción de compra sobre una finca gravada con una hipoteca previa, pactando la entrega de una cantidad inicial, a cuenta del precio posterior y señalando que de este podrá detraerse las cantidades necesarias para pagar cualesquiera posibles *gastos* que pudieran hallarse pendientes al tiempo de ejercitar la opción.

La Dirección General, como el registrador, entiende que no cabe la indeterminación de qué gastos (“cualesquiera”) podrán detraerse o que su fijación quede al arbitrio del optante, sino que **deben detallarse suficientemente en la escritura con la preci-**

sión exigible, ya que el poder irrevocable conferido habilitaría para ejercitar unilateralmente la opción por el optante con decisiva influencia a la hora de cuantificar el importe a percibir finalmente por el concedente. Tampoco cabe, señala, para el ejercicio unilateral de la opción con una mera notificación escrita por el optante al concedente, sino que debería haberse previsto como a realizar por conducto notarial.

INSCRIPCIÓN DE CESIÓN DE USO DE LOCAL DE NEGOCIO EN VIRTUD DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Resolución de 12 de mayo de 2026 (BOE 6 de agosto de 2026)

Debe decidirse en este expediente si es inscribible el testimonio de la cesión del uso del local de negocio, en virtud del contrato de arrendamiento celebrado por la propietaria con una sociedad como arrendataria. El contrato de arrendamiento del que procede dicha cesión, no consta inscrito en el Registro de la Propiedad.

En consecuencia, **no estando inscrito en el Registro de la Propiedad el arrendamiento del cual traería su causa la pretendida cesión alegada por el recurrente no podría accederse a la inscripción del título calificado sin que previamente se inscribiera el derecho de arrendamiento** pendiente de reflejar tabularmente (cfr. arts. 2 y 17 LH).

OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL

INSCRIPCIÓN DE ESTATUTOS DE SUBCOMUNIDAD DE FACTO: PRIMERO HA DE CONSTITUIRSE FORMALMENTE LA SUBCOMUNIDAD

Resolución de 16 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

Existe un edificio con tres portales constituido como una sola división horizontal.

De hecho, cada portal opera como una subcomunidad independiente con NIF independiente y Libro de Actas propio diligenciado por el Registro de la Propiedad.

Señala el Centro Directivo que cabe formalizar la constitución de cada una de las subcomunidades sin acuerdo de la junta general de la comunidad global de propietarios, siempre que no afecten a la estructura del edificio, ni a los elementos comunes, limitadas a regular las relaciones existentes entre los elementos privativos que la integran y los elementos comunes de las mismas. Y señala que la legalización de los libros de actas -de una subcomunidad no configurada jurídica y registralmente-, no implica ningún efecto propio de los asientos registrales, ni prejuzga la calificación sobre los requisitos de constitución de tal comunidad.

CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA DE USO TURÍSTICO: CONSENTIMIENTO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Resolución de 18 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

La registradora exige el acuerdo expreso de la comunidad de propietarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.12 LPH, señalando el Centro Directivo que vista la normativa aplicable al presente recurso, su resolución exige precisar el ámbito temporal de aplicación del nuevo artículo 7.3 LPH. Este artículo determina que el propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, LAU, en los términos establecidos en la normativa, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el artículo 17.12 y resulta aplicable en defecto de previsión estatutaria prohibitiva del ejercicio de la actividad turística, pues, en este último caso no bastaría la referida aprobación expresa, sino que sería precisa la correspondiente modificación estatutaria que eliminase dicha prohibición.

LIBRO DEL EDIFICIO EN EDIFICACIONES ANTIGUAS

Resolución de 25 de marzo de 2026 (BOE 9 de julio de 2026)

Se pretende inscribir un edificio construido con licencia de 2007 en la Comunidad Valenciana, sin presentar, para su archivo registral, el Libro del Edificio. Se recurre señalando que la norma autonómica no exigía para obras de esa antigüedad y con licencia de tal fecha dicho Libro, lo que se niega por parte de la Dirección General, confirmando la calificación, al señalar que Ley valenciana 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, ya lo exigía.



CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA: LA ANTIGÜEDAD NO EXIME DE ACREDITAR LA CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA DEL USO

Resolución de 30 de marzo de 2026 (BOE 8 de julio de 2026)

La Dirección General confirma la suspensión de la inscripción de un cambio de uso de local a vivienda pretendido al amparo del artículo 28.4 LS, basándose únicamente en la antigüedad reflejada en Catastro.

La Dirección General señala que, en la Comunidad de Madrid, el cambio de

uso puede acceder al Registro por la vía de la prescripción urbanística, pero no basta con acreditar desde cuándo se utiliza como vivienda. **Es necesario acreditar también, mediante certificación administrativa competente, que el uso está consolidado y que no procede el restablecimiento de la legalidad urbanística.** Por tanto, sanciona **que para inscribir un cambio de uso de local a vivienda por antigüedad no es suficiente la certificación catastral, sino que debe aportarse una acreditación administrativa que permita comprobar la consolidación urbanística del uso.**

AGREGACIÓN Y SEGREGACIÓN DE DEPARTAMENTOS PRIVATIVOS: DISTINCIÓN DE PLANTAS EN ESTATUTOS

Resolución de 13 de abril de 2026 (BOE 16 de julio de 2026)

La cláusula que consta inscrita en la finca matriz permite a todo condueño hacer “modificaciones que no afecten a la propiedad común, ni perturben la de los demás propietarios”, facultando a continuación al propietario de la planta baja y sótano “para dividirlos en la forma que tenga conveniente”.

Por tanto, señala la Dirección General, que se hace una distinción entre los propietarios de las plantas baja y sótano que, además de modificaciones en general, pueden dividir en la forma que tengan por conveniente, y los de las demás plantas que únicamente pueden hacer modificaciones que no afecten a la propiedad común; estas son, las que el artículo 7 LPH permite hacer a todo propietario en el interior de su vivienda, excediendo de este ámbito las facultades de segregación y agregación, que quedan sujetas a los requisitos de autorización administrativa y de la comunidad de propietarios que exige el artículo 10.3 b), **siendo necesaria la aprobación por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación en la propiedad horizontal.**

CONVERSIÓN DE PLAZAS DE PARKINGS EN TRASTEROS: AFECTA AL TÍTULO CONSTITUTIVO

Resolución de 13 de abril de 2026 (BOE 16 de julio de 2026)

De las normas de comunidad no resulta que pueda atribuirse a las participaciones indivisas separadas y transmitidas, el uso y disfrute de trasteros, sin el consentimiento de la comunidad propietarios, sino solamente el de plazas de aparcamiento.

La creación de trasteros en el departamento afectado, con motivo de la transmisión de cuotas abstractas de la finca sótano, implica la necesidad de modificar el título constitutivo de la propiedad horizontal y los estatutos, exigiendo acuerdo de la junta de propietarios con mayoría de cuatro quintas partes de propietarios y cuotas conforme al artículo 553-26.2 Código Civil de Cataluña, libro quinto, relativo a derechos reales (Ley 5/2006, de 10 de mayo).

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL POR ANTIGÜEDAD: NECESIDAD DE LICENCIA

Resolución de 14 de abril de 2026 (BOE 16 de julio de 2026)

Únicamente sería admisible, a efectos registrales, aplicar el artículo 28.4 LS a los mencionados actos de división, segregación o cambio de uso o destino de fincas integrantes del edificio ya declarado en régimen de propiedad horizontal si se utiliza como medio de prueba el correspondiente certificado del órgano competente municipal, dada la necesidad de ser conformes a la ordenación urbanística, su realidad interior y el carácter no contradictorio del procedimiento registral.

En el presente expediente, habiéndose justificado la existencia de una parcelación de la finca a través de la figura de la división horizontal tumbada, esto es, no tratándose de un mero acto edificatorio, no resulta acreditado un pronunciamiento explícito del órgano con competencia urbanística que implique un re-

conocimiento del carácter consolidado e independiente de la parcelación por lo que debe confirmarse el defecto recurrido.

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

Resolución de 14 de abril de 2026 (BOE 16 de julio de 2026)

Debe exigirse, por ser requisito necesario para inscribir una obra nueva consistente en una vivienda unifamiliar un pronunciamiento expreso de la Administración sobre la prescripción de la infracción de la obra sin autorización previa ni la imposibilidad legal del ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad, indicando el régimen jurídico especial, derivado de la especial ubicación de la finca en zona de policía con las limitaciones correspondientes. Dicha intervención administrativa es esencial para que ese concreto régimen, que delimita el contenido del derecho de propiedad sobre la finca, pueda ser conocido por todo tercero, en el caso de que los propietarios quieran introducir su casa en el tráfico jurídico inmobiliario, por aplicación del artículo 28.4 TRLS en relación con el artículo 9 Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA: EL USO URBANÍSTICO NO PRESCRIBE EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Resolución de 21 de abril de 2026 (BOE 25 de julio de 2026)

Se presenta en el Registro de la Propiedad instancia acompañada de acta notarial de notoriedad por la que se pretende rectificar la descripción registral de una finca inscrita como local comercial, haciendo constar su uso de vivienda. El acta declara notorio el uso residencial consolidado desde el año 2017 sobre la base de una resolución firme de la Gerencia Regional del Catastro que dio de alta el uso residencial, un acta de inspección municipal de diciembre de 2022, memoria de obras, contrato de arrendamiento e imágenes históricas. La registra-

dora suspende la inscripción por tres defectos, de los que sólo uno es recurrido: no se acompaña la preceptiva licencia municipal que autorice y legalice las obras de transformación de local en vivienda, debiendo aportarse licencia y declaración responsable de primera ocupación o, alternatively, certificado de conformidad municipal; y advierte que el acta de inspección aportada bien pudiera responder a un expediente de disciplina urbanística. Invoca los artículos 155.i) y 159.5 Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y 28.1 TRLS. Solicitada calificación sustitutoria, la registradora confirma la nota en todos sus extremos. El recurrente sostiene que ambas calificaciones incurrir en un error conceptual común: identifican la rectificación de un dato descriptivo con la inscripción de un acto urbanístico sujeto a licencia. No se pretende inscribir el cambio de uso, sino adecuar el folio real a una realidad extraregistrarial acreditada (arts. 1, 9 y 201 LH).

El Centro Directivo desestima el recurso, afirmando, frente al recurrente, que sí estamos ante un acto urbanístico: **la modificación del uso no es un mero dato descriptivo, sino que implica una declaración administrativa sobre la conformidad del nuevo uso con el planeamiento, y equivale a la modificación de la declaración de obra nueva inscrita.**

Reitera su doctrina -última, la Resolución de 26 de noviembre de 2025- de que el uso autorizado no es característica accidental de la edificación, sino que integra el contorno que delimita el contenido del derecho de propiedad. Y subraya el dato determinante: la aplicación del artículo 28.4 TRLS a la constatación registral del cambio de uso presupone que la normativa autonómica y la jurisprudencia que la interpreta permitan la prescripción de la acción de restablecimiento respecto del uso, lo que no ocurre en la Comunidad de Madrid, donde el artículo 237.1 LS impide que el plazo comience a correr mientras no cese el uso, en línea con las SSTs de 22 de enero de 1992, 3 de abril de 2000 y 12 de marzo de 2021, conforme a las cuales el uso contrario al ordenamiento urbanístico no se adquiere

por prescripción. La única vía admisible es, pues, el artículo 28.1, **mediante licencia o certificado municipal acreditativo de la situación consolidada o de fuera de ordenación, sin que quepa suplirlo por acta de notoriedad -en la que el notario se limita a declarar notorios unos hechos, sin prejuzgar su legalidad- ni por la alteración catastral, cuyo resultado no se traslada sin más al folio real.**

LAS CASAS EN “ENGALABERNO” PUEDEN REGULARSE MEDIANTE SERVIDUMBRE DE MEDIANERÍA HORIZONTAL

Resolución de 23 de abril de 2026 (BOE 24 de julio de 2026)

La Dirección General estima el recurso y revoca la calificación registral que exigía configurar como derecho de subedificación una construcción parcialmente situada bajo una finca ajena, declarando que, en los supuestos de casas a caballo o engalabernos, no es obligatoria la constitución de un régimen de propiedad horizontal ni de un derecho de subedificación. **Las partes pueden acudir, en virtud del principio de *numerus apertus*, a la constitución de una servidumbre de medianería horizontal, siempre que el derecho quede perfectamente delimitado y se identifiquen con claridad su contenido, extensión y efectos.** Las construcciones parcialmente ubicadas en el vuelo o subsuelo de una finca ajena pueden regularse mediante una servidumbre de medianería horizontal, sin necesidad de constituir un derecho de subedificación o un régimen de propiedad horizontal, cuando la configuración pactada respete las exigencias de especialidad y seguridad jurídica.

EL CAMBIO DE USO A TERCIARIO HOTELERO NO REQUIERE LA AUTORIZACIÓN PREVISTA PARA LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Resolución de 23 de abril de 2026 (BOE 24 de julio de 2026)

La Dirección General estima el recurso y revoca la calificación que exigía el acuerdo

de la comunidad de propietarios para inscribir el cambio de uso de varios locales comerciales a **uso terciario hotelero**.

La Dirección General declara que la autorización prevista en los artículos 7.3 y 17.12 LPH se refiere exclusivamente a la actividad de **vivienda de uso turístico** del artículo 5 e) LAU, y no a cualquier actividad de uso terciario hotelero. Por ello, no puede exigirse automáticamente dicho acuerdo comunitario para un local destinado a uso hotelero.

La autorización comunitaria prevista para las viviendas de uso turístico no es aplicable, por sí sola, al cambio de uso de un local a uso terciario hotelero. No obstante, si el cambio de uso implica una modificación del título constitutivo o contradice el régimen estatutario de la propiedad horizontal, podrán ser exigibles los acuerdos comunitarios correspondientes.

COMPLEJO INMOBILIARIO Y NO DIVISIÓN HORIZONTAL TUMBADA

Resolución de 5 de mayo de 2026 (BOE 6 de agosto de 2026)

En este caso se configura un complejo inmobiliario privado (y no una división horizontal tumbada), porque está compuesto por parcelas privativas destinadas a viviendas aisladas con sus elementos accesorios de servicio que permiten calificarlas de “asociadas”. Se establece un régimen de comunidad del conjunto en el que se establece que son comunes elementos accesorios como los muros, las conducciones que dan servicio a las diferentes parcelas privativas, las calles de acceso y paredes divisorias de las diferentes parcelas donde se encuentran construidas las viviendas. Se declara la obra nueva de cuatro viviendas unifamiliares de la fase I sobre una parcela determinada y se formaliza la división en régimen de propiedad horizontal de los elementos privativos descritos como viviendas asignando a cada una cuota en la fase y otra en el conjunto. Además, se incorpora a la escritura certificado de la

licencia municipal para la construcción de 33 viviendas unifamiliares aisladas asociadas y sus piscinas privadas en la parcela, diciéndose: “*cada una se ubica en una parcela de uso privativo, disponiendo el complejo de un vial interior para posibilitar el acceso a algunas de las viviendas, mientras que al resto se accederá a través de las vías públicas a las que da frente (...)*”. Sobre todo, se exige licencia para la formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos en un complejo inmobiliario en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada a las que se vincula en comunidad ob rem otros elementos, que pueden ser también porciones de suelo como otras parcelas o viales, ya que son situaciones equiparables a una parcelación. En cambio, en la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca -o derecho de vuelo- que le sirve de soporte no puede equipararse al supuesto anterior, pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación, pues no hay alteración de forma (vid. sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 21 de diciembre de 2012 y Resolución de 20 de enero de 2014).

LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES REFERIDA A UNA CUOTA ABSTRACTA DE GARAJE: SIN ACUERDO DE LA JUNTA GENERAL

Resolución de 6 de mayo de 2026 (BOE 6 de agosto de 2026)

Para la distribución de una participación indivisa fruto de una disolución y liquidación de gananciales, dividiéndola en otras cinco y con atribución a cada una de ellas el uso exclusivo de cada una de las plazas anteriores, es una *res inter alios acta alii nec nocet nec prodest*; es decir, la liquidación *inter partes*, no afecta al título constitutivo, ni a los elementos comunes o a las cuotas de la comunidad. No se produce por esta liquidación de sociedad conyugal, una delimitación física ni descripción por-

menorizada de las plazas de garaje, por lo que no se está pretendiendo transformar la comunidad ordinaria en una comunidad especial conforme a lo expuesto, sin perjuicio de que si, *a posteriori*, se pretende una descripción pormenorizada con delimitación física y constancia de linderos, sí se requiera el consentimiento de los copropietarios de la comunidad de garaje, y tampoco se modifican los derechos del resto de comuneros, por cuanto **el acto pretendido solo afecta a la participación que ostentaban los cónyuges al tiempo de liquidar su sociedad conyugal, participación que ya constaba inscrita en el Registro y que tenía un uso adscrito de varias plazas de garaje a esa participación, lo cual se hace constar igualmente en el Registro, por lo que la distribución en varias pequeñas cuotas indivisas, a las que se les atribuye el uso de cada una de esas plazas, no perjudica en ningún caso el derecho de los demás.**

SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE CERTIFICADO DE INNECESARIDAD DE LICENCIA O DECLARACIÓN DE PRESCRIPCIÓN

Resolución de 12 de mayo de 2026 (BOE 6 de agosto de 2026)

En el presente caso se alega la concesión de la licencia de segregación por silencio positivo sin acreditar el citado pronunciamiento municipal expreso, por lo que no puede admitirse la inscripción de la segregación, sin perjuicio de las acciones que asistan al interesado frente a la inactividad de la Administración. **Esta necesidad de acreditación de la intervención administrativa en los actos de parcelación no prejuzga ni condiciona la competencia autonómica para regular el silencio positivo, pero, como se ha expuesto, a efectos registrales deberá acreditarse, en su caso, la concesión por acto presunto de la preceptiva licencia de parcelación o, como se ha expuesto, el reconocimiento del carácter consolidado de la segregación de finca que se pretende inscribir.**

DERECHO DE FAMILIA/ SOCIEDAD DE GANANCIALES

NO ES NECESARIO ACREDITAR EL RÉGIMEN MATRIMONIAL POR ENTENDER COMO MERA SUPOSICIÓN LA POSIBLE EXISTENCIA DE COMUNICACIÓN FORAL

Resolución de 31 de marzo de 2026 (BOE 8 de julio de 2026)

Se presenta en el Registro de la Propiedad una compraventa de bienes inscritos

como privativos y adquiridos por herencia. Los vendedores estaban casados, pero en la escritura no se indicaba su régimen económico matrimonial. La registradora suspendió la inscripción porque, al estar la finca situada en Vizcaya, consideró posible que los vendedores estuvieran sujetos al régimen vasco de comunicación foral de bienes. En tal caso, habría sido necesario el consentimiento de sus cónyuges. El notario recurrió alegando que la registradora se basaba en una mera hipótesis. Los vendedores tenían vecindad ci-

vil gallega y común, residían fuera del País Vasco y no existía ningún dato en la escritura ni en el Registro que apuntara a la aplicación de la comunicación foral.

La Dirección General estima el recurso y revoca la calificación. Recuerda que el régimen económico matrimonial puede ser relevante, pero su acreditación no puede exigirse automáticamente a toda persona casada. La ubicación del inmueble en Vizcaya no permite presumir que resulte aplicable la comunicación foral. **La calificación registral debe ba-**

La compra de cuota indivisa por cónyuge casado en régimen de gananciales, que ya tenía otra cuota con carácter privativo, tiene también naturaleza privativa

Se debe dar el mismo tratamiento que si la adquisición se hubiera producido por ejercicio del derecho de retracto o por extinción de condominio, y sin perjuicio del derecho de reembolso a favor de la sociedad de gananciales por el dinero destinado a la adquisición de la cuota.

El principio de subrogación real en la sociedad de gananciales no es de aplicación universal, ya que el carácter del bien viene determinado, con preferencia al de la naturaleza de la contraprestación, por el criterio que atiende al origen o procedencia privativa o ganancial del derecho que fundamenta la adquisición, sin perjuicio del coetáneo nacimiento del derecho de reembolso a cargo del patrimonio favorecido. Y este criterio es el que se ha seguir en el supuesto derivado de una titularidad previa, por razón del denominado desdoblamiento de la cuota, supuesto que tiene lugar en las adquisiciones provenientes de liquidaciones de situaciones de proindivisión.

COMPRA DE CUOTA INDIVISA POR CÓNYUGE QUE YA TENÍA OTRA CUOTA CON CARÁCTER PRIVATIVO: TIENE TAMBIÉN NATURALEZA PRIVATIVA

Resolución de 22 abril de 2026 (BOE 25 de julio de 2026)

Se compra una tercera parte indivisa de una finca por parte de otro condueño que ya tenía otra tercera parte con carácter privativo. La notario autorizante defiende que la adquisición de la cuota es con carácter privativo, invocando a la idea del desdoblamiento de la cuota, y no el principio de subrogación real, que deriva de los artículos 1346.3 y 1347.3 CC.

La Dirección General estima el recurso de la notario, considerando que **se debe dar el mismo tratamiento que si la adquisición se hubiera producido por ejercicio del derecho de retracto o por extinción de condominio, sin perjuicio, por supuesto, del derecho de reembolso a favor de la sociedad de gananciales por el dinero destinado a la adquisición de la cuota.**

Señala el Centro Directivo que **el principio de subro-**

gación real en la sociedad de gananciales no es de aplicación universal, pues a él se anteponen otros criterios para determinar la naturaleza de los bienes, como pueden ser el de la accesión (art. 1359 CC), el de la autonomía de la voluntad (art. 1355 CC), o el del carácter del propio bien del que deriva el derecho a la adquisición (arts. 1346.4, 1347.4 o 1352 CC); y así, **son varios los preceptos de nuestro Código de los que se infiere que en el ámbito del régimen de gananciales el carácter del bien viene determinado, con preferencia al de la naturaleza de la contraprestación, por el criterio que atiende al origen o procedencia privativa o ganancial del derecho que fundamenta la adquisición, sin perjuicio del coetáneo nacimiento del derecho de reembolso a cargo del patrimonio favorecido** (art. 1358 CC). Este criterio se fundamenta, y

sarse en datos objetivos del título y de los asientos registrales, no en conjeturas. En este caso, los bienes eran privativos, procedían de herencia y no existía ningún indicio de comunicación foral.

USO DE VIVIENDA FAMILIAR: EXTINCIÓN POR TRANSCURSO DEL PLAZO E IMPOSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN SOBRE APARTAMENTO NO IDENTIFICADO REGISTRALMENTE

Resolución de 20 de abril de 2026 (BOE 24 de julio de 2026)

Es objeto de recurso la negativa a inscribir los derechos de uso sobre la vivienda fa-

miliar y un apartamento anejo, atribuidos en sentencia de divorcio, alegando la recurrente que los mismos permanecen vigentes al no haberse producido la liquidación de la sociedad de gananciales.

La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación por una doble razón. En cuanto al fondo, la sentencia de apelación estableció dos límites temporales alternativos para la extinción de los derechos de uso: el transcurso de cinco años o la liquidación de la sociedad de gananciales, lo que ocurriera primero. Habiéndose superado el plazo de cinco años sin resolución judicial que prorrogue o restablezca dichos derechos, estos se han extinguido auto-

máticamente, sin que pueda sostenerse que permanecen vigentes hasta la liquidación ganancial, pues ello vaciaría de contenido el límite temporal que la propia sentencia de apelación introdujo expresamente para evitar situaciones de indefinición. En cuanto al derecho de uso sobre el apartamento, aunque se admitiera su subsistencia, tampoco podría acceder al Registro por aplicación del principio de especialidad, al no estar el apartamento identificado como elemento independiente ni haberse formalizado las obras y ampliaciones que modificaron la realidad física de la finca, generando una discordancia que provocaría confusión para terceros.**registral.**

apoya, en la dicción y espíritu del apartado 4 de los artículos 1346 y 1347 CC o del artículo 1352 CC.

Y este criterio no sólo se ha seguir en los supuestos estrictamente citados en dichas normas (retracto y derecho de suscripción preferente), sino que se debe de aplicar a toda adquisición proveniente del ejercicio de cualquier derecho de adquisición preferente, como el derecho de tanteo u opción, o derivado de una titularidad previa, por razón del denominado desdoblamiento de la cuota, supuesto que tiene lugar en las adquisiciones provenientes de liquidaciones de situaciones de proindivisión.

Esta posición es, además, la que ha venido manteniendo la Dirección General; así en la Resolución de 14 de abril de 2005, resuelve un caso de la adjudicación de un bien hereditario a uno de los herederos que indemniza a los demás con fondos gananciales. Y especialmente en la de 17 de septiembre de 2012, donde se defiende la aplicación analógica de la regla cuarta del artículo 1346 CC (que atribuye carácter privativo a los bienes y derechos adquiridos en ejercicio de un derecho de retracto privativo, aunque la adquisición se haya realizado con fondos comunes), criterio que cabría extender, por concurrir la misma *ratio iuris*, a los casos en que los comuneros convienen que se adjudique la cosa a uno de ellos indemnizando a los demás (solución que esta Dirección General ha aplicado a los supuestos de partición de herencia con exceso de adjudicación: Resolución de 14 de abril de 2005); por entender, con una parte cualificada de nuestra doctrina, que **tales adquisiciones son desenvolvimientos naturales del derecho de cuota** (cfr. art. 1523 CC), que concuerda con la

tesis sostenida por el Tribunal Supremo en su sentencia de 28 de mayo de 1986 sobre la naturaleza de la comunidad ordinaria (en el sentido de que cada comunero tiene la propiedad total sobre la cosa, limitada por el concurso de las otras propiedades totales de los demás) (vid. la Resolución de 29 de enero de 2013).

La prevalencia del origen o procedencia privativa o ganancial del derecho que fundamenta la adquisición sobre la naturaleza de la contraprestación, es claramente admitida doctrinalmente cuando, en relación con la aplicación de las reglas que determinan la privatividad y ganancialidad de los bienes adquiridos por derecho de retracto, se entiende que rigen ya cuando se ejerce judicialmente el derecho de adquisición, ya cuando quienes habían de soportar su ejercicio se avengan extrajudicialmente a la adquisición por el retrayente, incluyendo en esta segunda hipótesis el supuesto de enajenación directa a quien es titular de un derecho de retracto (p.ej. un comunero vende a otro comunero), poniendo fin de ese modo a una situación de comunidad que como es bien sabido siempre ha sido contemplada con disfavor por el legislador y por el ordenamiento jurídico.

Y esta consideración es aplicable al presente caso, pues en la escritura se afirma en la diligencia de aclaración por la notario que ha existido una previa decisión de vender frente a la que se alza el derecho de preferente adquisición del finalmente comprador; por lo que debe **darse primacía a la natural consecuencia del desenvolvimiento del derecho de cuota cuyo corolario es la privatividad de la adquisición.** ●

La atribución del derecho de uso de vivienda familiar en custodia compartida debe tener un límite temporal

Por tanto, resulta no inscribible sin un límite temporal determinado o determinable, con independencia de que el título tenga origen judicial o convencional y de que los hijos sean o no mayores de edad al tiempo de la inscripción.

DERECHO DE USO DE VIVIENDA FAMILIAR EN CUSTODIA COMPARTIDA: LA ATRIBUCIÓN SIN LÍMITE TEMPORAL NO ES INSCRIBIBLE

Resolución de 29 de abril de 2026 (BOE 7 de agosto de 2026)

Se deniega la inscripción del derecho de uso sobre la vivienda familiar atribuido en convenio regulador de divorcio a la esposa y al hijo común, siendo la guarda y custodia compartida, por considerar el registrador que el derecho se ha extinguido al haber alcanzado el hijo la mayoría de edad.

La Dirección General desestima el recurso matizando la fundamentación del registrador. El precepto invocado por este, el párrafo primero del artículo 96 CC relativo a la custodia exclusiva, no es aplicable a los supuestos de custodia compartida, asistiendo razón a la recurrente en este punto. Sin embargo, **la jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo es-**

tablece que en los supuestos de custodia compartida tampoco cabe atribuir el uso de la vivienda familiar con carácter indefinido, debiendo fijarse siempre un límite temporal en atención a las circunstancias concurrentes. Aprovechando este expediente, la Dirección General unifica su doctrina y declara la no inscribibilidad del derecho de uso de la vivienda familiar atribuido sin límite temporal determinado o determinable, con independencia de que el título tenga origen judicial o convencional y de que los hijos sean o no mayores de edad al tiempo de la inscripción, por exigencia del principio de especialidad registral. ●

CAUSANTE DE REGIONALIDAD CATALANA CASADA EN GANANCIALES. RECTIFICACIÓN DEL CARÁCTER PRIVATIVO DE UN BIEN

Resolución de 6 de mayo de 2026 (BOE 6 de agosto de 2026)

En la escritura de herencia de dicha causante, con previa liquidación de sociedad de gananciales, se está claramente admitiendo la existencia de tal régimen económico matrimonial; siendo contradictorio, considerar posteriormente que la finca privativa, objetivo de controver-

sia, estaba inscrita como privativa y adquirida en un régimen de separación de bienes (a la postre inexistente), si ello se derivó de una mera manifestación que luego la causante contradujo de manera tal explícita y clara en su testamento. Aplicar la doctrina de los propios actos y la necesidad de salvar incongruencias, deviene como algo obligado para el notario. No es admisible, por tanto, considerar que, aun siendo evidente la vigencia de la sociedad de gananciales consistente matrimonio, y hasta la disolución

del mismo, determinado bien -aisladamente considerado- sería privativo en base a un imaginario régimen de separación de bienes entre los esposos; plasmándose así en la escritura calificada una insalvable dualidad de regímenes económicos. Algo no posible (de no acreditarse que, por pacto capitular, en un determinado momento intermedio, existió un régimen de separación) y que se hace preciso aclarar y rectificar.

NO ES POSIBLE INSCRIBIR UN CONVENIO REGULADOR QUE SÓLO CONTIENE PACTOS OBLIGACIONALES, NO ACTOS TRASLATIVOS DE BIENES

Resolución de 18 de mayo de 2026 (BOE 11 de agosto de 2026)

DERECHO DE SUCESIONES

DESHEREDACIÓN: NECESIDAD DE INTERVENCIÓN DE LOS DESCENDIENTES DE LA DESHEREDADA

Resolución de 18 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

En el presente caso, la testadora identifica a su hija desheredada y expresa la causa de la desheredación (conforme al art. 853.2.^a CC “dado que nunca se ha preocupado por la testadora”). Pero no puede afirmarse lo mismo respecto de los descendientes de la desheredada, pues se limita a manifestar que la testadora “tampoco tiene trato con nietos ni con sus bisnietos”. Y, señala el Centro Directivo que en el testamento que sirve de base a la adjudicación hereditaria objeto de debate en este expediente, la desheredación no puede alcanzar a los nietos y bisnietos a los que alude la testadora de forma genérica y sin identificación precisa ni expresión de ningún motivo concreto de desheredación. Y por ello es aplicable el artículo 857 CC, conforme al cual “los hijos o descendientes del desheredado ocuparán su lugar y conservarán los derechos de herederos forzosos respecto a la legítima”.

NO PROCEDE LA AFECCIÓN LEGITIMARIA EX ARTÍCULO 15 DE LA LEY HIPOTECARIA EN EL CASO DE PACTO SUCESORIO EN IBIZA A FAVOR DE LEGATARIO CON TRANSMISIÓN PRESENTE DEL BIEN

Resolución de 30 de marzo de 2026 (BOE 9 de julio de 2026)

Se autoriza en Ibiza escritura de pacto sucesorio por el cual se difiere un legado de nuda propiedad de finca con transmisión actual del derecho sin concurrir a la misma los otros dos hijos de la ordenante, todo ellos conforme al derecho foral de Ibiza y Formentera. En la escritura se ordena que no se haga constar en la inscripción de la transmisión la afección legitimaria establecida en el artículo 15 LH.

Esta disposición especial es negada por el registrador que considera que no puede prescindirse de esa protección a los legitimarios.

El notario autorizante, que recurre la calificación negativa argumenta magníficamente, poniendo en evidencia que tal afección legitimaria no procede, por diversas razones, tras mencionar la especial naturaleza de la figura del supuesto. Así, la sucesión se defiende cuando fallece el causante, no antes (art. 3 Ley 8/2022, de 11 de noviembre y arts. 9.8 y 16 CC), en consecuencia, en el momento del otorgamiento del pacto sucesorio no sabemos la naturaleza de la legítima ni quiénes son los legitimarios. La obligación de pago de la legítima, que en Ibiza es de naturaleza muy especial, esto es, *pars valoris bonorum*, corresponde a los herederos, no al legatario, por lo que no le puede perjudicar una obligación de un tercero. La Dirección General estima el recurso, haciendo propios los argumentos del notario recurrente.

HERENCIA: MANIFESTACIÓN SOBRE ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES

Resolución de 14 de mayo de 2026 (BOE 8 de agosto de 2026)

Se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura de aceptación y adjudica-

ción de herencia con liquidación de la sociedad de gananciales. Entre los bienes inventariados figuraba, bajo el número 4, la finca registral 6544, descrita como vivienda unifamiliar enclavada en parcela independiente de 750 m². La apertura de la sucesión se había producido el 2 de julio de 2008. El registrador de la Propiedad suspende la inscripción por no manifestarse respecto de dicha finca si se ha realizado o no en ella alguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

La Dirección General desestima el recurso y confirma la calificación. Tras encuadrar el artículo 98.3 en el título VIII de la Ley 7/2022 y en el deber de colaboración de notarios y registradores con la Administración



en materia de suelos contaminados, precisa el ámbito del precepto: afecta al propietario que transmite la propiedad o cualquier otro derecho real -no al titular de un derecho real limitado que disponga del suyo, ni a los actos de gravamen- **se aplica indistintamente a actos gratuitos y onerosos y a las transmisiones *mortis causa*, por la posición de los herederos como continuadores de las relaciones del causante, y comprende toda declaración de obra nueva. Quedan excluidas las entidades independientes o cuotas de entidades en régimen de propiedad horizontal, cuyo dominio se proyecta idealmente sobre el suelo; se incluyen, en cambio, las viviendas unifamiliares o aisladas, donde el dominio recae directamente sobre el suelo. Confirma que lo determinante es la fecha del título en que se formaliza la transmisión, no la de ésta, y recuerda que basta una manifestación desprovista de rigorismo formal, siquiera en el sentido de que al titular no le consta la realización de tales actividades.**

DERECHO MERCANTIL

SOCIEDADES/JUNTA GENERAL

HOJA REGISTRAL CERRADA POR REVOCACIÓN DE NIF: IMPOSIBILIDAD DE PRACTICAR CUALQUIER ASIENTO

Resolución de 23 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

Es objeto de recurso la negativa del registrador mercantil a practicar, mediante instancia privada, el cierre de la hoja registral y la cancelación de los cargos de administrador de tres sociedades de responsabilidad limitada cuyas hojas se encuentran cerradas tanto por falta de depósito de cuentas como por revocación del número de identificación fiscal.

La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación, pues la disolución de una sociedad de capital y la cancelación de sus asientos exigen título público sin que la situación de cierre registral exima de dicho requisito. Advierte que, concurriendo, además, el cierre por revocación del NIF, la norma es concluyente: no puede practicarse ningún asiento en la hoja de la sociedad afectada, incluido el cese del administrador, hasta que se rehabilite el número de identificación fiscal. A diferencia del cierre por falta de depósito de cuentas, que admite excepciones para determinados actos como el cese de administradores, **el cierre por revocación del NIF no admite excepción alguna, respondiendo cada modalidad de cierre a causas y principios distintos que impiden la aplicación analógica de las excepciones previstas para uno en el otro.**

EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE SOCIO POR EL ACREEDOR PIGNORATICIO

Resolución de 14 de abril de 2026 (BOE 16 de julio de 2026)

Mediante acta notarial del artículo 203 LSC, un socio se constituye como junta universal afirmando que es titular, como

propietario, de determinado número de participaciones y titular de los derechos de voto del resto de participaciones. Justifica el aserto afirmando que es acreedor pignoraticio de un préstamo hecho a la sociedad y garantizado con prenda otorgada por los otros dos socios de dicho resto de participaciones; que el préstamo ha sido objeto de incumplimiento, y que, para dicha situación, el contrato de prenda le habilita para el ejercicio de los derechos de socio. A continuación, cesa a los tres administradores mancomunados (los otros dos socios y el mismo), y se designa como administrador único. Resultando de los estatutos de la sociedad que, en caso de prenda de participaciones sociales, los derechos del socio han de ser ejercitados por el socio pignorante y titular de las participaciones en plena sintonía con la previsión del artículo 132.1 LSC, es a esta previsión normativa a la que han de quedar sujetos los socios y la propia sociedad. Resultando de la documentación presentada que el compareciente en el acta de junta general se atribuye el ejercicio del derecho de voto de unas participaciones que no son de su propiedad y de las que resulta ser acreedor pignoraticio en abierta contradicción con el contenido de los estatutos sociales, no cabe sino confirmar la calificación del registrador.

LA PRENDA DE ACCIONES Y EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE SOCIO NO TIENEN ACCESO AL REGISTRO MERCANTIL

Resolución de 27 de abril de 2026 (BOE 8 de agosto de 2026)

La Dirección General desestima el recurso interpuesto por un acreedor pignoraticio que solicitaba la práctica de una nota marginal para hacer constar que había notificado a la sociedad el ejercicio de los derechos políticos y económicos inherentes a unas acciones pignoradas.

La Dirección General recuerda que el Registro Mercantil no es un registro de titularidades sobre acciones, por lo que ni la constitución de una prenda

sobre acciones ni las incidencias derivadas de su ejercicio tienen acceso registral, debiendo reflejarse, en su caso, en el Libro Registro de Acciones Nominativas.

Además, al tiempo de resolver ya constaba inscrita una modificación estatutaria posterior que remitía íntegramente al régimen legal de la prenda de acciones previsto en el artículo 132 LSC, según el cual, salvo disposición estatutaria en contrario, el ejercicio de los derechos de socio corresponde al propietario de las acciones y no al acreedor pignoraticio.

Las incidencias derivadas de una prenda sobre acciones nominativas, incluido el eventual ejercicio de derechos políticos por el acreedor pignoraticio, no son susceptibles de constancia en el Registro Mercantil. En defecto de previsión estatutaria vigente en sentido contrario, el ejercicio de los derechos de socio corresponde al titular de las acciones conforme al artículo 132 LSC.

PIGNORACIÓN DE PARTICIPACIONES SOCIALES

Cinco Resoluciones de 28 de abril de 2026 (BOE 7 de agosto de 2026)

Constituye el objeto de la presente determinar si puede tener acceso al Registro Mercantil un artículo estatutario que atribuye al acreedor pignoraticio los derechos del socio correspondientes a las participaciones pignoradas en caso de ejecución judicial o extrajudicial.

Procede, señala la Dirección General, la estimación del recurso pues de la cláusula estatutaria cuya inscripción se solicita no resulta ni la transmisión de la condición de socio al acreedor pignoraticio ni la transmisión de derechos inherentes a tal condición por el mero hecho de producirse el supuesto en ella contemplado. **No cabe sino interpretar que la cláusula se limita a contemplar la legitimación del acreedor prendario para el ejercicio de los derechos inherentes a la condición de socio en sintonía con la previsión del artículo 132.1 LSC.**

DENOMINACIÓN SOCIAL. LA RESERVA DE DENOMINACIÓN DEBE ESTAR VIGENTE EN EL MOMENTO DE LA INSCRIPCIÓN, NO SOLO AL TIEMPO DEL OTORGAMIENTO

Resolución de 29 de abril de 2026 (BOE 7 de agosto de 2026)

Se deniega la inscripción del cambio de denominación social de una sociedad de responsabilidad limitada por haberse presentado la escritura en el Registro Mercantil cuando la certificación negativa de reserva de denominación ya había caducado, alegando el recurrente que la certificación estaba vigente al tiempo del otorgamiento.

Recuerda el Centro Directivo que la reserva de denominación tiene una vigencia de seis meses desde la expedición de la certificación negativa del Registro Mercantil Central, transcurridos los cuales caduca automáticamente si no consta la inscripción en el Registro Mercantil correspondiente. La única excepción es que el título esté pendiente de despacho dentro del plazo, en cuyo caso se prorroga por dos meses adicionales, circunstancia que no concurre en el presente caso al haberse presentado el título tras la caducidad. En consecuencia, la Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación del registrador.

NO COMPETE AL REGISTRADOR CALIFICAR LA TITULARIDAD DE LOS SOCIOS QUE PARTICIPAN EN UNA JUNTA GENERAL

Resolución de 19 de mayo de 2026 (BOE 11 de agosto de 2026)

Una sociedad acuerda su disolución y liquidación, por unanimidad de sus socios en una junta universal. La peculiaridad es que una parte de las participaciones viene representada por un administrador de herencia yacente, como se explica en la escritura. El registrador mercantil exige literalmente “Para la calificación del título, y en concreto de la calificación de la validez de la Junta, será necesario acreditar la inexistencia de posibles llamamientos en la sucesión del socio fallecido, que determinar derechos a favor de otros herederos



conforme a los artículos 774 y 912 CC”.

La Dirección General, con buen criterio, señala que no compete al registrador exigir tal cosa, porque corresponde al presidente de la junta general determinar la legitimación de los socios para concurrir a la misma. **No siendo objeto de inscripción en el Registro Mercantil las participaciones sociales, la regularidad de su transmisión no es objeto de calificación por el registrador fuera de los supuestos legalmente establecidos, se estará al resultado del acta, y si de la misma no resultan conflictos o incoherencias, la calificación del registrador no se puede extender a la regularidad de las transmisiones de las participaciones.**

LA REDUCCIÓN DE CAPITAL POR PÉRDIDAS EXIGE INFORME DE AUDITORES

Resolución de 19 de mayo de 2026 (BOE 11 de agosto de 2026)

Se recurre la calificación negativa que exige verificación contable en un caso de acuerdo por unanimidad de todos los socios de una reducción de capital por pérdidas de la sociedad.

La Dirección General confirma la calificación aplicando el artículo 322 LSC y argumentando que, dada la importancia del capital social, **el rigor de las exigencias legales para su reducción ha de observarse escrupulosamente en la medida que puede comprometer las expectativas de cobro de los acreedores sociales.**

CUENTAS ANUALES

CANCELACIÓN DE DEPÓSITO DE CUENTAS: EL ERROR EN EL CERTIFICADO DE JUNTA UNIVERSAL DEBE ACREDITARSE DE FORMA INEQUÍVOCA

Dos Resoluciones de 20 de abril de 2026 (BOE 24 de julio de 2026)

Es objeto de recurso la negativa a cancelar el depósito de cuentas anuales de una sociedad de responsabilidad limitada, alegando el administrador que el certificado de junta universal que motivó el depósito fue expedido por error, al no haberse producido realmente la unipersonalidad derivada de una escisión que no llegó a inscribirse.

Señala el Centro Directivo que la cancelación de un depósito de cuentas practicado en virtud de un certificado falso o nulo exige título adecuado del que resulte de forma inequívoca la causa que justifica la cancelación, así como el consentimiento para la cancelación de los asientos posteriores que no habrían podido practicarse sin el depósito. En el presente caso, la documentación aportada no acredita de modo indubitado ni la falsedad ni la nulidad del certificado en su día presentado, limitándose el administrador a invocar razones de oportunidad relacionadas con una escisión no inscrita, sin precisar con claridad si la junta universal celebrada fue o no real. Concluye que la mera alegación de que el certificado se expidió por error, sin acreditar inequívocamente cuál es la causa de la cancelación, no es suficiente para practicar el asiento solicitado, por lo que desestima el recurso y confirma la nota de calificación del registrador.

DEPÓSITO CUENTAS ANUALES: EL ASIENTO DE DEPÓSITO PRACTICADO QUEDA BAJO LA SALVAGUARDIA DE LOS TRIBUNALES

Resolución de 4 de mayo de 2026 (BOE 7 de agosto de 2026)

Es objeto de recurso la pretensión de que el depósito de cuentas anuales consoli-

dadas se entienda practicado bajo la vigencia del primer asiento de presentación, lo que determinaría su depósito dentro de plazo, en lugar de bajo el segundo, como efectivamente se practicó.

La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación del registrador.

CONCURSO DE ACREEDORES

SITUACIÓN CONCURSAL DEL TRANSMITENTE: CONSTANCIA REGISTRAL DE OFICIO Y CANCELACIÓN TRAS LA ENAJENACIÓN EN CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN

Resolución de 4 de mayo de 2026 (BOE 10 de agosto de 2026)

Se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura por la que una compañía mercantil representada por su administradora y liquidadora única transmite una finca a otra sociedad mercantil. A la escritura se incorporaban los autos del concurso voluntario de la vendedora y el plan de liquidación. El registrador practicó, además de la inscripción de dominio a favor de la adquirente, sendas inscripciones de la declaración de concurso, la apertura de la fase de liquidación y la aprobación del plan. Practicada anotación preventiva de declaración de concurso e inscrita la aprobación de la fase de liquidación y el plan de liquidación en el Registro de la Propiedad, solicita el recurrente que se declare improcedente la inscripción de las circunstancias concursales de la transmitente como cargas reales; y se ordene la rectificación del folio real de la finca registral 53616, cancelando dichas menciones como cargas o, en su caso, relegándolas a la condición de meros antecedentes históricos del titular anterior, sin eficacia real.

El registrador señala que fue correcta la constancia registral de la situación concursal, así como la apertura de la fase de liquidación y la aprobación del plan de liquidación, y que no procede cancelar dichas inscripciones al encontrarse practica-

das y estar bajo la salvaguardia de los tribunales, siendo preciso para cancelar dichas inscripciones, el pertinente mandamiento de cancelación emitido por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Badajoz.

Dos son, en definitiva, las cuestiones planteadas en el presente expediente, señala el Centro Directivo. La primera cuestión es la relativa a si fue correcta la actuación del registrador al hacer constar la apertura del concurso, así como la apertura de la fase de liquidación; la segunda es si procede cancelar la situación concursal una vez transmitida la finca registral según lo acordado en el plan de liquidación.

Pues bien, la Dirección General estima parcialmente el recurso. Respecto de la primera cuestión desestima la pretensión y confirma la nota: los asientos ya extendidos están bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que el Centro Directivo debe abstenerse de pronunciarse sobre la procedencia de su práctica. En cuanto a la segunda, revoca la nota con apoyo en su Resolución de 19 de junio de 2020: **la situación concursal, en cuanto afecta a las facultades dispositivas del deudor, sólo debe permanecer publicada mientras el bien no salga de su patrimonio; verificada la transmisión con cumplimiento de los requisitos legales -aquí, los del plan de liquidación, calificado positivamente-, procede cancelar la referencia a la situación concursal sin necesidad de mandamiento judicial.**

DERECHO HIPOTECARIO

PROCEDIMIENTO REGISTRAL

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO CABE CON FOTOCOPIA O ESCANEO DE ESCRITURA

Dos Resoluciones de 17 de marzo 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

En el primer caso, estando el recurrente en la creencia de que la copia autorizada de la escritura se encontraba en el Registro de

la Propiedad, tuvo entrada por vía telemática en ese Registro diligencia de cobro y presentación del Impuesto causado por dicho título, en unión de una mera fotocopia o escaneo de la escritura, denegándose la presentación que motiva el presente recurso. Caducado el asiento de presentación inicial, debió aportarse de nuevo la copia autorizada de la escritura de cesión de crédito hipotecario, que lógicamente es susceptible de motivar un asiento registral, pero, muy probablemente por error, el recurrente únicamente aportó la diligencia de pago y presentación del Impuesto.

Sin duda, como el Centro Directivo indica, una mejor comunicación entre el Registro y el propio interesado hubiera evitado un recurso como el presente, especialmente cuando el recurrente, según dice en su escrito, aporta con el recurso la copia de la escritura de cesión de préstamo hipotecario.

En el supuesto de la segunda resolución, un archivo informático sin un código seguro de verificación y no recibido la copia auténtica de la escritura enviada por el notario autorizante.

En el caso de la tercera resolución referida, pdf adjunto es copia simple, y no es un documento válido para causar asiento de presentación al no ser copia autorizada electrónica exactamente de su matriz.

INSCRIPCIÓN DE DECRETO DE ADJUDICACIÓN Y MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN LIBRADO EN UN PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN ORDINARIA

Resolución de 23 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

La registradora suspende la inscripción por no ser firme el citado decreto, dado que existe un recurso de apelación pendiente de resolución. La recurrente entiende que el decreto como tal es firme (y así se hace constar por el letrado de la Administración de Justicia al librar el testimonio) y que la pendencia de un recurso sobre la fijación de los intereses tiene carácter accesorio y no afecta a la esencia de la transmisión efectuada.

Señala la Dirección General que debe concluirse que el decreto de adjudicación no es firme, ya que está pendiente de resolución un recurso que afecta a la determinación del total importe reclamado y a la eventual existencia de sobrante respecto del precio de adjudicación. Procede por tanto desestimar el recurso.

RECTIFICACIÓN DE NÚMERO DE POLICÍA Y REFERENCIA CATASTRAL

Resolución de 24 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

Es objeto de recurso la negativa a inscribir la rectificación del número de policía de una finca urbana y la incorporación de su referencia catastral, por no aportarse certificación municipal acreditativa del cambio de numeración ni certificación catastral.

La Dirección General estima el recurso y revoca ambos defectos. En cuanto a la referencia catastral, señala que el registrador puede y debe consultar directamente la sede electrónica del Catastro para obtener los datos necesarios para la inscripción. Y en cuanto al cambio de número de calle, la certificación catastral es título hábil para acreditar dicha modificación conforme al artículo 437 RH y la legislación catastral, sin necesidad de certificación municipal, siempre que no existan dudas sobre la identidad de la finca, dudas que en el presente caso no han sido invocadas ni motivadas por la registradora.

RECTIFICACIÓN DE NOTA MARGINAL. EXIGENCIA DE CONSENTIMIENTO UNÁNIME O RESOLUCIÓN JUDICIAL

Resolución de 24 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

Se deniega la rectificación, mediante instancia privada, de una nota marginal practicada en virtud de una escritura de agrupación, urbanización y parcelación, alegando el recurrente la existencia de un error de concepto.

La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación.

Reitera que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y su rectificación exige, cuando el error no resulta claramente de los propios asientos, el consentimiento unánime de todos los interesados y del registrador, o resolución judicial. En el presente caso, la nota marginal se practicó conforme al sentido literal del título inscrito, por lo que no se trata de un error material ni de un error de concepto que resulte claramente de los asientos, siendo necesaria la aclaración del título con el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial.

EXPEDIENTE DEL ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: NOTIFICACIÓN VÁLIDA A UNO DE LOS COTITULARES COLINDANTES **Resolución de 25 de marzo de 2026 (BOE 8 de julio de 2026)**

Practicada la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca, la cotitular de una finca colindante solicita su anulación por no haber sido notificada personalmente en el procedimiento del artículo 199 LH, habiendo recaído la notificación en su esposo, alegando, además, discriminación por razón de género. La registradora, en su informe, señala que el asiento está practicado y bajo la salvaguardia de los tribunales.

La Dirección General reitera que el recurso gubernativo solo puede interponerse frente a calificaciones negativas, sin que sea cauce adecuado para rectificar asientos ya practicados, que quedan bajo la salvaguardia de los tribunales y solo pueden modificarse mediante consentimiento de todos los interesados o resolución judicial. En consecuencia, desestima el recurso.

TÍTULO NULO: CESIÓN GRATUITA EN DOCUMENTO PRIVADO

Resolución de 6 de abril de 2026 (BOE 16 de julio de 2026)

Al haberse realizado la cesión gratuita de la nuda propiedad del inmueble en documento privado, no hay transmisión, por

ser nula la donación, y, además, no constituye un supuesto excepcional, según la legislación hipotecaria, de acceso de documento privado al Registro de la Propiedad, como la solicitud de cancelación de usufructo mediante instancia privada con las firmas legitimadas notarialmente.

NOTA MARGINAL INFORMATIVA DE SITUACIÓN URBANÍSTICA EX ARTÍCULO 67.3 DE LA LEY DEL SUELO: CANCELACIÓN **Resolución de 6 de abril de 2026 (BOE 16 de julio de 2026).**

Tal nota se limita a dando a conocer a tercero que la declaración de obra nueva a la que se refiere, se practicó sin acreditar la correspondiente licencia urbanística con las consecuencias sustantivas previstas en la legislación aplicable. Tiene duración indefinida, por lo que carece de un plazo legal de caducidad que pueda ser tenido en cuenta a efectos registrales, asimismo, no tiene la naturaleza de “carga o derecho” que pueda considerarse incluido en el ámbito de aplicación del artículo 210 LH. La cancelación de la citada nota puede practicarse en virtud de una certificación administrativa expedida por el órgano competente que desvirtúe el contenido de la misma, bien porque la edificación cuenta con licencia, bien porque de otro modo clarifique la situación urbanística en la que se encuentra la edificación –cfr. artículo 9.a), párrafo segundo, LH–.

ACTA DE MANIFESTACIONES NO CONSTITUYE FUNDAMENTO INMEDIATO DE DERECHO INSCRIBIBLE A FAVOR DE TITULAR

Resolución de 9 de abril de 2026 (BOE 16 de julio de 2026)

En relación con los documentos notariales, solo son títulos formales, las copias autorizadas de las escrituras públicas y excepcionalmente algún tipo de acta (y no de meras manifestaciones).

El que a dicha acta se incorporen determinadas resoluciones judiciales no la convierte en título inscribible.

LA RESOLUCIÓN CATASTRAL PREVIA NO VINCULA AL REGISTRADOR NI EXCLUYE SU CALIFICACIÓN INDEPENDIENTE EN EL EXPEDIENTE DEL ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA

Resolución de 15 de abril de 2026 (BOE 16 de julio de 2026)

Se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de una finca, existiendo controversia entre dos titulares registrales sobre cuál de sus respectivas fincas se corresponde con determinada parcela catastral, habiendo alegado la promotora que la resolución del Catastro a su favor debe ser vinculante para el Registro.

La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación de la registradora, reconociendo que las dudas de la registradora están ampliamente fundamentadas en documentación objetiva aportada por la opositora que evidencia una controversia real y esencial entre titulares registrales sobre la correspondencia de sus fincas con la parcela catastral disputada. En cuanto al argumento principal de la recurrente, el Centro Directivo reitera que el Catastro y el Registro de la Propiedad son instituciones autónomas e independientes que operan con derechos y principios distintos, sin que ningún precepto legal prevea que las resoluciones de incorporación catastral sean vinculantes para el Registro ni que la posición adoptada por un interesado en un procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral del artículo 199 LH.

TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE DEMANDAR A LOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL

Resolución de 28 de abril de 2026 (BOE 7 de agosto de 2026)

El presente recurso tiene como objeto un testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por el que se declara que el un Ayuntamiento es el propietario de una finca, ordenándose la cancelación de la inscripción actualmente vigente practicada en favor de dos personas



físicas. Y en el presente caso, respecto de uno de los titulares registrales, no resulta de la documentación presentada que se le haya demandado. Es cierto que dicho titular, por la antigüedad de la inscripción, ha de estar fallecido. Pero, como se ha expresado en los anteriores apartados, **ello no exime al demandante de dirigir la demanda contra sus herederos y, en caso de que le sean desconocidos, contra su herencia yacente.**

ERROR DE CONCEPTO: LA NULIDAD ALEGADA DEL TÍTULO INSCRITO NO ES ERROR RECTIFICABLE DE OFICIO

Resolución de 28 de abril de 2026 (BOE 7 de agosto de 2026)

Es objeto de recurso la negativa a rectificar mediante instancia privada las inscripciones de dominio de varias fincas, alegando la recurrente que la escritura de compraventa que las motivó adolecía de defectos que el registrador debió haber apreciado en su momento, considerando que ello constituye un error de concepto rectificable de oficio.

Señala el Centro Directivo que lo que la recurrente califica de error de concepto no es en realidad tal, pues ella misma reconoce que no se produjo error alguno al trasladar el título a la inscripción registral, sino que lo que cuestiona es la calificación positiva del registrador que acordó practi-

car la inscripción de una escritura que, a su juicio, adolecía de defectos de validez. Esta situación encaja en el supuesto del artículo 40 d) LH que exige para su rectificación el consentimiento del titular registral o, en su defecto, resolución judicial, sin que una instancia privada sea título hábil a tal efecto; en consecuencia, la Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación de la registradora.

ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: LA OPOSICIÓN DE COLINDANTE SIN SOPORTE TÉCNICO Y LA CALIFICACIÓN SIN MOTIVACIÓN OBJETIVA NO JUSTIFICAN LA SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN

Resolución de 29 de abril de 2026 (BOE 7 de agosto de 2026)

Se deniega la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca con un exceso de cabida que cuadruplica la superficie inscrita, tras formularse oposición por el heredero del titular registral colindante, quien alegó invasión de su finca por el lindero norte aportando un plano no georreferenciado ni avalado por informe técnico.

La Dirección General estima el recurso y revoca la nota de calificación. Advierte que la calificación negativa carece de motivación suficiente, pues el registrador se limita a reproducir las alegaciones del colindante y a citar el artículo 199 LH sin concretar en qué grado o medida se produce la invasión ni expresar las razones objetivas que generan dudas sobre la identidad de la finca. **La oposición del colindante, apoyada únicamente en un plano de ortofotografía sin georreferenciar ni respaldo técnico, no constituye principio de prueba suficiente para fundar una calificación negativa.** Concluye el Centro Directivo señalando que, la considerable entidad del exceso de cabida, que el registrador invoca en su informe, pero no en la nota de calificación, no puede ser tenida en cuenta, pues los defectos deben expresarse en la calificación y no introducirse después en el informe.

ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: CONTROVERSIA SOBRE DELIMITACIÓN Y TITULARIDAD ACREDITADA DOCUMENTALMENTE

Resolución de 29 de abril de 2026 (BOE 7 de agosto de 2026)

Es objeto de recurso la negativa a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca, tras formularse alegaciones por varios colindantes, alegando el recurrente insuficiente motivación de la calificación.

La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación del registrador. A diferencia de otros casos en que las alegaciones carecen de soporte técnico suficiente, en el presente expediente la documentación aportada por los colindantes acredita la existencia de un indicio de controversia **suficientemente fundado, no solo sobre la delimitación geográfica de la finca sino también sobre su titularidad. Acreditada la controversia, no corresponde al registrador ni al Centro Directivo, en sede de calificación o recurso, decidir cuál es la correcta georreferenciación de la finca.**

ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: SOLO PROCEDE DENEGAR SU INICIO CUANDO LA IMPROCEDENCIA ES PALMARIA Y EVIDENTE

Resolución de 29 de abril de 2026 (BOE 7 de agosto de 2026)

Es objeto de recurso la negativa a iniciar el procedimiento del artículo 199 LH para inscribir la representación gráfica catastral de una finca con un exceso de cabida de 32 m², por albergar la registradora dudas de que la mayor cabida pudiera encubrir una operación de modificación de entidades hipotecarias.

Señala el Centro Directivo que solo procede denegar el inicio del expediente del artículo 199 cuando de manera palmaria y evidente resulte improcedente su tramitación, esto es, cuando la georreferenciación invada otra ya inscrita, cuando invada el dominio público des-

lindado o cuando claramente altere la identidad de la finca inscrita. Fuera de estos supuestos de certeza, las dudas del registrador, por fundadas que sean, no justifican la denegación sin tramitación previa, pues precisamente el expediente sirve para confirmarlas o disiparlas. En consecuencia, se estima el recurso y se revoca la nota de calificación, ordenándose la tramitación del procedimiento del artículo 199 LH.

LA PROHIBICIÓN DE DISPONER PENAL IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE UNA COMPRAVENTA OTORGADA DESPUÉS DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE LA ACUERDA, AUNQUE EL MANDAMIENTO SE PRESENTE CON POSTERIORIDAD

Resolución de 29 de abril de 2026 (BOE 8 de agosto de 2026)

La Dirección General desestima el recurso y confirma la calificación registral que suspendió la inscripción de una escritura de compraventa porque, durante la vigencia de su asiento de presentación, accedió al Registro un mandamiento ordenando la anotación preventiva de prohibición de disponer acordada en un procedimiento penal.

En el caso analizado, la compraventa fue otorgada y presentada en el Registro el **4 de diciembre de 2025**. Posteriormente, el **22 de diciembre de 2025**, se presentó un mandamiento judicial ordenando la práctica de una anotación preventiva de prohibición de disponer. Sin embargo, dicha prohibición no nacía con el mandamiento, sino que traía causa de una **resolución judicial dictada el 30 de septiembre de 2025**, es decir, **anterior al otorgamiento de la compraventa**.

La Dirección General recuerda su doctrina sobre las prohibiciones de disponer, diferenciando entre las de origen **voluntario o civil**, donde normalmente prevalece la validez de los actos otorgados antes de la anotación, y las de origen **penal o administrativo**, en las que concurre un evidente componente de orden pú-

blico. En estas últimas, la finalidad no es proteger intereses privados, sino asegurar la efectividad del proceso penal y evitar la frustración de las responsabilidades que puedan derivarse del mismo.

La resolución destaca que la fecha determinante no es la del mandamiento remitido al Registro ni la de su presentación registral, pues el mandamiento constituye un mero acto de comunicación procesal. La fecha relevante es la de la resolución judicial que acuerda la medida cautelar, ya que la prohibición de disponer existe jurídicamente desde que es decretada por el órgano judicial.

Por ello, cuando la venta se celebra después de haber sido acordada judicialmente la prohibición de disponer, el transmitente ya carece de facultad dispositiva sobre el bien, aunque la medida aún no hubiera accedido al Registro. En tal situación, el registrador puede y debe tener en consideración el mandamiento posteriormente presentado al calificar el título pendiente de despacho, puesto que no se trata de un simple conflicto de prioridad entre títulos incompatibles, sino de una cuestión de validez del negocio presentado, que queda afectado por una medida cautelar penal previamente acordada.

La Dirección General diferencia expresamente este supuesto del resuelto en su Resolución de **10 de octubre de 2025**, donde sí se admitió la inscripción porque tanto el mandamiento como la resolución judicial que acordaba la prohibición eran posteriores a la compraventa. En aquel caso la venta era anterior a la medida cautelar; en el presente, la medida cautelar era anterior a la venta.

Por tanto, cuando una prohibición de disponer penal ha sido acordada por resolución judicial con anterioridad al otorgamiento de la compraventa, la posterior presentación en el Registro del mandamiento que ordena su anotación impide la inscripción de la transmisión, aunque la escritura se hu-

biera presentado antes. La fecha decisiva es la de la resolución judicial que acuerda la medida cautelar, no la del mandamiento que la comunica al Registro. En estos casos prevalece el principio de legalidad y la tutela de los intereses públicos inherentes al proceso penal sobre la regla ordinaria de prioridad registral.

LA PROHIBICIÓN DE DISPONER DE LA AEAT CIERRA EL REGISTRO INCLUSO FRENTE A EJECUCIONES BASADAS EN CARGAS ANTERIORES

Dos Resoluciones de 30 de abril de 2026 (BOE 8 de agosto de 2026)

La Dirección General desestima el recurso y confirma que no puede inscribirse una adjudicación derivada de un procedimiento de apremio de la Seguridad Social cuando sobre la finca consta una **anotación preventiva de prohibición de disponer acordada por la AEAT**, aunque dicha prohibición sea posterior al embargo o gravamen que se ejecuta.

La Dirección General reitera su reciente doctrina según la cual las prohibiciones de disponer de origen **administrativo o penal** responden a intereses de orden público y producen un **cierre registral absoluto**, que alcanza también a las adjudicaciones derivadas de ejecuciones forzosas. En estos casos no resulta aplicable la interpretación flexible del artículo 145 RH propia de las prohibiciones voluntarias o civiles.

Por ello, corresponde exclusivamente a la Administración o autoridad que acordó la prohibición decidir si la adjudicación puede acceder al Registro y en qué condiciones.

La anotación de prohibición de disponer acordada por la AEAT impide la inscripción de una adjudicación derivada de una ejecución anterior mientras no exista autorización expresa de la Administración que acordó la medida. En las prohibiciones administrativas y penales prevalece el interés público protegido por la medida cautelar sobre la prioridad de la carga ejecutada.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: ERROR FÁCTICO SOBRE LA IDENTIDAD DEL CONCURSADO E IMPROCEDENCIA DE REFORMULAR EL DEFECTO EN EL INFORME EN DEFENSA DE LA NOTA

Resolución de 5 de mayo de 2026 (BOE 7 de agosto de 2026)

Se suspende la inscripción de una escritura de compraventa por considerar el registrador que los compradores estaban declarados en concurso de acreedores, cuando quienes se hallaban en situación concursal eran los vendedores.

La Dirección General estima el recurso y revoca la nota de calificación, señalando que la misma incurre en un error fáctico contrario al propio contenido del título presentado, del que resulta inequívocamente que son los transmitentes y no los adquirentes quienes se encuentran en situación legal de concursados.

DENEGACIÓN DE ASIENTO DE PRESENTACIÓN: EL ESCRITO QUE COMUNICA UN LITIGIO E INSTRUYE AL REGISTRADOR NO ES TÍTULO INSCRIBIBLE

Resolución de 5 de mayo de 2026 (BOE 7 de agosto de 2026)

Es objeto de recurso la negativa a practicar el asiento de presentación de un escrito acompañado de testimonio de sentencia que declara la nulidad de la transmisión de participaciones sociales, pretendiendo el recurrente que su constancia registral impida la aparición de un tercero de buena fe.

La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación del registrador, pues el escrito presentado no contiene título material ni formal apto para provocar operación registral alguna, limitándose a comunicar la existencia de un litigio y a pretender instruir al registrador sobre cómo ha de calificar futuros documentos. Concluye el Centro Directivo indicando que corresponde al recurrente instar el correspondiente procedimiento judicial contra los titulares registrales y solicitar en su caso las medidas cautelares oportunas.

ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: LA RESOLUCIÓN CATASTRAL DESFAVORABLE NO VINCULA AL REGISTRO

Resolución de 5 de mayo de 2026 (BOE 7 de agosto de 2026)

Se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de una finca tras formularse alegaciones por una colindante que ya había obtenido resolución desfavorable del Catastro ante la misma pretensión, alegando el recurrente que dicha resolución catastral debería vincular al Registro.

La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación de la registradora, pronunciándose sobre tres cuestiones preliminares. Primera, la autonomía entre Catastro y Registro determina que la desestimación catastral de la discrepancia no vincula al Registro ni determina la inscripción automática de la georreferenciación. Segunda, aunque la nota de calificación carece de motivación suficiente, defecto no subsanable en el informe en defensa de la nota, del conjunto del expediente resulta que la registradora aprecia la existencia de una pared divisoria que invade la cartografía catastral, ofreciendo argumentación jurídica suficiente, siendo el promotor quien debería haber justificado la incorrecta delimitación. Tercera, en estos supuestos procede denegar y no suspender la inscripción, pues no puede inscribirse la misma georreferenciación sino otra distinta.

SENTENCIA: NO DIRECTAMENTE INSCRIBIBLE EN EJECUCIÓN. ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO

Resolución de 7 de mayo de 2026 (BOE 6 de agosto de 2026)

La Ley de Enjuiciamiento Civil no dispone la inscripción directa de los documentos presentados, sino que **la nueva forma de ejecución procesal permite al demandante otorgar la escritura compareciendo ante el notario por sí solo, apoyándose en los testimonios de la sen-**

tencia y del auto que suple la voluntad del demandado; y el auto del artículo 708 LEC tan sólo viene a hacer innecesaria la comparecencia de la autoridad judicial en el otorgamiento del negocio o contrato de la persona cuya voluntad ha sido suplida judicialmente.

Por el contrario, sí sería directamente inscribible, en virtud del mandamiento judicial ordenando la inscripción, el testimonio del auto firme por el que se suplan judicialmente las declaraciones de voluntad del obligado a prestarlas, si se tratara de negocios o actos unilaterales, para cuya inscripción bastará, en su caso, la resolución judicial que supla la declaración de voluntad unilateral del demandado, siempre que no lo impida la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos.

USUCAPIÓN: HA DE SER RECONOCIDA COMO TAL JUDICIALMENTE

Dos Resoluciones de 6 y 7 de mayo de 2026 (BOE 6 de agosto de 2026)

En el primer caso, no puede acceder al Registro mediante escritura pública de reconocimiento, aun cuando intervenga el titular registral, siendo necesaria sentencia judicial firme dictada en procedimiento declarativo seguido contra dicho titular. La cancelación del dominio actualmente inscrito no puede practicarse sin resolución judicial firme, no siendo suficiente el consentimiento del titular registral prestado en escritura pública cuando la causa alegada es la prescripción adquisitiva. El reconocimiento de una situación posesoria pretérita constituye una declaración de hechos, pero no un negocio jurídico traslativo ni un título declarativo del dominio con trascendencia registral.

En el segundo caso, el Juez no declara expresamente la adquisición por prescripción adquisitiva, que es el título material inscribible, sino que se limita a homologar una transacción contenida en un acuerdo por el que las partes se alla-

nan y solicitan se estime la demanda. No hay una orden expresa para la cancelación de la inscripción contradictoria, que puede ser genérica. No constan las circunstancias personales de las personas a cuyo favor debe practicarse la inscripción relativas a domicilio, NIF, estado civil; en caso de ser casados, el régimen económico matrimonial, carácter de la adquisición, y, en otro caso, la participación en que adquieren.

CONCILIACIÓN REGISTRAL: NO ES POSIBLE PORQUE UNA DE LAS PARTES ES UN ENTE PÚBLICO

Resolución de 11 de mayo de 2026 (BOE 6 de agosto de 2026)

Según el artículo 103 bis LH, el ámbito competencial de dicho expediente conciliador (que deberá versar sobre controversias que guarden relación con la competencia funcional y territorial del registrador.), se extiende a “cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible”. Además, quedan expresamente excluidas de la posibilidad de conciliación, según el propio artículo 103 bis LH, determinadas materias como son las cuestiones previstas en la Ley Concursal o materias indisponibles, a las que deben sumarse conforme indica la Ley 15/2015 en su artículo 139.2: “1.º Los juicios en que estén interesados los menores y las personas con capacidad modificada judicialmente para la libre administración de sus bienes. 2.º Los juicios en que estén interesados el Estado, las Comunidades Autónomas y las demás Administraciones públicas, Corporaciones o Instituciones de igual naturaleza. 3.º El proceso de reclamación de responsabilidad civil contra Jueces y Magistrados. 4.º En general, los que se promuevan sobre materias no susceptibles de transacción ni compromiso”.

SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE ARRENDAMIENTO INSCRITO CON POSTERIORIDAD A HIPOTECA EJECUTADA

Resolución de 18 de mayo de 2026 (BOE 8 de agosto de 2026)

Es objeto del presente expediente el determinar si procede cancelar la inscripción de un arrendamiento de vivienda en base a la instancia de solicitud acompañada de testimonio del decreto recaído en el incidente regulado en el artículo 675 LEC, en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria, que declara que el arrendatario de la vivienda, inscrito en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la hipoteca ejecutada, no tiene derecho a permanecer en la misma. Además, se acompaña testimonio del decreto ordenando el lanzamiento del arrendatario, así como mandamiento de cancelación de cargas genérico derivado de la misma ejecución hipotecaria.

El registrador, una vez ya ha inscrito la adjudicación y cancelado la hipoteca, exige para cancelar el arrendamiento bien consentimiento expreso del arrendatario, en documento auténtico, o bien resolución judicial firme en procedimiento entablado contra él. Esgrime que el arrendamiento sigue vigente al haberse pactado un plazo de duración de 20 años.

La Dirección General estima el recurso, señalando **que al haberse dictado auto firme declarando la falta de derecho a permanecer en el inmueble del arrendatario, no podemos sino concluir en que esta resolución supone, sin duda alguna, la decadencia o extinción del arrendamiento contratado.** Por tanto, siguiendo la anterior reflexión, resulta evidente que una vez declarado extinto el arrendamiento debe cancelarse la inscripción que lo publica, resultando del incidente regulado en el artículo 675 LEC que el titular del arrendamiento ha tenido audiencia y su título ha sido debidamente valorado por el órgano jurisdiccional, debiendo entenderse ordenada la cancelación del asiento registral, sin riesgo de vulneración del principio de tutela judicial efectiva de su titular.

SÓLO PUEDE SUSPENDERSE LA CALIFICACIÓN DE TÍTULOS POSTERIORES CUANDO SE REFIEREN A LA MISMA FINCA, NO A OTRAS DIFERENTES

Resolución de 18 de mayo de 2026 (BOE 11 de agosto de 2026)

Se presentan seis documentos administrativos de la Demarcación de Carreteras del Estado cuya finalidad era la inscripción de una única parcela catastral correspondiente a un tramo de autovía formada por seis porciones, cada una de ellas obtenida por expropiación de una finca registral distinta. La registradora califica negativamente la primera presentada, y el resto aplaza su calificación por el defecto de la primera.

La Dirección General estima el recurso pues no se refieren a la misma finca registral que los documentos con asiento de presentación anteriores, señalando que lo procedente hubiera sido calificar todos y cada uno de dichos documentos, cada uno con sus propios defectos específicos, en función de la finca, la que se refiera cada uno, y quizá compartiendo entre todos ellos el defecto común de que ninguno de ellos aporta la georreferenciación específica de la porción de finca expropiada que pretende inscribir.

NO CABE RECURSO ANTE LA DIRECCIÓN GENERAL POR INSCRIPCIONES PRACTICADAS, AUNQUE SEAN ERRÓNEAS: DEBE ACUDIRSE AL PROCEDIMIENTO JUDICIAL

Resolución de 19 de mayo de 2026 (BOE 11 de agosto de 2026)

En una sentencia de divorcio en la que se adjudican tres inmuebles a uno de los cónyuges asumiendo la deuda garantizada con hipoteca, se inscribe de tal modo esas adjudicaciones que, en opinión del recurrente no se corresponde con el acuerdo alcanzado.

La Dirección General desestima el recurso apelando a la salvaguarda judicial de los asientos registrales, poniendo en evidencia, una vez más la perversión del

sistema registral, que otorga un poder omnímodo a la calificación positiva, al avocarse al recurso de un procedimiento judicial en el que muchas veces no habrá legitimación activa, pudiendo utilizar el cuerpo registral las calificaciones positivas como un instrumento de puesta en práctica de políticas corporativas interesadas: inscripción de poderes especiales en el registro mercantil, actas de conciliación ante el propio registrador, inscripción de procedimientos resueltos por el mismo funcionario, con el evidente conflicto de intereses existente.

INMATRICULACIÓN/REANUDACIÓN DE TRACTO/EXCESOS DE CABIDA

INSCRIPCIONES DE OBRAS NUEVAS Y REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS FINCAS

Resolución de 8 de enero de 2026 (BOE 9 de julio de 2026)

Se presenta una escritura de agrupación de fincas que implica un exceso de cabida, de fincas colindantes con una vía pecuaria. El registrador exige que se inscriba la representación gráfica de la finca, y que se limite a la suma de los metros de las fincas sin el exceso de cabida.

Se recurre resolviendo la Dirección General diferenciando los diferentes supuestos que se pueden dar respecto de una finca colindante con un bien de dominio público que no está deslindado, ya que el que lo está no presenta problema e interpretación: se debe proteger el dominio público en la extensión del mismo ya determinada. En los supuestos en que no está deslindado, como el presente, se pueden dar dos situaciones:

- 1º) Si el expediente de deslinde está iniciado, pero no concluido, sin nota marginal, el escrito de alegaciones de la administración debe acompañarse la resolución administrativa del inicio del deslinde y el plano georreferenciado.
- 2º) Si el expediente de deslinde no está iniciado, para que la oposición de la

Administración pueda ser estimada por el registrador, deberá acreditarse que se ha dictado resolución administrativa de inicio del expediente de deslinde abreviado respecto a la finca en cuestión, tras la recepción de la notificación del Registro, acompañada del plano georreferenciado de la franja de dominio público invadido y acreditación de su remisión al titular registral de la finca afectada, solicitando la práctica de la nota marginal de constancia del inicio del expediente de deslinde abreviado, a que se refiere el artículo 14 Ley 3/2014, de 3 de julio. Y si la Administración no pudiera aportar la resolución dentro del plazo de alegaciones, o el de su prórroga, podrá hacer constar por nota al margen de la última inscripción de dominio la clasificación ambiental, urbanística o administrativa del suelo en el que se ubica la finca registral, conforme al artículo 9 a) LH, siempre que identifique la porción de dominio público afectada y acredite que la resolución de clasificación se ha notificado al titular registral de la finca.

LINDEROS FIELES A LA GEORREFERENCIACIÓN: SUPERAN LA CONFUSA LITERARIDAD DE OBSOLETOS ASIENTOS

Resolución de 16 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

En los confusos linderos recogidos en el Registro, de su simple lectura no se comprende desde qué punto o lugar se están considerando la perspectiva relativa para hablar de fondo o derecha o izquierda; ahora bien, si se analizan e interpretan junto con la georreferenciación catastral, completarán la descripción de la finca, haciendo perfectamente clara y comprensible la determinación de la configuración perimetral de la finca. La expresión de los linderos en la inscripción de una finca, ex artículo 51 RH, no puede reducirse al absurdo de obviar aquellas situaciones en que las

fincas presentan un perímetro irregular u orientaciones mixtas, como se ha dicho, **debiendo estimarse plenamente correcta la actuación del notario autorizante, señala el Centro Directivo, que adecúa la descripción literaria de la finca del modo más preciso posible al contenido de la representación gráfica catastral aportada, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9 LH con el fin de lograr la plena identificación perimetral de la finca.**

RIESGO DE INVASIÓN DE UN CAMINO PÚBLICO Y DE UN ARROYO. OPOSICIÓN DE COLINDANTES

Resolución de 17 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

A la vista de la oposición de los colindantes y de las alegaciones del Ayuntamiento sobre invasión de dominio público y de un arroyo (no bien demanial) se suspende, en el curso del procedimiento del artículo 199.2 LH, la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa pretendida. Según la Dirección General, el registrador debe requerir al Ayuntamiento para que precise la georreferenciación del pretendido camino público invadido e inicie el procedimiento de deslinde abreviado y reabrir el expediente para que se notifique a la Administración titular del dominio público hidráulico, y valorar las alegaciones de los colindantes y el origen, catastral o no, de la georreferenciación aportada por éstos.

RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE FRUSTRADA SEA EX ARTÍCULO 203.1 O EX ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: DUDAS RAZONABLES

Resolución de 17 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

Se rechaza la rectificación pretendida siguiendo el procedimiento el artículo 201.3 LH ya que la diferencia superficial no es inferior al 10% de la cabida. Asimismo, se deniega la tramitación del procedimiento del artículo 199 misma Ley, porque registral-

mente se aprecia una alteración de la realidad física, que provoca dudas en la identidad de la finca, puesto que la georreferenciación aportada puede incluir en su perímetro una porción de terreno, cuya descripción podría coincidir con una finca ya inscrita.

ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA PREVIO A INMATRICULACIÓN. LA CALIFICACIÓN NEGATIVA SIN MOTIVACIÓN OBJETIVA NO IMPIDE LA INMATRICULACIÓN

Resolución de 23 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

Con carácter previo a la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 LH, se tramita el expediente regulado en el artículo 199 citada Ley, en sede del cual, un colindante formula alegaciones que son estimadas por el registrador.

La Dirección General estima el recurso y revoca la nota de calificación por dos motivos: en primer lugar, la calificación negativa carece de motivación suficiente, pues el registrador se limita a reproducir las alegaciones del colindante sin analizar su contenido ni fundamentar objetivamente en qué medida la inscripción de la georreferenciación le perjudicaría, lo que genera indefensión al promotor del expediente; en segundo lugar, la propia documentación obrante en el expediente desvirtúa la oposición: la georreferenciación catastral de la finca a inmatricular ha permanecido inalterada desde 1949, la descripción del título coincide plenamente con la parcela catastral, no existe solape entre parcelas catastrales y la inmatriculación solicitada no altera la realidad registral ni catastral de la finca colindante.

ARTÍCULO 205 DE LA LEY HIPOTECARIA: DOBLE ESCRITURA SOBRE LA MISMA CAUSANTE NO EQUIVALE A DOBLE TÍTULO PÚBLICO TRASLATIVO

Resolución de 23 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

Se deniega la inmatriculación de una quinta parte indivisa en nuda propiedad

de una finca, cuyas restantes cuatro quintas partes ya constan inscritas, aportándose dos escrituras públicas de adjudicación hereditaria de la misma causante como título previo e inmatriculador.

Comienza el Centro Directivo señalando que el artículo 205 LH exige acreditar la previa adquisición del transmitente mediante título público traslativo con, al menos, un año de antelación. Las dos escrituras aportadas no acreditan dos transmisiones sucesivas sino una única transmisión hereditaria, sin que la existencia de dos documentos relativos a la misma adjudicación hereditaria cumpla el requisito de doble título público traslativo. Tampoco es atendible la alegación de que las restantes participaciones se inmatricularon con la misma documentación, pues la normativa aplicable es la vigente en el momento de la presentación del título en el Registro, con independencia de que inscripciones anteriores se practicaran bajo la legislación precedente, menos exigente. En consecuencia, se desestima el recurso y se confirma la nota de calificación.

DOBLE INMATRICULACIÓN: NO PROCEDE INICIAR EL EXPEDIENTE SI EL REGISTRADOR NO APRECIA INDICIOS REALES DE DUPLICIDAD Y EL SOLICITANTE CARECE DE LEGITIMACIÓN

Resolución de 26 de marzo de 2026 (BOE 8 de julio de 2026)

Una particular solicitó la tramitación de un expediente de doble inmatriculación del artículo 209 LH al entender que una finca privada invadía parcialmente una parcela municipal. El registrador denegó iniciar el expediente porque ya existía una resolución previa de la Dirección General sobre la misma cuestión y, además, la finca privada había inscrito su georreferenciación mediante expediente del artículo 199 citada Ley con informe favorable del Ayuntamiento que descartaba invasión del dominio público.

La Dirección General desestima el recurso y confirma la calificación. Recuerda que para iniciar un expediente de

doble inmatriculación es imprescindible que el registrador aprecie indicios de que una misma realidad física está inscrita en dos folios registrales distintos, circunstancia que aquí no concurre.

DUDAS JUSTIFICADAS PARALIZAN EL PROCEDIMIENTO DEL 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: LA COLINDANCIA DEL PREDIO CON EL MAR DESAPARECE O INVASIÓN DE CAMINO PÚBLICO

Dos Resoluciones de 7 de abril de 2026 (BOE 16 de julio de 2026)

En ambos casos, la razón que justifica las reticencias registrales a seguir con el procedimiento consiste en el riesgo inminente de invasión del demanio público, en el primer caso, las dudas de identidad que expone el registrador se fundamentan en la fusión de varios datos: en la considerable entidad del exceso, máxime cuando inicialmente la medida de la finca se expresó de forma aproximada, en turnais, medida tradicional de las Islas Pitiusas que equivale, aproximadamente a unos 550 m², carente, de la precisión y fiabilidad de las modernas técnicas de medición. Segundo en que del historial registral de la finca afectada no resulta que la misma esté conformada por cuatro porciones separadas entre sí por carreteras o caminos, en este sentido, el juicio de correspondencia entre la descripción de la finca que figura en el Registro y la descripción y georreferenciación incorporadas al título y cuya inscripción se solicita, es una decisión que compete exclusivamente al registrador. Y, lo que es más importante, de la descripción resulta que la finca ya no linda con el mar por su lindero sur. Por la omisión de cualquier colindancia de la finca con el dominio público marítimo-terrestre, debe concluirse que las dudas del registrador están debidamente motivadas.

En el segundo caso, se aduce en la calificación que ya han comparecido los colindantes antes de su tramitación y se han opuesto, quedando acreditado que la georreferenciación aportada invade un camino público, considerándose justificadas

las dudas acerca de la identidad de la finca, por el claro indicio de controversia existente sobre la ubicación del camino público, y porque el informe, presentado por el recurrente ante la Dirección General, no fue visto por la registradora. En este último caso, para solucionar el tema de fondo, o existe un acto voluntario de desafectación por parte del Ayuntamiento, a lo que puede ayudar la aportación al mismo del informe, o la desafección solo puede obtenerse en el procedimiento judicial correspondiente, pero no por la vía del artículo 199 LH, que tiene naturaleza de jurisdicción voluntaria.

LA INSCRIPCIÓN DE GEORREFERENCIACIÓN AFECTADA POR PLAN PARCIAL NO APROBADO DEFINITIVAMENTE EXIGE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA PREVIA

Resolución de 15 de abril de 2026 (BOE 16 de julio de 2026)

Es objeto de recurso la negativa a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca, con exceso de cabida, tras formularse alegaciones por el Ayuntamiento y varios colindantes sobre invasión de dominio público y de fincas colindantes, derivadas de una actuación urbanística iniciada y no culminada.

Señala el Centro Directivo que aunque las alegaciones de los colindantes privados carecen individualmente de consistencia técnica suficiente para convertir en contencioso el expediente, el informe municipal revela una circunstancia determinante: la finca objeto del expediente se encuentra afectada por un plan parcial aprobado provisionalmente pero no definitivamente, que prevé la cesión de viales, zonas verdes y equipamientos ya ejecutados y abiertos al uso público, habiéndose incluso otorgado escritura de cesión por la anterior titular que no llegó a aceptarse por el Ayuntamiento. En este contexto, la inscripción de la georreferenciación solicitada podría perjudicar a los titulares de derechos inscritos en las fincas del sector y generar situaciones litigiosas que exceden del ámbito del expediente del artículo

199 LH. La adecuación de la realidad física y jurídica de las fincas implicadas requiere la culminación del expediente de regularización urbanística, sin que el procedimiento del artículo 199 sea el cauce adecuado para ello, por lo se desestima el recurso y se confirma la nota de calificación de la registradora.

LOS ASIENTOS PRACTICADOS TRAS UN EXPEDIENTE DEL ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA NO PUEDEN RECURRIRSE ANTE LA DIRECCIÓN GENERAL

Resolución de 22 de abril de 2026 (BOE 24 de julio de 2026)

La Dirección General desestima el recurso interpuesto por un colindante contra una inscripción de agrupación y base gráfica ya practicada tras la tramitación de un expediente del artículo 199 LH. El recurrente alegaba la invasión de un camino público municipal, pero el Ayuntamiento, también notificado, no formuló oposición.

La Dirección General recuerda que el recurso gubernativo solo procede contra **calificaciones negativas**. Una vez practicado el asiento, éste queda bajo la **salvaguardia de los tribunales**

LA OPOSICIÓN FUNDADA DE UNA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PUEDE IMPEDIR LA INSCRIPCIÓN DE UNA RECTIFICACIÓN DE CABIDA

Resolución de 23 de abril de 2026 (BOE 24 de julio de 2026)

La Dirección General desestima el recurso y confirma la negativa a inscribir la rectificación de superficie de una finca cuando la operación pretendía incorporar una parcela cuya titularidad era discutida por el Ayuntamiento.

Aunque la Dirección General aprecia un error formal del registrador, al tramitar la cuestión por una vía distinta a la prevista en el artículo 199 LH, considera que existían dudas fundadas sobre la identidad de la finca y sobre la posible incorporación de terreno de titularidad municipal, respaldadas por la oposición mo-

tivada del Ayuntamiento y por la alteración de los linderos registrales.

La rectificación de cabida no puede utilizarse para incorporar terrenos cuya pertenencia a la finca registral resulte controvertida. Si existen dudas fundadas sobre una posible invasión de fincas colindantes o de bienes públicos, procede denegar la inscripción. Además, en estos supuestos debe acudir al procedimiento del artículo 199 LH y no al régimen propio de la inmatriculación.

LAS CONCESIONES ADMINISTRATIVAS PUEDEN INSCRIBIRSE AUNQUE EL BIEN DEMANIAL NO ESTÉ PREVIAMENTE INMATRICULADO

Dos Resoluciones de 27 de abril de 2026 (BOE 8 de agosto de 2026)

La Dirección General estima el recurso y revoca la calificación que exigía la previa inmatriculación a favor del Ayuntamiento de Madrid de la plaza pública y del subsuelo donde se ubica un aparcamiento para poder inscribir una concesión administrativa de adecuación y explotación del mismo.

La Dirección General recuerda que las **concesiones administrativas constituyen fincas especiales** y pueden acceder al Registro de la Propiedad mediante la apertura de folio registral propio. Por ello, su inscripción no requiere necesariamente que el bien de dominio público sobre el que recaen haya sido previamente inscrito o inmatriculado. Además, no puede perjudicarse al concesionario por el eventual incumplimiento de la obligación de la Administración de inscribir sus bienes demaniales. La concesión administrativa, correctamente delimitada e identificada, puede acceder al Registro de forma autónoma.

La inscripción de una concesión administrativa sobre dominio público no exige la previa inmatriculación del bien demanial afectado. Las concesiones administrativas, en cuanto fincas especiales, son susceptibles de inscripción autónoma siempre que su objeto esté suficiente-

mente determinado conforme a los principios hipotecarios de especialidad y determinación.

INJUSTIFICADA OPOSICIÓN DE COLINDANTES EN EL PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA

Resolución de 6 de mayo de 2026 (BOE 6 de agosto de 2026)

La documentación aportada por quien se opone a la inscripción de la georrepresentación gráfica alternativa aportada, sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente (practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes). Ahora bien, en el presente supuesto no existe una controversia o conflicto latente entre propietarios colindantes acerca de la georreferenciación que atribuyen para sus respectivas fincas, sino que estamos ante una cuestión resuelta, pues la sentencia declara probado que no fue el promotor, sino precisamente los anteriores titulares de la finca colindante -registral 3509- quienes invadieron la finca contigua. Por ello, no es razonable acoger la oposición formulada sin incurrir en contradicción con el fallo de la sentencia, que declaró hecho probado la invasión de la finca objeto del procedimiento en cuanto al muro y jardín, sin perjuicio de la indemnización fijada para compensar a los demandantes en cuanto a 1,5 m² de porción de suelo invadido por la edificación, como consecuencia o juego directo del instituto de la accesión invertida; edificación que, por otra parte, es respetada por la representación gráfica cuya inscripción se pretende.

INMATRICULACIÓN: OPOSICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA POR INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

Resolución de 12 de mayo de 2026 (BOE 6 de agosto de 2026)

La registradora, en su calificación, se limita a objetar la oposición de la Adminis-

tración colindante que, si bien, haciendo referencia al Inventario Municipal de Bienes declara la naturaleza demanial del monte, no consta si el mismo se encuentra o no deslindado. Ello determina que el registrador requiera a la Administración para que dicte la oportuna resolución de inicio de deslinde abreviado de la zona de dominio público presuntamente invadido, por lo que la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca dependerá de la actuación que adopte la Administración tras el requerimiento que deberá realizar el registrador.

La Dirección General acuerda retrotraer el expediente y que el registrador requiera a la Administración afectada para que inicie el procedimiento de deslinde abreviado, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos, para en su caso dictar nueva calificación.

LA OPOSICIÓN MUNICIPAL A UNA GEORREFERENCIACIÓN DEBE ESTAR FUNDADA Y LA CALIFICACIÓN DEBE ESTAR MOTIVADA

Resolución de 13 de mayo de 2026 (BOE 8 de agosto de 2026)

La Dirección General estima el recurso y revoca la calificación porque el registrador se limitó a asumir la oposición del Ayuntamiento, que alegaba invasión de dominio público, sin motivar suficientemente sus dudas ni concretar la afección denunciada.

La Dirección General recuerda que la protección del dominio público exige una actuación diligente de la Administración, que debe identificar y justificar adecuadamente la franja supuestamente invadida, preferentemente mediante georreferenciación e inicio del correspondiente procedimiento de deslinde cuando no exista deslinde previo. La estimación del recurso no implica la inscripción automática de la georreferenciación, sino la necesidad de emitir una nueva calificación debidamente motivada.



HIPOTECA/CONDICIÓN RESOLUTORIA

CANCELACIÓN POR PAGO DE CONDICIÓN RESOLUTORIA POR MEDIO DE ACTA NOTARIAL PACTADA

Resolución de 18 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

No es posible presentando sendas instancias privadas del comprador y vendedor con firmas legitimadas notarialmente. No existe en este caso una previsión de una cancelación automática, como podría ser la pactada introduciendo un plazo de caducidad de la condición, sino que tal como se ha estipulado la condición resolutoria y su forma de cancelación, se hace necesario que en el futuro documento cancelatorio se emita una declaración de voluntad reconociendo la realidad del completo pago y prestando el consentimiento a la cancelación de la garantía. Y es que lo único que se pactó expresamente como supuesto de cancelación unilateral, frente a la regla general antes enunciada, fue la presentación de acta notarial acreditativa del pago total de las cantidades aplazadas, y no una mera instancia, que, pesar de la intervención notarial, mantiene intacta su naturaleza privada y no constituye documento público ex artículos 3 y 82 LH y 34 RH. Alega el recurrente en defensa de su criterio una serie

de Resoluciones de este Centro Directivo, como la de 13 de marzo de 1999, o las de 5 de diciembre de 2000, 23 de enero de 2008 o 12 de noviembre de 2024, que a su vez invocan la primera de 13 de marzo de 1999. Sin embargo, dichas Resoluciones lo que hacen es confirmar el criterio mantenido por el registrador.

Además, han de identificarse los medios de pago empleados para satisfacer las cantidades garantizadas por dicha condición resolutoria.

CANCELACIÓN DE HIPOTECA: LEGITIMACIÓN DE LA FIRMA DEL CERTIFICADO DE SALDO CERO

Dos Resoluciones de 19 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026). Resolución de 24 de abril de 2026 (BOE 24 de julio de 2026). Cuatro Resoluciones de 24 de abril de 2026 (BOE 25 de julio de 2026)

En el presente caso **no podría exigirse que se acreditara que quien expide el referido certificado de saldo cero**

tenga poder con facultades suficientes para cancelar hipotecas ni puede fundarse la negativa a la inscripción en que, como afirma la registradora en la calificación impugnada, es necesario que la firma del certificante esté legitimada notarialmente. Y es que no puede entenderse que el hecho de la remisión de ese certificado constituya una declaración de voluntad de un representante de la entidad poderdante (en este caso quien expide ese cer-

Las prohibiciones de disponer decretadas por la Agencia Tributaria gozan de privilegio frente a la prioridad registral de la hipoteca

Se debe distinguir entre prohibiciones de disponer que tutelan intereses privados, donde es posible inscribir o anotar actos posteriores que traen causa de asientos anteriores vigentes, de aquellas prohibiciones de disponer que tutelan intereses públicos, donde se aplica en toda su extensión el artículo 17 LH, no dándose luz verde a actos anteriores a la anotación, ya que las resoluciones administrativas, al igual que las penales, tutelan un componente de orden público que busca asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa y evitar la defraudación de los intereses colectivos, como se refleja igualmente en el principio de autotutela administrativa.

PRIVILEGIO DE LAS PROHIBICIONES DE DISPONER DECRETADAS POR HACIENDA VS PRIORIDAD DE HIPOTECA Resolución de 17 de marzo 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

Anotada una prohibición de disponer de Dependencia una Regional de Recaudación Tributaria, no cabe la inscripción de un decreto de adjudicación derivado de la ejecución de una hipoteca anterior a dicha anotación sin la correspondiente autorización de la Agencia Tributaria que expresamente lo permita. A partir de la Resolución de 28 de enero de 2016. **El Centro Directivo distingue entre prohibiciones de disponer que tutelan intereses privados, donde se aplica el artículo 145 RH y, en consecuencia, es posible inscribir o anotar actos posteriores que traen causa de asientos anteriores vigentes, de aquellas prohibiciones de disponer que tutelan intereses públicos, donde se aplica en toda su extensión el artículo 17 LH, no dándose luz verde a actos anteriores a la anotación.**

Llama mucho la atención, cómo la Dirección General rechaza la alegación del recurrente en virtud de la cual dice que la deuda tributaria mantenida frente a la Agencia Estatal de Administración Tributaria no constituye una obligación de orden público, sino una deuda de naturaleza privada como la de otro sujeto del tráfico jurídico, por lo que resulta ple-

namente aplicable el artículo 145 del Reglamento Hipotecario. Sin embargo, se rebate que en las resoluciones ordenadas en procesos penales o administrativos no se ha de descender a valorar el interés en concreto, por tutelarse en tales procedimientos intereses de orden público, sin que al registrador competa ponderar la naturaleza del crédito ostentado por la Agencia Tributaria. En este sentido, como señala la Resolución de 20 de abril de 2024, **las resoluciones administrativas, al igual que las penales, tutelan un componente de orden público que busca asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa y evitar la defraudación de los intereses colectivos, como se refleja igualmente en el principio de autotutela administrativa. La prohibición de disponer en el ámbito tributario no busca solo proteger un crédito, sino asegurar que los bienes queden afectos al resultado de un procedimiento de investigación o apremio, evitando alzamientos de bienes, sin que el registrador pueda calificar la naturaleza “más o menos” pública de la deuda, por formar ello parte del fondo de la resolución y por estar su calificación limitada en los términos del artículo 99 RH..** ●

tificado) que se confunda con la declaración propia del negocio de apoderamiento, sino que **constituye un simple requisito de control de orden interno en el marco de una estructura compleja de representaciones y actuaciones delegadas.**

Debe respetarse el juicio de suficiencia del notario autorizante, y si la entidad poderdante, en este caso, el Banco Santander, supedita el ejercicio de las facultades a un control interno, **este control se ha cumplido y está garantizado por el nuevo sistema de cancelación de préstamos hipotecarios establecido por el Consejo General del Notariado, que tiene por objetivo agilizar el otorgamiento de estas escrituras, preservando el derecho de libre elección notarial.**

HIPOTECA SOBRE VIVIENDA HABITUAL

Resolución de 19 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

El notario recurrente alega, en síntesis, que la deudora hipotecante hace constar, hasta tres veces, que la finca no constituye su domicilio o vivienda habitual, con lo cual no hace falta interpretación alguna para cumplir lo previsto en los artículos 21.3 y 129 LH, pues dicha manifestación no tiene por qué referirse exclusivamente al artículo 1320 CC. Y añade que no ofrece duda que las expresiones empleadas dejan suficientemente claro que la finca hipotecada no es, ni va a ser, su vivienda habitual ni familiar, sin que sean necesarias más precisiones sobre si es o no la suya y no la conyugal. En el presente caso, de la interpretación literal y conjunta de las expresiones empleadas por la hipotecante, entendidas en el sentido más adecuado para que produzcan efecto, debe concluirse que está expresando, que no se pretende atribuir a la finca que se hipoteca el carácter de vivienda habitual de la hipotecante. Por ello, el defecto invocado por la registradora debe ser revocado.

CESIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO CON CONSUMIDORES: INAPLICABILIDAD DE LA LEY 2/2009 POR AUSENCIA DE CARÁCTER PROFESIONAL DEL CESIONARIO

Resolución de 23 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

Es objeto de recurso la negativa a inscribir una cesión de crédito hipotecario sobre vivienda de consumidores, por no acreditar la sociedad cesionaria su inscripción en el registro de prestamistas inmobiliarios conforme a la Ley 2/2009 y la Ley 5/2019, basando el registrador su calificación en la denominación social de la cesionaria como indicio de finalidad inversora profesional.

Comienza el Centro Directivo señalando que la Ley 2/2009 es aplicable a las cesiones de créditos hipotecarios con consumidores, pero su aplicación requiere acreditar el carácter profesional del cedente o cesionario en la actividad de préstamo. Conforme a su doctrina consolidada, la existencia de al menos dos hipotecas inscritas constituye indicio suficiente para exigir el cumplimiento de los requisitos legales, pero en el presente caso la consulta de localización de prestamistas habituales arroja resultado negativo, el objeto social de la cesionaria es ajeno al sector crediticio y no consta ningún otro préstamo hipotecario a su favor. **La mera denominación social o el ánimo de lucro propio de toda sociedad no son indicios suficientes para presumir el carácter profesional de la actividad prestamista, sin que quepa aplicar normas de protección de consumidores a quien no reúne los presupuestos subjetivos legalmente exigidos;** en consecuencia, la Dirección General estima el recurso y revoca la nota de calificación.

PRÉSTAMO HIPOTECARIO NO BANCARIO: CONTROL REGISTRAL LIMITADO DE LA COMISIÓN DE APERTURA Y EXIGENCIA DE DESGLOSE DE RETENCIONES SOBRE EL CAPITAL

Resolución de 23 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

Es objeto de recurso la calificación negativa

de una escritura de préstamo hipotecario otorgada por una entidad prestamista no bancaria con garantía sobre vivienda habitual, en la que los prestatarios son personas físicas que declaran actuar en el ámbito de su actividad empresarial, planteándose dos defectos: la abusividad de la comisión de apertura y la falta de identificación individualizada de las retenciones practicadas sobre el capital prestado.

La Dirección General estima parcialmente el recurso. En cuanto al primer defecto, siendo aplicable la Ley 5/2019 por concurrir sus presupuestos -prestamista profesional, garante hipotecante persona física y finca de uso residencial-, la calificación registral sobre la comisión de apertura se limita a verificar la existencia del acta de transparencia, la ausencia de solapamiento de comisiones y la claridad de su cuantía, requisitos que concurren en el presente caso, sin que proceda un control de abusividad que corresponde a los tribunales, por lo que se estima el recurso y se revoca la nota de calificación.

En cuanto al segundo defecto, la escritura no desglosa individualmente las cantidades retenidas -honorarios del intermediario y gastos de tasación-, sin que la documentación complementaria al acta de transparencia pueda suplir dicha omisión en sede registral, pues el registrador debe verificar una identificación adecuada y concreta de cada retención; por lo que se desestima el recurso y se confirma la nota de calificación.

PRÉSTAMO EMPRESARIAL A PERSONA JURÍDICA CON AVAL DE PERSONA FÍSICA: LA FALTA DEL ACTA DE TRANSPARENCIA DEL AVALISTA NO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA, PERO EN ESTE CASO EL CONTROL DEL CONTRATO DE FIANZA, SI SE PRETENDE HACER EFECTIVO, CORRESPONDE EXCLUSIVAMENTE A LA AUTORIDAD JUDICIAL

Resolución de 24 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

Se deniega la inscripción de una hipoteca constituida por una sociedad en garantía

de un préstamo empresarial, por no constar en la escritura la formalización del acta notarial de transparencia material con los avalistas personas físicas vinculados funcionalmente con la sociedad prestataria.

La Dirección General, en contra de la argumentación del recurrente, confirma que **la Ley 5/2019 es aplicable a los avalistas personas físicas, aunque no tengan la condición de consumidores, por cuanto la ley extiende su protección a todas las personas físicas garantes en préstamos con garantía hipotecaria sobre inmueble residencial. Sin embargo, cuando el préstamo es concedido a una persona jurídica y el avalista personal es una persona física, el contrato de aval no es inscribible en el Registro de la Propiedad, por lo que los defectos que puedan afectarle, no pueden constituir obstáculo para la inscripción de la hipoteca.** Las limitaciones sustantivas de la Ley 5/2019 no son aplicables al préstamo ni a la hipoteca en este supuesto, sino únicamente a las cantidades cubiertas con el aval y a la posibilidad de provocar su efectividad anticipada, lo que debe reflejarse expresamente en la escritura o póliza correspondiente. Aclarando la Dirección General que en este caso el control de transparencia y abusividad del contrato de fianza corresponderá exclusivamente a la autoridad judicial en caso de que la misma se quiera hacer efectiva. En consecuencia, estima el recurso y revoca la nota de calificación del registrador.

LA INSCRIPCIÓN DE UNA HIPOTECA NO PUEDE IMPUGNARSE POR RECURSO GUBERNATIVO

Resolución de 25 de marzo de 2026 (BOE 8 de julio de 2026)

Es objeto de recurso la inscripción practicada por el registrador de una hipoteca con pacto de igualdad de rango respecto de otra hipoteca otorgada entre las mismas partes, solicitando el recurrente que se declare la improcedencia de la inscripción practicada y se restablezca la cali-

ficación negativa anterior, por considerar que el pacto de igualdad de rango exige la inscripción simultánea de ambas hipotecas.

La Dirección General, sin entrar en el fondo, desestima el recurso y confirma la nota de calificación del registrador. Reitera que el recurso contra la calificación registral es el cauce legalmente previsto para impugnar calificaciones negativas, pero no para dejar sin efecto asientos ya practicados, que quedan bajo la salvaguardia de los tribunales conforme al artículo 1 LH. La eventual rectificación de los asientos practicados requiere el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial.

EJECUCIÓN HIPOTECARIA: IMPRESCINDIBLE LA NOTA MARGINAL DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS

Resolución de 25 de marzo de 2026 (BOE 8 de julio de 2026)

En una ejecución hipotecaria se presentó a inscripción el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas. La registradora denegó la inscripción porque no constaba practicada la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas del artículo 688 LEC. Explicó que, aunque se había expedido una certificación registral, ésta se había solicitado como publicidad ordinaria y no mediante la presentación formal del mandamiento judicial correspondiente, por lo que nunca llegó a emitirse la certificación propia de la ejecución hipotecaria ni a practicarse la nota marginal. El recurrente alegó que el Juzgado sí había librado el mandamiento para obtener la certificación y que no debía perjudicarse al adjudicatario por una incidencia en la tramitación, solicitando subsidiariamente que el defecto pudiera subsanarse acreditando que los terceros interesados habían sido notificados.

La Dirección General desestima el recurso y confirma la calificación, al considerar **que la certificación de cargas y la correspondiente nota marginal son trámites esenciales del procedimiento**

de ejecución hipotecaria, ya que sirven para informar y proteger a los terceros afectados. Su ausencia no puede suplirse mediante certificaciones posteriores ni por la acreditación de notificaciones practicadas fuera del procedimiento registral.

EJECUCIÓN HIPOTECARIA: EL REQUERIMIENTO DE PAGO NO PUEDE HACERSE SOLO POR LEXNET AL PROCURADOR

Resolución de 26 de marzo de 2026 (BOE 8 de julio de 2026)

En una ejecución hipotecaria, el decreto de adjudicación reflejaba que los deudores habían sido notificados y requeridos de pago mediante Lexnet a través de su procurador. La registradora suspendió la inscripción al considerar que el artículo 686 LEC exige un requerimiento personal al deudor en el domicilio previsto legalmente o, en su defecto, mediante las formas sustitutivas legalmente establecidas. El recurrente defendió la validez de la notificación a través del procurador al estar los ejecutados personados en el procedimiento. La Dirección General desestima el recurso y confirma la calificación, señalando que **el requerimiento de pago en la ejecución hipotecaria es un trámite esencial de protección del deudor y debe practicarse personalmente, no siendo suficiente la comunicación realizada a través de Lexnet al procurador.**

PRÉSTAMO HIPOTECARIO EMPRESARIAL: INSCRIBIBILIDAD DE CLÁUSULAS FINANCIERAS

Tres Resoluciones de 26 de marzo de 2026 (BOE 8 de julio de 2026)

En un préstamo hipotecario empresarial concedido por el ICO para la construcción de viviendas protegidas, el registrador excluyó de la inscripción diversas cláusulas al considerarlas carentes de trascendencia real o meramente informativas. El ICO recurrió defendiendo que cláusulas como

determinadas definiciones contractuales, la fórmula de cálculo de intereses, la amortización anticipada con coste de ruptura, la imputación de pagos y la tasación para subasta forman parte de la delimitación económica de la obligación garantizada y, por tanto, deben acceder al Registro.

La Dirección General estima en gran parte el recurso, declarando que **las cláusulas financieras que determinan el importe exigible en una futura ejecución hipotecaria tienen trascendencia real y deben inscribirse**. También revoca el criterio del registrador sobre la tasación para subasta, admitiendo que pueda fijarse en una cuantía superior al valor de tasación actual cuando se trate de una promoción en construcción. Sólo confirma la exclusión de algunas definiciones que considera superfluas o ya reflejadas en otras cláusulas del contrato.

CONTENIDO DE LA INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA

Resolución de 26 de marzo de 2026 (BOE 9 de julio de 2026)

A raíz de una escritura de préstamo hipotecario de carácter empresarial para la construcción de viviendas de alquiler social asequible la Dirección General, ante la negativa del registrador a inscribir determinadas cláusulas, vuelve a recordar su doctrina sobre el contenido de la inscripción del derecho real de hipoteca, que, resumidamente, son **la extensión propia del derecho real de hipoteca -extensión objetiva y responsabilidad hipotecaria-; la identificación de la obligación garantizada que, a su vez, incluye las cláusulas financieras determinantes de su contenido y las cláusulas de vencimiento anticipado determinantes de la posibilidad de su ejecución (ya lo sea por el procedimiento ejecutivo hipotecario o por el ejecutivo ordinario)**, y, en tercer lugar, aun cuando el artículo 12 LH no se refiera a ellas, **las cláusulas relativas a los distintos procedimientos de ejecución de la hipoteca -artículos 129 LH, 682 LEC y concordantes-**. En consecuen-

cia, lo que se inscribe es únicamente el derecho real de hipoteca, pero el contenido obligacional del título se hace constar en la inscripción en sus propios términos, no como un crédito o préstamo en sí mismo considerado, sino en cuanto delimita el propio contenido del derecho real de hipoteca, delimitación que es imprescindible en un sistema de accesoriadad como el español. Todas aquellas cláusulas que no conforman en modo alguno el contenido del asiento de inscripción de hipoteca, no pueden tener acceso al Registro de la Propiedad simplemente por carecer de trascendencia jurídico-real inmobiliaria. Si bien este criterio es claro y razonable, **la Dirección General, de nuevo, aplicando una política proinscripción incluye como contenido inscribible cláusulas que realmente no tienen tal trascendencia, como puede ser los gastos y las comisiones, porque no son cantidades exigibles en vía ejecutiva, porque en muchos casos ya han sido abonadas, por lo que difícilmente tendrán esa condición**. En el desarrollo de la resolución se concluye, concretamente, que se puede establecer un tipo de subasta superior al valor de tasación y que es inscribible la definición de “coste de ruptura”.

EJECUCIÓN HIPOTECARIA SOBRE VARIAS FINCAS: OBLIGATORIEDAD DE DESGLOSAR LA ADJUDICACIÓN POR FINCA Y POR CONCEPTOS

Resolución de 30 de marzo de 2026 (BOE 8 de julio de 2026)

La Dirección General confirma la calificación registral que suspendió la inscripción de una adjudicación hipotecaria sobre **once fincas**, porque el decreto judicial fijaba únicamente una **cantidad global de adjudicación**, sin especificar cuánto correspondía a cada finca ni su distribución entre principal, intereses y costas.

La Dirección General declara que, aunque no existan acreedores posteriores ni sobrante, es imprescindible que el decreto desglose la adjudicación **por finca y por cada concepto garantizado**, para

que el registrador pueda comprobar el respeto de los límites de responsabilidad hipotecaria de cada una.

En conclusión: en la ejecución hipotecaria de varias fincas no basta con señalar una cantidad total de adjudicación; debe determinarse la cuantía correspondiente a cada finca y el reparto entre principal, intereses y costas.

EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y NOTIFICACIÓN EDICTAL A SOCIEDAD MERCANTIL: LA CONSULTA AL REGISTRO MERCANTIL COMO DILIGENCIA EXIGIBLE

Resolución de 20 de abril de 2026 (BOE 25 de julio de 2026)

Se presenta en el Registro de la Propiedad testimonio de un decreto de adjudicación, junto con el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados seguido frente a una sociedad de responsabilidad limitada. Del propio decreto resulta que, intentado sin efecto el requerimiento de pago en el domicilio pactado en la escritura de hipoteca -que era el de la propia finca gravada-, se solicitó averiguación domiciliaria por el Punto Neutro Judicial y se intentó de nuevo la diligencia en el domicilio así obtenido, también con resultado negativo, acordándose finalmente notificar el despacho de ejecución y requerir de pago de forma conjunta mediante sede electrónica y mediante edictos fijados en el tablón de anuncios del Juzgado.

El registrador suspende la inscripción. Razona que la fijación de domicilio en la escritura de hipoteca (art. 682 LEC) cumple la doble finalidad de asegurar al acreedor frente a dilaciones y de garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas, de modo que el régimen de notificaciones personales constituye trámite esencial cuya infracción arrastra la nulidad de todo el procedimiento y de la propia adjudicación. Y advierte el dato decisivo: consultado el Registro Mercantil, la sociedad ejecutada había inscrito el traslado de su domicilio social con anterioridad al despa-

cho de ejecución, sin que el Juzgado hubiera acordado el acceso a dicho Registro ni intentado el requerimiento en el nuevo domicilio.

El Centro Directivo desestima el recurso y confirma la nota. Comienza por rechazar la alegada extralimitación: la existencia de una adecuada demanda y requerimiento de pago al deudor hipotecante no es cuestión de fondo de la resolución judicial -que lo sería la adjudicación a persona determinada-, sino materia de protección del titular registral, obstáculo que surge del Registro y expresamente incluida en el ámbito de la calificación por el artículo 132.1.º LH. En cuanto al fondo, razona que, **presumiéndose exacto y válido el contenido del Registro Mercantil (art. 20 CCom.) y siendo público (art. 23 CCom.), toda averiguación del domicilio de una sociedad lleva necesariamente implícita su consulta, sin que ello suponga una desmedida labor investigadora. Si el Estado señala como domicilio de una sociedad uno determinado, no resulta razonable acudir a los edictos sin haber intentado antes la comunicación personal en él.**

PRÉSTAMO HIPOTECARIO: NO ES NECESARIO REITERAR EN LA CLÁUSULA DE VENTA EXTRAJUDICIAL EL CARÁCTER HABITUAL O NO DE LA VIVIENDA SI YA CONSTA CLARAMENTE EN LA ESCRITURA

Resolución de 23 de abril de 2026 (BOE 24 de julio de 2026)

La Dirección General estima el recurso y revoca la calificación registral que exigía que el carácter habitual o no de la vivienda figurara expresamente dentro de la cláusula de venta extrajudicial de la hipoteca.

La Dirección General considera suficiente que la escritura recoja de forma clara e inequívoca que la finca hipotecada no tiene carácter de vivienda habitual, aunque dicha manifestación aparezca en otra parte del documento. Exigir su reiteración en la cláusula de ejecución extrajudicial supone un **formalismo excesivo que no añade seguridad jurídica ni mayor protección al deudor.**

El artículo 129 LH exige que conste en la escritura el carácter habitual o no de la vivienda hipotecada, pero **no impone que dicha manifestación deba reproducirse necesariamente en la cláusula de venta extrajudicial si ya figura de forma expresa y sin dudas en el título.**

NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS. EL RECURSO GUBERNATIVO NO ES CAUCE PARA IMPUGNAR ASIENTOS YA PRACTICADOS

Resolución de 27 de abril de 2026 (BOE 8 de agosto de 2026)

Se debate si el recurso gubernativo es el cauce adecuado para impugnar una nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas ya practicada, alegando el recurrente que es contraria a una resolución judicial anterior dictada en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria.

La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación. Reitera que el recurso contra la calificación registral solo puede interponerse frente a calificaciones negativas, sin que sea cauce hábil para impugnar asientos ya practicados, que quedan bajo la salvaguardia de los tribunales y solo pueden rectificarse mediante consentimiento de todos los interesados o resolución judicial.

EJECUCIÓN HIPOTECARIA: EXTINCIÓN DEL DERECHO DE USO

Resolución de 28 de abril de 2026 (BOE 7 de agosto de 2026)

Se discute en este expediente si es o no inscribible un derecho de uso y disfrute, habiendo sido cancelado anteriormente como consecuencia de una ejecución hipotecaria, en el que los titulares de este derecho constituyeron dicha hipoteca y fueron demandados y requeridos de pago en el procedimiento de ejecución. El registrador denegó la inscripción y el recurrente se opone alegando que el derecho de uso constaba inscrito con anterioridad a la hipoteca ejecutada, por lo que no puede considerarse carga poste-

rior, ni queda afectado por la ejecución hipotecaria.

Señala, por tanto, el Centro Directivo que no procede la inscripción pretendida por el recurrente porque habiendo consentido el titular del derecho de uso la constitución de la hipoteca, en caso de ejecución de la misma, procederá su cancelación.

TRANSACCIÓN HOMOLOGADA EN EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NO ES TÍTULO INSCRIBIBLE NI PRODUCE EFECTO DE PURGA DE CARGAS POSTERIORES

Resolución de 4 de mayo de 2026 (BOE 7 de agosto de 2026)

Se deniega la inscripción de un auto de homologación de transacción judicial en un procedimiento de ejecución hipotecaria, en virtud del cual las partes acordaron que la ejecutante se adjudicara el inmueble hipotecado en dación en pago, solicitándose además la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca.

La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación por una doble razón. En cuanto al primer defecto, **la transacción homologada judicialmente no es una sentencia ni resolución judicial que declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica, sino un acuerdo contractual cuya homologación solo pone fin al procedimiento sin pronunciamiento sobre el fondo, por lo que no puede producir los efectos registrales propios de los títulos judiciales, debiendo documentarse en escritura pública.** En cuanto al segundo defecto, la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca no es posible sin la conformidad de sus titulares, pues no se expidió en el procedimiento la certificación de dominio y cargas del artículo 688 LEC ni se extendió la correspondiente nota marginal, de modo que **los titulares de las anotaciones de embargo posteriores no fueron notificados ni tuvieron oportunidad de ejercitar sus derechos de intervenir en la subasta, pagar la deuda subrogándose en la posición del acreedor o percibir el sobrante.**

CANCELACIÓN DE CONDICIÓN RESOLUTORIA EN GARANTÍA DE PRESTACIÓN DE ALIMENTOS

Resolución de 7 de mayo de 2026 (BOE 6 de agosto de 2026)

Al haber fallecido la persona favorecida por la condición, se exige el consentimiento de sus herederos o bien, en su defecto, resolución judicial y no acta notarial de notoriedad. No garantizándose en este caso un precio aplazado, si no una serie de obligaciones de hacer, relativas a cuidado y asistencia, no resulta aplicable el artículo 82.5 LH y por tanto no procede la cancelación registral conforme al mismo. Para la cancelación por transcurso de plazo, se habría de aplicar el artículo 210.8 LH, según el cual, sería preciso el transcurso de un plazo de 40 años, que aún no ha finalizado (la inscripción se practicó en el año 2000) o bien de 20 años en el caso de que conste la reclamación de la obligación garantizada, circunstancia esta que no concurre en este caso.

HIPOTECA NO SUJETA AL ÁMBITO DE LA LEY DE CRÉDITOS AL CONSUMO

Resolución de 12 de mayo de 2026 (BOE 6 de agosto de 2026)

La sociedad acreedora, tiene por objeto social “otras actividades de consultoría de gestión empresarial” y manifiesta expresamente que “no se dedica habitualmente ni de manera ocasional a operaciones de financiación o préstamo”. Además, el crédito se concede en atención a “la especial relación entre ambas partes”, tipo de relación especial excluyente que, aunque no se especifica, puede inferirse como cierta por una serie de circunstancias concurrentes como la prohibición expresa de la cesión del crédito, la existencia de un tipo de interés -el 3 %- muy bajo en la actividad extrabancaria, o la inexistencia de comisiones e imputación al deudor solo de los gastos destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del préstamo (lo que lo hace cercano al supuesto de exclusión del artículo 2.4 b) Ley 5/2019). Asimismo, contrato de apertura de crédito en

cuenta corriente que, a diferencia del préstamo, no constituye un vehículo de inversión adecuado, ya que el acreedor mantiene a disposición del deudor la parte no dispuesta del límite, sin saber si será dispuesta o no y sin tener, en este caso, ninguna retribución por la disponibilidad del mismo.

LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS SURTE EFECTOS FRENTE A LOS HEREDEROS QUE INSCRIBEN DESPUÉS SU DERECHO

Resolución de 13 de mayo de 2026 (BOE 8 de agosto de 2026)

La Dirección General estima el recurso y revoca la calificación que había denegado la inscripción de un decreto de adjudicación hipotecaria por no haber intervenido en el procedimiento dos de los tres herederos del cotitular registral fallecido.

La Dirección General recuerda que, cuando existe una herencia yacente, es necesario garantizar la tutela judicial efectiva de los herederos. Sin embargo, en el caso concreto, los herederos inscribieron su adquisición hereditaria en 2019 cuando ya constaba practicada desde 2011 la **nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas** derivada de la ejecución hipotecaria.

Dicha nota marginal tiene efectos de publicidad y notificación frente a quienes adquieren o inscriben derechos con posterioridad, por lo que los herederos quedaron advertidos de la existencia de la ejecución y tuvieron la oportunidad de comparecer en el procedimiento para defender sus intereses. De hecho, uno de ellos llegó a personarse en la ejecución.

Quien adquiere e inscribe un derecho sobre una finca después de practicada la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en una ejecución hipotecaria queda sujeto a los efectos de dicha ejecución y se considera suficientemente advertido de su existencia. Por ello, no puede denegarse la inscripción de la adjudicación por el solo hecho de que no todos los herederos posteriores hayan comparecido en el procedimiento.

NO CABE CANCELAR UNA HIPOTECA MEDIANTE INSTANCIA PRIVADA

Resolución de 13 de mayo de 2026 (BOE 10 de agosto de 2026)

Debe decidirse en este expediente si procede o no la cancelación de un crédito hipotecario practicado en escritura pública en virtud de instancia privada. La Dirección General rechaza el recurso. Esta cuestión ha sido resuelta por el Centro Directivo (cfr. Resolución de 28 de marzo de 2011). Al carácter excepcional del documento privado en el procedimiento registral que implica, como regla general, no sólo su falta de aptitud formal para la práctica de asientos en los libros de inscripciones del Registro, sino incluso la denegación de su presentación en el Libro Diario (cfr. arts. 3 y 246 LH y 420.1 RH), se une el hecho de que practicado un asiento en el Registro, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y sólo puede ser rectificado o dejado sin efecto de acuerdo a los procedimientos legalmente previstos (cfr. arts. 1.2, 40, 82 y 83 LH), sin que una mera instancia privada tenga virtualidad alguna, cualquiera que sea la causa que se invoque, para rectificar o cancelar una anotación.

ANOTACIONES PREVENTIVAS

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: SE DENIEGA POR NO SUPONER LA PRETENSIÓN EJERCITADA UNA MUTACIÓN JURÍDICO REAL

Resolución de 19 de marzo de 2026 (BOE 1 de julio de 2026)

La cuestión a discutir en este recurso estriba en si procede practicar la anotación preventiva de demanda consistente en el requerimiento a la parte demandada para la exhibición de la escritura de transmisión, a fin de preservar la eficacia de la eventual acción de retracto arrendaticio que pudiera ejercitarse. El registrador sostiene que el procedimiento de diligencias preliminares entablado tiene por objeto únicamente la

RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP

exhibición de un documento público y, a la vista de él, en su caso, ejercitar una posible acción de retracto sobre ciertas fincas registrales. Por lo que entiende que la pretensión ejercitada no va dirigida a provocar una mutación jurídico real inmobiliaria, ni a rectificar los asientos registrales. En consecuencia, suspende la práctica de la anotación solicitada, a lo que la Dirección General muestra su conformidad.

PRÓRROGA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA: LA PRESENTACIÓN EN CORREOS NO EQUIVALE A LA PRESENTACIÓN EN EL REGISTRO

Resolución de 25 de marzo de 2026 (BOE 8 de julio de 2026)

El Ayuntamiento solicitó la prórroga de una anotación preventiva de embargo antes de su caducidad y remitió el mandamiento por correo certificado el 29 de octubre de 2025. Sin embargo, el documento no tuvo entrada en el Registro hasta el 26 de noviembre de 2025, cuando la anotación ya había caducado el 5 de noviembre de 2025. El Ayuntamiento sostuvo que debía tenerse en cuenta la fecha de presentación en Correos, invocando el artículo 16 Ley 39/2015. El registrador entendió que la prórroga sólo puede practicarse si el mandamiento se presenta en el Registro antes de la caducidad de la anotación.

La Dirección General desestima el recurso y confirma la calificación, declarando que **en materia registral no resulta aplicable el régimen de presentación de documentos previsto en la Ley 39/2015 y que, conforme al artículo 248 LH, la fecha relevante es la de entrada efectiva del documento en el Registro**. Como la anotación ya había caducado cuando el mandamiento fue recibido, no podía practicarse su prórroga.

NOTA MARGINAL DE AMPLIACIÓN DE EMBARGO: NO ES APLICABLE A ACUMULACIÓN DE EJECUCIONES

Resolución de 30 de marzo de 2026 (BOE 9 de julio de 2026)

Se solicita por auto judicial de 2025 nota marginal de ampliación de embargo en

relación a una anotación preventiva ordenada en el año 2009. El registrador lo niega al considerar que se trata de créditos distintos, afirmando que se trata de acumulación de ejecuciones, regulada en el artículo 555 LEC, lo que confirma la Dirección General señalando que **la nota marginal de ampliación de embargo es válida y posible, pero derivado de una obligación inicial, cuya cuantía, por circunstancias del procedimiento, se modifica, pero no es aplicable a créditos distintos, aunque sea entre los mismos titulares**.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: CIERRA AL REGISTRO INCLUSO A TÍTULOS OTORGADOS CON ANTERIORIDAD PERO PRESENTADOS CON POSTERIORIDAD A LA ANOTACIÓN

Resolución de 31 de marzo de 2026 (BOE 8 de julio de 2026)

Se presenta una escritura de compraventa otorgada en el año 1995, pero no ha sido presentada en el Registro hasta el año 2025. Previamente a dicha presentación, en el año 2019, se anotó una prohibición de disponer ordenada por el Juzgado de Instrucción número 2 de Alicante, que se prorrogó en el año 2023, y, por lo tanto, permanece vigente en el momento de la presentación de la escritura de compra en el Registro.

La Dirección General confirma la calificación de la registradora: **la anotación preventiva de prohibición de disponer impide la inscripción de la escritura de compraventa, aunque se haya otorgado antes de la presentación del mandamiento de prohibición en el registro, conforme al principio de prioridad consagrado en el artículo 17 LH**.

EMBARGO DE BIENES GANANCIALES DISUELTA LA SOCIEDAD CONYUGAL

Resolución de 11 de mayo de 2026 (BOE 6 de agosto de 2026)

La legislación hipotecaria permite el embargo de bienes concretos de la sociedad de gananciales disuelta pero no liqui-

dada. Pero, para ello, deben cumplirse los requisitos que se recogen en los artículos 144.4 y 166.1.^a, inciso primero, RH, siendo necesario que se acuerde el embargo de dicho bien o de la parte que corresponda en su caso al deudor, o la cuota global que al cónyuge deudor corresponda en los bienes gananciales. Lo que no cabe nunca es el embargo de la mitad indivisa del bien que se dice pertenecer al cónyuge deudor pues, **mientras no esté liquidada la sociedad de gananciales, y aunque haya disolución por fallecimiento de uno de los cónyuges, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente**. Además, debe recordarse, que el registrador no puede alterar el objeto embargado, pues la anotación únicamente constituye su publicidad frente a terceros.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO

Resolución de 11 de mayo de 2026 (BOE 6 de agosto de 2026)

La cuestión a resolver en este expediente consiste en si para tomar constancia de la subsistencia de una anotación preventiva de crédito refaccionario conforme a lo previsto en el artículo 95 LH basta o no con un decreto por el que se admite a trámite la demanda de juicio ordinario formulada instando la liquidación de crédito refaccionario y la conversión en hipoteca de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario practicadas, presentado en unión de un escrito del interesado solicitando que así se haga constar y de copia de la demanda presentada. En el presente supuesto la demanda ha sido interpuesta y ha sido admitida como resulta del decreto presentado. Por ello, a los únicos efectos de constancia de la subsistencia de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario puede entenderse suficiente dicho decreto y la solicitud presentada, con independencia de las vicisitudes posteriores que tengan lugar en el procedimiento.

Academia Matritense del Notariado

(desde 1858)

CURSO ACADÉMICO 2026-2027



Ciclo de Conferencias

NOVIEMBRE

Inauguración

12 de noviembre de 2026

D. Fernando Pantaleón Prieto

Catedrático de Derecho Civil

“Sistemas de inteligencia artificial, responsabilidad por daños y personalidad jurídica”

19 de noviembre de 2026

D. David Vilas Álvarez

Abogado General del Estado

“La colaboración entre el Notariado y la Abogacía General del Estado en el ámbito sucesorio”

DICIEMBRE

10 de diciembre de 2026

D. José Luis Escrivá Belmonte

Gobernador del Banco de España

ENERO

14 de enero de 2027

D. Daniel Calleja y Crespo

Director de la Representación de la Comisión Europea en España

28 de enero de 2027

D.ª Teresa Rodríguez de las Heras Ballell

Catedrática de Derecho Mercantil Universidad Carlos III. Presidenta del European Law Institute

“Repensando el Derecho de obligaciones y contratos en la economía de agentes de IA”

FEBRERO

11 de febrero de 2027

D. Jesús Puebla Blasco

Director General del Catastro

“El modelo español de colaboración entre el Catastro y el Notariado”

25 de febrero de 2027

D. José Miguel Embid Irujo

Catedrático de Derecho Mercantil Universidad de Valencia

“El influjo de la responsabilidad social de la empresa y de la sostenibilidad en el Derecho de sociedades”

MARZO

11 de marzo de 2027

D.ª Juana Pulgar Ezquerro

Catedrática de Derecho Mercantil Universidad Complutense de Madrid

“La transmisión de las participaciones sociales”

ABRIL

8 de abril de 2027

D. Andrés Recalde Castells

Catedrático de Derecho Mercantil Universidad Autónoma de Madrid

“Los planes de reestructuración como instrumento para forzar la adquisición de sociedades y resolver conflictos entre mayoría y minoría”

22 de abril de 2027

D. Alberto de Gregorio

Director General de los Servicios Jurídicos de la Comisión Europea

MAYO

6 de mayo de 2027

D. J. Leandro Martínez Cardós Ruiz

Letrado Mayor del Consejo de Estado. Vocal Permanente de la Comisión General de Codificación

20 de mayo de 2027

D. Marcos Ruiz

Dirección de Negocio y Operaciones del Centro Tecnológico del Notariado

JUNIO

Clausura

24 de junio de 2027



Cuestiones relevantes de la protección de datos personales para la actividad notarial

Esta conferencia aborda la relación entre la protección de datos personales y la actividad notarial, una cuestión de extrema relevancia práctica que da lugar a interesantes discusiones jurídicas, especialmente a partir del Reglamento General de Protección de Datos de 2016 (RGPD) –vigente desde 2018– y de la Ley Orgánica 3/2018, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales (LOPDGDD)

IGNACIO ARAYA PAREDES

Profesor de Derecho Comercial en Universidad de Chile y Universidad de Santiago de Chile



Conferencia 7 de mayo de 2026

Actividad notarial, tratamiento de datos personales y bienes jurídicos a tutelar

El notario como responsable del tratamiento.

En cualquier relación entre un usuario y un notario –ya sea para celebrar un contrato, adquirir un inmueble, realizar un acto societario o consultar datos del protocolo– se produce, o puede producirse, el tratamiento de datos de naturaleza personal.

Cabe recordar entonces que, conforme al RGPD, se entiende por dato personal toda información sobre una persona física identificada o identificable (art. 4.1). El “tratamiento” de estos datos es, según esta normativa, un concepto amplísimo: comprende cualquier operación o conjunto de operaciones realizadas sobre datos personales o conjuntos de ellos, ya sea por procedimientos automatizados o no, incluyendo la recogida, el registro, la organización,

la estructuración, la conservación, la adaptación, la extracción, la consulta, la utilización, la comunicación, la difusión, la interconexión, la limitación, la supresión o la destrucción de dichos datos (art. 4.2).

El notario ostenta la condición de responsable del tratamiento de los datos personales. Por ello, sin perjuicio de que determinadas tareas puedan ser delegadas en personal de la notaría o en terceros externos, la responsabilidad final respecto del tratamiento corresponderá en todo caso al notario.

Pluralidad de bienes jurídicos a tutelar

La protección de datos personales no es la única preocupación de la actividad notarial. Coexisten otros bienes jurídicos dignos de tutela, por ejemplo, la colaboración en materia fiscal y, especialmente, en la prevención del blanqueo de capitales y la cooperación en materia de seguridad social.

Desde la normativa notarial, es de especial interés el deber de secreto profesional –con sanciones incluso penales a su infracción– y, en particular, la regulación del secreto del protocolo (arts. 32 Ley del Notariado y 274 Reglamento Notarial). Pese a que el protocolo es público, no es de libre acceso, de modo que el notario ejerce una función calificadora y de ponderación del denominado “interés legítimo” para la entrega de copias a terceros.

En el plano institucional, la preocupación por la gestión de datos y la protección de estos otros bienes jurídicos dignos de tutela se manifiesta, por ejemplo, en la creación del Órgano Centralizado de Prevención del Blanqueo de Capitales (OCP), así como en el Índice Único Informatizado Notarial (IUIIN), en la actualidad conocido como Nuevo Índice Único (NIU)¹.

Cabe preguntarse si tiene sentido económico que cada notaría deba articular su propio sistema privado de cumplimiento normativo, incluso en

materia de protección de datos personales. La respuesta parece ser negativa: un sistema individual por notaría resultaría difícil de implementar, generaría niveles dispares de cumplimiento (por ejemplo según el tamaño y presupuesto de la notaría) y privaría al sector de las economías de escala que permite un sistema colectivo de cumplimiento.

Aplicación del RGPD y la LOPDGDD a la actividad notarial

La cuestión de la aplicabilidad

La LOPDGDD excluyó expresamente de su ámbito a los registros de la propiedad y mercantiles, pero no así a los notarios (art. 2.3). Aunque cabría construir un argumento de exclusión por analogía, los hechos demuestran que la AEPD y los tribunales entienden de forma consistente que la normativa de datos se aplica a la actividad notarial. Esta conclusión, por lo demás, ya estaba clara bajo el régimen anterior a la LOPDGDD.

Necesidad de matizar los derechos del titular

Aun reconociendo que la normativa de protección de datos personales se aplica a la actividad notarial, los derechos de los titulares –acceso, rectificación, cancelación o supresión, oposición y portabilidad (ARCOP)– deben interpretarse de manera matizada frente a la especificidad de la función notarial.

Respecto del derecho de acceso, el notario debe ponderar si quien lo solicita es parte del instrumento o acredita interés legítimo, en aplicación de la normativa sobre secreto del protocolo. En este sentido, el Tribunal Supremo confirmó en sentencia de 2023 que quien ostenta la calidad de acreedor hipotecario –aunque no haya comparecido en la escritura original– tiene interés legítimo para obtener copia autorizada, correspondiendo al notario la facultad calificadora.

En cuanto al derecho de rectificación, el derecho civil y el derecho notarial establecen los cauces propios para



El principio de responsabilidad proactiva exige que los responsables del tratamiento no solo deben cumplir con la ley sino adoptar un rol activo en la protección de los datos

¹ En virtud de las modificaciones efectuadas por el RD 45/2007 al Reglamento del Notariado.

El cumplimiento robusto de la normativa de protección de datos se convierte en un factor diferenciador de calidad del servicio notarial, máxime en un mercado donde la competencia se articula sobre la calidad y no sobre el precio

subsanan errores en instrumentos ya suscritos, por lo que la normativa de datos personales no puede desplazar esos mecanismos. En el caso del derecho de supresión, entendemos que no procede cuando exista una obligación legal de conservación del dato –por ejemplo, en aplicación de la normativa antiblanqueo–; fuera de esos supuestos, la supresión deberá analizarse caso a caso. Lo propio cabe decir del derecho de oposición, que tampoco en la normativa de datos personales tiene carácter absoluto.

Sobre el derecho a la limitación del tratamiento, queda condicionado al del derecho principal al que accede (rectificación, oposición o supresión). Si este último debe modularse, también lo hará el derecho de limitación. Un supuesto de aplicación es el de la información que las notarías transmiten al NIU, donde la posible limitación no sería al instrumento mismo, sino que a los datos enviados al Índice.

Finalmente, en el caso del derecho de portabilidad, su ejercicio no parece compatible respecto de datos contenidos en instrumentos incorporados al protocolo notarial.

Obligaciones específicas en materia de protección de datos

La creciente digitalización de la actividad notarial obliga a considerar las disposiciones especiales sobre tratamiento automatizado (art. 22 RGPD). En el entramado que une a notarías, Colegios Notariales y al Consejo General del Notariado, es razonable asumir que existe tratamiento automatizado de datos.

En cuanto al análisis de riesgos y seguridad del tratamiento (arts. 24.1 y 32 RGPD), aunque la normativa no lo exige siempre, este análisis es una manifestación del cumplimiento proactivo y produce efectos prácticos relevantes: en caso de una brecha de seguridad, acreditar que se han adoptado las medidas preventivas exime de la obligación de notificar individualmente a cada titular afectado, siendo suficiente la comunicación a la AEPD.

Además, si bien no siempre se exige contar con un Delegado de Protección de Datos (DPD) (arts. 37 a 39 RGPD), ello constituye un mecanismo eficaz de mitigación de riesgos: proporciona un punto de contacto claro para titulares y autoridades, y garantiza el asesoramiento interno para el mejor cumplimiento de la normativa. Su ausencia puede derivar en que la notaría no gestione adecuadamente el ejercicio de derechos por parte de los titulares, tal y como evidenció un caso reciente en que una notaría fue sancionada por no responder ni al usuario –que había ejercido el derecho de supresión– ni a la AEPD, probablemente por no existir un punto de contacto identificado que atendiese las comunicaciones recibidas.

Respecto a la Evaluación de Impacto en Protección de Datos (EIPD) (arts. 35 y ss. RGPD), procede especialmente cuando exista tratamiento automatizado o de alto volumen y, en todo caso, cuando el análisis de riesgos identifique niveles elevados de potenciales contingencias. El Colegio Notarial de Aragón fue sancionado, entre otras razones, por no haber efectuado una EIPD al tratar datos biométricos –cate-

goría especial de datos– en su sistema de control de acceso.

Finalmente, respecto a la notificación de brechas (arts. 33 y 34 RGPD), es obligatorio su comunicación a la AEPD, pero la notificación individual a los titulares afectados dependerá de si se han adoptado medidas preventivas suficientes. Dado el volumen de usuarios que puede atender una notaría, la exención de esta segunda obligación –derivada de haber implementado medidas adecuadas– tiene una importancia práctica considerable.

Los principios del tratamiento y su proyección notarial

La normativa de protección de datos impone el cumplimiento de diversos principios, cuya proyección notarial merece especial atención. Me referiré a algunos de ellos.

Según el principio de licitud, la fuente principal de licitud del tratamiento es el consentimiento del titular, que debe ser explícito y referido a fines determinados. En este sentido, según desarrollaré en la sección siguiente, la Resolución de la AEPD, de 11 marzo de 2025, pone de relieve los problemas derivados de la confusión entre el consentimiento y otras bases de legitimación, o de la invocación de una obligación legal que en realidad no amparaba un tipo de tratamiento concreto².

Los principios de lealtad y transparencia implican que el tratamiento no puede ser subrepticio, por lo que el responsable debe informar de manera clara sobre los tipos de tratamiento efectuados y sus finalidades. En la economía digital, el consentimiento se

² En el curso de la preparación de esta conferencia, he revisado los términos y condiciones disponibles en los sitios web de varias notarías, encontrando a algunas que aún hacen referencia a la legislación anterior sobre protección de datos personales –la Ley de 1999–, lo que sugiere que parte del sector no tiene claridad sobre el marco normativo vigente.



presta frecuentemente mediante un “clic” en políticas de privacidad que habitualmente no se leen ni se entienden cabalmente, lo que nos obliga a reflexionar si es una práctica adecuada el incorporar amplias facultades de tratamiento en dichos instrumentos.

En lo que toca al principio de limitación del plazo de conservación, resulta necesario aclarar que la existencia de normas que imponen la conservación durante ciertos periodos –por ejemplo, en materia de blanqueo de capitales– no puede interpretarse extensivamente para justificar la conservación prolongada de datos personales en otros contextos.

Por último, el principio de responsabilidad proactiva exige que los responsables del tratamiento no solo deben cumplir con la ley, sino adoptar un rol activo en la protección de los datos, yendo más allá del mínimo legal e implementar mecanismos de análisis y prevención de riesgos. Volveremos sobre este punto.

El caso de la Resolución de la AEPD de 11 de marzo de 2025

La Resolución de la AEPD de 11 de marzo de 2025, contra el Consejo General del Notariado, ilustra la complejidad del entramado de tratamiento de datos en el ámbito notarial. El caso dice relación

con el Portal Notarial del Ciudadano, creado y operado por el Consejo General del Notariado, que exigía a todos los usuarios que desearan registrarse la aportación de una copia digital de su Documento Nacional de Identidad (DNI). El tratamiento efectivo se efectuaba por la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT), que actuaba como encargada del tratamiento y, simultáneamente, como delegada de protección de datos.

Los principales problemas identificados por la AEPD fueron: (1) la aparente exigencia generalizada de copia del DNI a todos los usuarios, sin importar la gestión que pretendían realizar; (2) la ausencia de una base de legitimación válida para dicho tratamiento, atendido que la normativa de blanqueo de capitales solo lo permite en supuestos específicos, no con carácter general; (3) la información errónea proporcionada por el *chatbot* del Portal, que afirmaba que la copia del DNI era siempre necesaria, cuando al parecer no era así; y (4) la concentración en ANCERT de las funciones de encargada del tratamiento y de delegada de protección de datos.

Pese a las modificaciones introducidas en el sistema y a la entrada en vigor de la Ley 11/2023, la Resolución concluye que el Consejo General del Notariado carece de facultades para

realizar directamente el tratamiento en cuestión. Dicha facultad corresponde al notario concreto que autorizará el instrumento. Este caso confirma que –pese a los potenciales beneficios asociados a una acción coordinada–, las exigencias de la normativa de protección de datos no pueden flexibilizarse mediante fórmulas organizativas de naturaleza gremial, aun cuando estas respondan a un propósito legítimo de mejora del cumplimiento y no a una voluntad de evasión normativa.

Relevancia de la responsabilidad proactiva

Teniendo presente lo anterior, el estado actual puede resumirse en tres constataciones: (1) la normativa de protección de datos sí se aplica a la actividad notarial, aunque los derechos del titular deban modularse en la práctica; (2) existen incertidumbres sobre cuáles obligaciones específicas son exigibles en cada caso para los notarios; y (3) tanto la AEPD como los tribunales han sido activos en sancionar no solo a notarios individuales, sino también a Colegios Notariales y al propio Consejo General del Notariado.

Dado este escenario, existen así razones de peso para que quienes participan en la actividad notarial adopten un enfoque de responsabilidad proactiva en materia de protección de datos personales. En particular, porque las sanciones pueden alcanzar hasta los 20 millones de euros o el 4% de la factura-

ción anual global y, además, que la responsabilidad administrativa no excluye la eventual responsabilidad civil del notario, expresamente reconocida en la Ley del Notariado.

En este contexto, el cumplimiento robusto de la normativa de protección de datos –que vaya más allá del mínimo legal– se convierte en un factor diferenciador de calidad del servicio notarial, máxime en un mercado donde la competencia se articula sobre la calidad y no sobre el precio. Los ciudadanos son cada vez más conscientes de sus derechos y de los riesgos asociados a quien vulnera sus datos personales, lo que hace de la protección efectiva de esos datos un activo de confianza institucional.

Sociedad de la información y digitalización notarial

La digitalización incompleta en el ámbito notarial

La transformación digital ha modificado profundamente la forma en que ciudadanos e instituciones se relacionan y la actividad notarial no es ajena a este proceso. La pandemia de la COVID-19 aceleró, además, la necesidad de virtualizar trámites. Sin embargo, la Ley 11/2023 optó por un modelo híbrido: reconoce el protocolo electrónico pero le otorga primacía al protocolo físico en caso de discrepancia, en lo que puede calificarse como una digitalización incompleta. Si bien se pretendía superar el soporte físico, el resultado es que ahora coexisten los riesgos de seguridad del protocolo en papel con los riesgos de ciberseguridad del protocolo digital, ambos con incidencia directa en la protección de los datos personales.

El Portal Estadístico del Notariado

El Portal Estadístico del Notariado constituye una herramienta de notable valor social. Frente a las plataformas inmobiliarias privadas –que reflejan precios de oferta, no de cierre–, los notarios disponen de datos reales de transacciones. El artículo 17.3 de la Ley del Notariado no limita el aprovechamiento estadístico al sector de la vivienda, lo

que abre posibilidades relevantes para el diseño de políticas públicas a partir del tratamiento estadístico de datos notariales, el que no requiere consentimiento individual de los titulares.

Automatización e inteligencia artificial

La automatización de procesos ha mejorado la eficiencia y reducido los costes tanto para notarios como para ciudadanos. Sin embargo, toda automatización requiere un elemento humano de supervisión, especialmente cuando se tratan datos personales, en general, y con mayor razón cuando se trate de categorías especiales de datos.

El uso de inteligencia artificial (IA) puede apoyar significativamente la función asesora del notario, pero también introduce riesgos relevantes: además de los conocidos riesgos asociados a estas nuevas tecnologías, los motores y servidores de IA residen frecuentemente fuera de Europa, en jurisdicciones con estándares de protección de datos distintos y, muchas veces, con escaso control sobre las maneras en que se efectúa el tratamiento efectivo de la información.

Conclusión

La protección de datos personales es una exigencia transversal de la actividad notarial que no puede abordarse solo desde el cumplimiento mínimo. La responsabilidad proactiva implica identificar las bases de licitud del tratamiento, realizar el análisis de riesgo, designar un delegado de protección de datos, efectuar evaluaciones de impacto cuando proceda y mantener actualizadas las políticas de privacidad, aunque en una conferencia como esta podamos debatir sobre si se trata o no de obligaciones legales.

El cumplimiento proactivo de la normativa de datos personales no solo reduce el riesgo de sanción y de eventual responsabilidad civil, sino que se traduce en confianza y calidad del servicio, valores esenciales para la institución notarial en la economía digital. ●

La Ley 11/2023 optó por un modelo híbrido: reconoce el protocolo electrónico pero le otorga primacía al protocolo físico en caso de discrepancia

El notario ejerce una función calificadora y de ponderación del denominado “interés legítimo” para la entrega de copias a terceros



CENTRO×CENTRO

SOMOS ARTE

María Lara. Sin título (detalle), 2001 © María Lara Torres, VEGAP, Madrid, 2026

María Lara

La lentitud de la luz

25.06 - 15.11.2026

centrocentro.org



MADRID

DONDE SE CRUZAN LOS CAMINOS



Inteligencia artificial y función notarial

La inteligencia artificial está transformando profundamente nuestra relación con la información, el conocimiento y la toma de decisiones, y el ámbito jurídico no es ajeno a esta transformación. También la función notarial se encuentra ante nuevas posibilidades y nuevos riesgos. Esta conferencia aborda el desafío de incorporar la inteligencia artificial sin desvirtuar la esencia de la función notarial, cuyo centro sigue siendo la persona, su voluntad y su dignidad

ALFONSO CAVALLÉ CRUZ

Notario de Santa Cruz de Tenerife



Conferencia 11 de junio de 2026

La historia de las personas, familias, pueblos y naciones, los compromisos, la civilización y las creencias nos ha llegado hasta el día de hoy a través de la tradición y, sobre todo, gracias a la más potente de las herramientas, la escritura, por medio de la cual expresamos ideas, historias, hechos, conocimientos, sentimientos y mandatos.

El debate sobre la procedencia y oportunidad cada vez que se pretende utilizar una nueva herramienta es propio de la naturaleza humana que tiene miedo al cambio. Por ejemplo, la introducción de la máquina de escribir en las notarías ocupó un largo debate

que duró hasta 1958. Los que defendían la redacción de puño y letra sostenían que con ello se facilitaba conocer el autor material del documento, mientras que la mecanografía era anónima y facilitaba la falsificación. Los que eran favorables a admitir el uso de la máquina de escribir argumentaban que con la máquina de escribir se evitaban los inconvenientes caligráficos, ya que se daba claridad al texto, se facilitaba y obviaban los errores de lectura, se ganaba en rapidez y se conseguía dar un estilo uniforme a la documentación. Imaginen el desastre si hubiera triunfado la primera postura.



Hoy la novedad tecnológica es la IA. Desde un punto de vista moral, la IA, como cualquier otra herramienta, ha de estar al servicio de la persona y la ética ha de señalar cuáles son sus límites. Un cuchillo de cocina en manos de un cocinero es una herramienta útil, cumple su finalidad ética, sirve a la persona; por el contrario, en manos de un asesino la pierde. Lo mismo ocurre con la IA a la que se puede dar un buen o mal uso.

Esta preocupación la ha manifestado el Papa León XIV, en su reciente encíclica *Magnifica Humanitas*. De análoga preocupación también se ha hecho eco la Unión Europea, en el Reglamento (UE) 2024/1689, adoptado el 13 de junio de 2024, que entró en vigor el 1 de agosto de 2024.

En España existe un Proyecto de Ley para el Buen Uso y la Gobernanza de la Inteligencia Artificial que tiene como finalidad adaptar el Derecho español al Reglamento Europeo de Inteligencia Artificial y establecer en España un sistema de gobernanza, supervisión y sanciones para el uso de la IA. La importancia del proyecto para el Notariado no reside tanto en lo que dice expresamente sobre los notarios, sino en los principios que introduce para cualquier sistema de IA que intervenga en procesos con relevancia jurídica.

Esta preocupación por el empleo de la IA se manifiesta también en las profesiones jurídicas. En la abogacía, en el Libro Blanco sobre Inteligencia Artificial y Abogacía, elaborado por el Consejo General de la Abogacía Española y el Ilustre Colegio de Abogados de Valencia y en la judicatura con la Instrucción 2/2026 del Consejo General del Poder Judicial.

La IA, como cualquier otra herramienta, ha de estar al servicio de la persona y la ética ha de señalar cuáles son sus límites

En el ámbito notarial las potencialidades de la inteligencia artificial resultan evidentes, como, por ejemplo, sistemas de apoyo a la gestión documental, clasificación y análisis de escrituras, elaboración de índices, detección de incoherencias normativas, generación de propuestas de borradores, control de plazos, anonimización de datos o seguimiento del ciclo de vida del documento público que pueden contribuir de forma significativa a reforzar la eficiencia del despacho notarial. Bien

empleada, la tecnología puede liberar tiempo y recursos para intensificar aquellas funciones que constituyen la esencia de la actuación notarial como son la intermediación, el asesoramiento imparcial, el control de legalidad, la indagación y adecuación de la voluntad de las partes al ordenamiento jurídico y la prevención del conflicto.

No obstante, el uso de sistemas de inteligencia artificial en la función notarial también plantea riesgos específicos que requieren una atención reforzada. La opacidad algorítmica, los sesgos derivados de los datos de entrenamiento, la externalización tecnológica, el tratamiento masivo de datos personales o la posible automatización acrítica de decisiones jurídicas pueden erosionar principios estructurales como el secreto de protocolo, la protección de datos, la intermediación notarial o la responsabilidad personal del notario.

Un peligro silencioso que nos afecta a todos, incluidos los juristas, son los grupos de presión (lobbies), gobiernos, empresas y actores ideológicos que intentan influir en sistemas de IA mediante la creación masiva de contenidos que favorezcan sus posturas. La IA no piensa sólo refleja patrones y si el entorno informativo está sesgado, el reflejo también lo estará. ➡

Bien empleada, la tecnología puede liberar tiempo y recursos para intensificar aquellas funciones que constituyen la esencia de la actuación notarial



La expansión de la IA plantea relevantes preguntas: ¿puede una máquina sustituir al ser humano en la toma de decisiones éticamente relevantes? ¿quién es responsable de su diseño? ¿quién es responsable de su buen o mal uso? o ¿quién es responsable de su vigilancia?

La IA carece de cualidades morales esenciales que son inherentes a la humanidad. Hoy, por ejemplo, la IA dictamina sobre tratamientos médicos, que pueden afectar a la vida de una persona, o, en el mundo financiero, hay entidades que conceden o deniegan préstamos a personas en función de la IA, sin atender a las necesidades, virtudes o cualidades personales de quien lo solicita.

La ausencia de cualidades morales y la omisión consciente o negligente del juicio humano en la toma de decisiones abre la puerta al peligro de la deshumanización silenciosa. Veamos algunas cualidades humanas esenciales de las que carece la IA:

a. La caridad. Ni los algoritmos más avanzados pueden replicar un acto moral libre. La IA no ama, no se sacrifica, no siente compasión. Su lógica es operativa, no afectiva, no tiene fines más allá de los que le han sido programados. Una decisión tomada sin caridad –por ejemplo, un algoritmo que optimiza recursos sin atender al sufrimiento humano– puede ser lógica, pero no ética.

b. El sentido común. La IA carece de sentido común, puede operar con datos, correlaciones y patrones, pero no comprende el mundo como lo hace un ser humano que vive y siente dentro de un entramado social, moral y afectivo. El componente más humano, precisamente, aparece y se manifiesta en la toma de decisiones en situaciones excepcionales. En casos singulares y excepcionales, cuando no hay sentido común, las decisiones automatizadas corren el riesgo de llegar a ser frías, absurdas o descontextualizadas, inadecuadas en contextos complejos o excepcionales.

c. Los sentimientos. Son el faro que guía la conciencia que nos iluminan y

advierten, corrigen, motivan o confirman nuestras decisiones morales. Los sentimientos positivos están vinculados con la felicidad y los negativos con la infelicidad. Así, la culpa nos señala que hemos obrado mal; la compasión nos mueve a aliviar el dolor ajeno; el remordimiento nos impulsa a reparar el daño; o la alegría moral nos confirma que hemos actuado conforme a nuestra conciencia. Sin sentimientos, la conciencia queda desorientada, o –peor aún– podría ser silenciada por intereses, cálculos o normas externas, sin sentimientos no hay compasión, y sin compasión, no hay verdadera justicia. La IA ni siente ni padece. Puede detectar emociones en rostros o en voces de personas, pero ella misma no experimenta alegría, culpa, gratitud, miedo, ternura o remordimiento. Sin sentimientos no hay moralidad. Una persona sin sentimientos –específicamente sin empatía, culpa, compasión o remordimiento– pierde el acceso a los fundamentos afectivos de la conciencia moral. Esto no es solo una afirmación filosófica, sino también clínica. El psicópata es el caso paradigmático y nos podríamos preguntar: ¿la inteligencia artificial sin control humano puede ser una forma de psicopatía funcional? La comparación no es meramente metafórica. Existen similitudes estructurales que justifican la analogía y advierten sobre los riesgos éticos y sociales que representa su uso acrítico. En este contexto, el control humano no es un simple requisito técnico, sino que se convierte en una condición moral para la legitimidad de cualquier uso de la IA, sin este control se deshumaniza.

La IA carece de cualidades morales esenciales que son inherentes a la humanidad



No se puede encomendar a una máquina el deber de empatizar, comprender, apoyar, escuchar y adaptar la actuación jurídica a la voluntad única y singular del otorgante

Ante la pregunta *¿podrá la inteligencia artificial sustituir al notario?* la respuesta es NO. La función notarial no consiste únicamente en autenticar documentos, consiste en que una persona investida de autoridad pública identifica, asesora, valora, busca, indaga e interpreta lo verdaderamente querido, controla la legalidad y asume la responsabilidad del documento que autoriza, que ha de adecuar a la ley y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes. Y estas son propiedades que no son delegables en una IA. Además, hay aspectos singulares y principalísimos de la función notarial que no pueden, ni deben, ser sustituidos por una máquina, como los siguientes:

a. La empatía. El notario trabaja con y para la persona, y la empatía permite al notario captar no solo los hechos jurídicos, sino el contexto emocional, familiar o económico de quien acude a su ministerio, con ello logra una comunicación efectiva. Escuchar activamente, ponerse en el lugar del otro y hacerse entender genera confianza. El notario no es solo un técnico, sino también un mediador institucional, un apoyo, que debe velar por el equilibrio de las partes y la protección de los más vulnerables, lo que exige una actuación empática.

b. La equidad. Otro aspecto clave en la función notarial es la equidad, que

se relaciona con la justicia material y la protección de las personas, especialmente de las más vulnerables. Este aspecto es ajeno a la IA. La equidad es la adecuación de la norma general al caso concreto, buscando justicia en situaciones que no encajan de forma rígida en el texto literal de la norma. El notario debe ser imparcial, pero no neutro frente a la injusticia, y la equidad le permite detectar desequilibrios entre las partes, por lo que ha de escuchar y adaptar su actuación a cada persona y alcanzar la solución más justa al caso concreto. Sin la equidad la seguridad jurídica preventiva se reduce a frío formalismo y la IA, por su propia naturaleza, no da cabida a la equidad. Por ello la equidad no es ajena ni contraria al control de legalidad que corresponde al notario, antes bien, lo refuerza.

c. El asesoramiento personalizado y equilibrador. Otro aspecto que no puede ser suplido por la IA es el asesoramiento personalizado y equilibrador que constituye una de las obligaciones esenciales del notario, inseparable de su función de garante de la legalidad y de la tutela preventiva de los derechos de los ciudadanos. Este asesoramiento es muy relevante cuando hay un otorgante necesitado de protección especial, por lo que adquiere especial relieve en

materia de defensa del consumidor o en la protección de los derechos de las personas con discapacidad.

d. La intermediación. Los anteriores aspectos de la función notarial se apoyan principalmente en el principio de intermediación que constituye una de sus garantías esenciales. La intermediación permite que el notario esté presente en el otorgamiento, reciba personalmente la declaración de voluntad de las partes y verifique, advierta, informe y, mediante su percepción directa, juzgue la identidad, capacidad y libre consentimiento de quienes comparecen. La intermediación se convierte en un espacio de comunicación auténtica. Esto no es posible realizarlo mediante IA.

Para finalizar, como dijimos, el notario trabaja con y para la persona. Cada ser humano es, en sí mismo, una realidad irrepetible. El juicio de capacidad, el asesoramiento imparcial, equilibrador y personalizado, la formación de la voluntad, el control de legalidad, que no es solo fiscalizador sino también solucionador, la búsqueda de lo verdaderamente querido y de los medios jurídicos más adecuados para el logro de los fines lícitos que quien demanda su ministerio se propone alcanzar, son actos intelectuales y éticos que exigen poner el centro de atención en la dignidad de cada individuo. Y no se puede encomendar a una máquina el deber de empatizar, comprender, apoyar, escuchar y adaptar la actuación jurídica a la voluntad única y singular del otorgante, ajustándola a la legalidad. ●



Adjudicar un solo bien también exige partición

Contra la conversión automática de la comunidad hereditaria en un proindiviso ordinario



Juan Pablo Murga Fernández

Profesor Titular de Derecho Civil. Director de la Cátedra de Derecho Notarial de la Universidad de Sevilla

El problema

El supuesto de hecho del que parte el presente estudio se da con frecuencia en la práctica. Fallece el titular de una vivienda, concurren varios herederos y, después de la aceptación, ninguno promueve o culmina la partición. A veces existe desacuerdo; otras, una simple inercia que se prolonga durante años. Entretanto, uno de los coherederos ocupa el inmueble, otro pretende vender su “parte”, un tercero solicita la división y todos dan por supuesto que sus cuotas hereditarias se proyectan, sin más, sobre la casa. Si la vivienda es el único bien conocido, la impresión

parece especialmente sencilla: ya no habría una masa hereditaria que partir, sino una cosa común que dividir.

Esa apariencia ha encontrado respaldo jurisprudencial por razones de economía procesal. La Sala Primera ha admitido que la existencia de un único bien permite considerar a los herederos condueños del mismo y ejercitar la acción de división sin una partición previa. Esto es, existiría una transformación automática de la comunidad hereditaria en un proindiviso ordinario al que resultarán de aplicación directa todas las disposiciones propias de su régimen (eludiendo, así, las especialidades sucesorias correspondientes).

A mi juicio, la conclusión no es correcta. La economía procesal no puede justificar la exclusión de las especialidades sucesorias que tratan de proteger a los sujetos que presentan un interés en la sucesión *mortis causa* (los propios herederos, los legatarios, los acree-

dores de la herencia y particulares del heredero, así como los eventuales legitimarios). El carácter universal es consustancial a la comunidad hereditaria y difícilmente puede tenerse una certeza absoluta, desvinculada de las reglas de la partición, de que lo único que proceda realizar en la sucesión sea la división del único bien aparente.

Una comunidad especial, pero no germánica

La comunidad hereditaria surge cuando varias personas adquieren, como sucesores a título universal, una herencia (o parte de la misma). Su objeto inmediato no son participaciones singulares en cada bien, sino el patrimonio hereditario considerado en su conjunto: los bienes, derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte, en los términos del artículo 659 CC. Hasta la partición, el derecho de cada coheredero permanece referido al caudal; solo

entonces se concreta en los bienes o derechos que le sean adjudicados, según expresa el artículo 1068 CC¹.

Tampoco debe calificarse como comunidad germánica. Esa etiqueta, repetida por la doctrina registral y por algunas sentencias, es una construcción teórica (que carece de toda base histórica) que poco ayuda a resolver los problemas reales. La comunidad germánica se caracteriza, en su formulación más estricta, por la ausencia de cuotas individuales, la indisponibilidad de la participación y la imposibilidad de pedir la división. Ninguno de esos rasgos se corresponde con la comunidad hereditaria. Los coherederos tienen cuotas; pueden disponer de su derecho hereditario; y cualquier coheredero puede pedir en todo tiempo la partición, conforme a los artículos 1051 y 1052 CC.

La comunidad hereditaria responde, en lo esencial, al esquema de una comunidad romana, aunque recae sobre una universalidad y está sometida a las especialidades sucesorias. Puede decirse que constituye una comunidad romana especial. El propio artículo 406 CC confirma lo anterior al remitir en sede de comunidad ordinaria a las reglas divisorias propias de la herencia².

El origen de la tesis del bien único y la “transformación” en comunidad proindiviso sin partición

La siguiente cuestión se suscita con frecuencia: si la comunidad hereditaria está integrada por un único bien, ¿continúa siendo preceptiva la partición, o cabe afirmar que la comunidad hereditaria se ha convertido en un proindiviso ordinario? La respuesta presenta una importancia práctica inmediata.

De ella depende que los coherederos puedan actuar en nombre propio o hayan de hacerlo en beneficio de la herencia; y que resulte aplicable el régimen sucesorio o, sin más, el de los artículos 392 y siguientes CC.

El origen inmediato de la tesis suele situarse en la STS 752/1986, de 13 de diciembre³. La sentencia declaró que la aceptación pura y simple de los herederos que reciben la herencia en común y proindiviso transforma la comunidad hereditaria en una comunidad ordinaria sobre el único bien existente. El fundamento ofrecido fue la economía procesal. La STS 431/2024, de 1 de abril, ha reiterado el razonamiento respecto de una comunidad postganancial: al versar la controversia sobre el único inmueble pendiente de liquidación y no discutirse ni su carácter ganancial ni las cuotas, consideró innecesario exigir una previa liquidación para ejercitar la acción de división⁴.

La STS 1576/2024, de 20 de noviembre⁵, ha precisado después el alcance de esta línea. Según la Sala, la jurisprudencia permite considerar condueños a los partícipes de una comunidad hereditaria o postganancial con un solo bien por razones de economía procesal, para permitir el ejercicio de la acción de división sin seguir antes un proceso de liquidación. La formulación es reveladora. Lo que se pretende evitar es la duplicación de procesos cuando la liquidación carece de verdadera controversia; pero de ahí no debe seguirse necesariamente una modificación sustantiva del objeto de la comunidad y de la naturaleza de la titularidad sobre el bien.

En efecto, la posibilidad de acumular o simplificar actuaciones procesales ➡

Si concurren varios herederos, la comunidad hereditaria subsiste hasta la partición, cualquiera que sea el número de bienes conocidos

RESUMEN

La jurisprudencia viene admitiendo que, si la herencia está integrada por un único bien, la aceptación pura y simple convierte la comunidad hereditaria en una comunidad ordinaria y permite ejercitar directamente la acción de división. La solución, formulada por razones de economía procesal, confunde una simplificación del cauce procesal con una mutación sustantiva del régimen de la titularidad. El carácter único del bien es siempre un dato aparente y provisional, sujeto a su constatación en la partición; y, además, no elimina ni las reglas propias de la sucesión *mortis causa* en materia de las legítimas, las deudas, los legados, los frutos, las impensas, ni las reglas eventualmente establecidas por el testador ni las alternativas existentes para realizar las adjudicaciones particionales. La jurisprudencia más reciente y la doctrina registral ofrecen argumentos suficientes para revisar aquella tesis.

Palabras clave

Comunidad hereditaria, Partición, Bien único, Comunidad ordinaria, Coherederos.

¹ Arts. 659 y 1068 CC. La STS 701/2026, de 7 de mayo (ECLI:ES:TS:2026:2086), reitera que la comunidad hereditaria solo cesa con la partición y que entonces el derecho abstracto se transforma en el derecho concreto adjudicado.

² Arts. 392, 406, 1051 y 1052 CC. Sobre la impropiedad de la calificación germánica y la aplicación compatible de las reglas de la comunidad ordinaria, vid. mi monografía MURGA FERNÁNDEZ, J. P., *Comunidad hereditaria y Registro de la Propiedad*, Aranzadi, Cizur-Menor, 2024, pp. 39 y ss.

³ ECLI:ES:TS:1986:7004.

⁴ STS 431/2024, de 1 de abril (ECLI:ES:TS:2024:1671), que reproduce el pasaje de la STS 752/1986, de 13 de diciembre, y recuerda las SSTs de 29 de noviembre de 1995 y 596/2008, de 25 de junio.

⁵ ECLI:ES:TS:2024:5885.

no puede convertir la aceptación de la herencia en una automática partición que predetermine el resultado de esta. Mucho menos puede justificar que, sin consentimiento de todos los interesados, se tenga por efectuada una adjudicación por cuotas sobre el bien. La economía procesal explica el origen de la solución; no ofrece, sin embargo, una razón sustantiva bastante para afirmar que la comunidad hereditaria ha cesado.

Por lo demás, el ahorro procesal es más aparente que real. A falta de acuerdo, habrá que instar igualmente la división de la comunidad ordinaria (arts. 400 y 404 CC), cuyos desenlaces –adjudicación a uno de los condueños indemnizando a los demás o venta y reparto del precio– son análogos a los que ofrece la partición (art. 1062 CC). Se sustituye así un procedimiento por otro menos idóneo, que no está concebido para liquidar el pasivo hereditario ni para abonar los frutos, impensas y daños del artículo 1063 CC.

El dato “un solo bien” es siempre provisional

El profesor RUBIO GARRIDO ha formulado contra aquella tesis dos objeciones de especial peso, difícilmente contestables⁶. La primera atiende al momento en que puede afirmarse que la herencia consta de un único bien. Ese dato solo puede comprobarse *a posteriori*. Por la propia estructura de la sucesión, nunca puede asegurarse de manera absoluta que no aparezca otro bien o derecho, ni que un elemento omitido no deba incorporarse después al inventario. El artículo 1079 CC contempla la adición de los objetos o valores omitidos y habla de completar o adicionar la partición. Si la aparición posterior de un bien se considera partición, también debe ser partición la división del que inicialmente se supone único bien.

Cabe oponer, en segundo lugar, lo siguiente. Aunque se admitiera *per*

En la práctica notarial, esta solución obliga a distinguir con precisión la aceptación, la formación de inventario, la liquidación y la adjudicación

inconcensum que solo existe un bien, seguiría siendo necesario aplicar el régimen imperativo propio del fenómeno sucesorio: legítimas, protección de los acreedores, liquidación del pasivo, entrega de legados, eventual intervención de un contador-partidor, reglas vinculantes del testador y específica tributación. La unidad material del activo no elimina ninguna de estas cuestiones. Reducir la herencia a una cosa no equivale a reducir la sucesión a un condominio.

La expresión “único bien” encierra, por ello, una simplificación equívoca. Una cosa es que el inventario contenga un solo inmueble y otra que la herencia se agote jurídicamente en él. Pueden existir deudas, cargas, créditos frente a coherederos, frutos producidos durante la indivisión, impensas útiles o necesarias y daños ocasionados por malicia o negligencia. Todos estos elementos inciden en la liquidación y condicionan la adjudicación. La partición no es una mera operación física de reparto; cumple también una función conservativa, liquidatoria y de concreción de titularidades.

Así las cosas, la comunidad hereditaria no se define por el número de cosas que contiene, sino por el título del que procede, el objeto universal sobre el que recae y los fines que debe satisfacer antes de extinguirse. No es una comunidad germánica, pero tampoco una comunidad ordinaria que nazca auto-

máticamente por la constatación provisional de que solo se conoce una cosa. Es una comunidad especial, sometida a un régimen específico, que solo cesa mediante la partición.

La posición de los acreedores lo muestra con claridad. Mientras no se realice la liquidación, el activo debe quedar afecto al pago del pasivo. Si la aceptación convirtiera automáticamente la comunidad hereditaria en copropiedad ordinaria, esa afección se difuminaría y cada coheredero aparecería como titular de una cuota concreta antes de que se atendieran las deudas. La solución invertiría el orden propio de la liquidación hereditaria y privaría de sentido a los instrumentos de protección de quienes tienen créditos frente al caudal (por ejemplo, el art. 1082 CC).

Casi tres décadas antes de la STS 752/1986, la STS de 18 de junio de 1959⁷ resolvió un supuesto de bien único en sentido estricto. El testador, tras declarar que sus deudas excedían del valor del único inmueble que poseía, lo adjudicó a una de sus hijas con la obligación de abonar a sus hermanos la diferencia activa, si existiese. Frente a la pretensión de que ello constituía una partición hecha por el testador (art. 1056 CC) que excluía el juicio de testamentaría, la Sala declaró que faltaba no solo “la especificación y detalle del elemento pasivo de caudal indispensable en toda división hereditaria”, sino también “las oportunas operaciones de avalúo y adjudicación de cuotas y bienes específicos”, y recordó que “primero es pagar y luego partir”. Ni la unicidad del activo ni su atribución a un solo heredero hacían superflua la partición.

La respuesta de la Dirección General: aceptar la herencia no es partir

La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de junio de 2022 afrontó el problema con particular claridad y ofrece,

⁶ RUBIO GARRIDO, T., *La partición de la herencia*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2017, p. 75. El autor añade que el artículo 406 CC se explica porque las reglas de división de la herencia se proyectan sobre el cese del proindiviso ordinario.

⁷ ECLI:ES:TS:1959:1315.



La misma cautela debe proyectarse sobre la legitimación y sobre la redacción de las acciones o requerimientos durante la indivisión

a mi juicio, una respuesta sustantivamente más sólida⁸. El supuesto era algo más complejo que el caso de una herencia con un único inmueble, pero precisamente por ello permitía apreciar las consecuencias de confundir aceptación de herencia y partición.

El causante había fallecido en 1990 y, tras legar a su cuarta esposa el usufructo de sus bienes, instituyó por partes iguales a sus dos hijos. Estos aceptaron pura y simplemente la herencia en el año 2000 y se adjudicaron por mitad indivisa la única finca incluida entonces en el inventario. Después de fallecer uno de los hijos, los herederos de este (sus propios hijos) comprobaron que se había omitido la mitad indivisa de otra finca perteneciente al causante y pretendieron adicionarla a la herencia de su abuelo.

Antes de otorgar la escritura, requirieron notarialmente a su tío mediante la *interpellatio in iure* del artículo 1005 CC para que aceptara y adicionara la mitad indivisa omitida. El requerido se opuso expresamente y no compareció en el plazo conferido. Los nietos otorgaron por sí solos una escritura de adición a la partición: inventariaron la mitad indivisa y distribuyeron el cincuenta por ciento de ella a su propia rama y el restante cincuenta por ciento al tío no interviniente.

La registradora suspendió la inscripción por falta de intervención de todos los herederos. Su calificación separó correctamente dos actos distintos. La aceptación es individual, libre y personal; atribuye al heredero un derecho hereditario abstracto sobre el conjunto del caudal. La partición, en cambio, concreta ese derecho en bienes determinados o en cuotas indivisas sobre ellos y, salvo que intervenga un contador-partidor facultado o se acuda al procedimiento correspondiente, exige la concurrencia de todos los coherederos. Antes de partir, cada heredero puede disponer de su derecho hereditario; pero no puede adjudicarse unilateralmente bienes o cuotas concretas.

Los recurrentes opusieron la doctrina del bien único. A su juicio, como la mitad indivisa omitida era el único elemento pendiente de adjudicación, la comunidad hereditaria había perdido su razón de ser y debía considerarse constituida una comunidad ordinaria sobre aquel objeto. De aceptarse la premisa, ya no sería necesaria una nueva partición consentida por todos.

La Dirección General rechazó el argumento con apoyo en tres consideraciones fundamentales. Primera: la aceptación de la herencia no incorpora el consentimiento a una futura distribución. El heredero adquiere una cuota

abstracta sobre el caudal, no una cuota concreta sobre cada elemento. Segunda: la consecuencia prevista en el artículo 1005 CC se limita a la aceptación pura y simple; en el caso, la falta de comparecencia del requerido no permite presumir su conformidad con la partición diseñada por los demás. La *interpellatio* no es un mecanismo para imponer adjudicaciones. Y tercera: la existencia de un solo bien pendiente de adjudicación tampoco convierte automáticamente la comunidad hereditaria en una comunidad ordinaria. La partición conserva un contenido propio porque ese bien puede atribuirse íntegramente a uno de los herederos con compensación a los demás o ser objeto de otra solución legalmente admisible. El artículo 1062 CC lo demuestra para las cosas indivisibles o que desmerecen mucho por su división. La adjudicación por cuotas es solo uno de los resultados posibles; no puede transformarse en un resultado necesario ni ser impuesto por algunos coherederos al que no ha consentido.

⁸ Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de junio de 2022 (BOE-A-2022-12458).

Un solo bien también exige partición. La unicidad aparente del activo no elimina la universalidad hereditaria, no convierte la aceptación de herencia en adjudicación y no permite imponer un proindiviso a los coherederos

Este último razonamiento es especialmente convincente. La tesis de la conversión no se limita a describir una realidad preexistente: decide anticipadamente que el único bien queda adjudicado en proindiviso y elimina las demás alternativas particionales. Pero eso es justamente lo que debe decidir la partición, atendiendo al título sucesorio, a la voluntad de los interesados, al valor del bien, al pasivo y a las compensaciones procedentes. La ausencia de pluralidad material no hace inútil la partición; hace más visible su función de concreción.

La Resolución tampoco incurre en un formalismo vacío. Protege el consentimiento del coheredero que no quiere quedar sujeto a una comunidad ordinaria, preserva la posibilidad de adjudicación íntegra prevista en el artículo 1062 CC y, en definitiva, evita que la regla de economía procesal se convierta en un título de adquisición no previsto por la ley.

La jurisprudencia posterior revela las insuficiencias de la conversión

La propia jurisprudencia posterior muestra que la tesis de que la existencia de un bien único convierte la comunidad hereditaria en ordinaria no sirve como regla sustantiva general. En la STS 1576/2024, de 20 de noviembre⁹, las herencias de los padres tenían como elemento central una vivienda ocupada en exclusiva por uno de los cuatro hermanos. El recurrente sostuvo que,

al ser el único bien, no procedía practicar la partición y los hermanos eran ya copropietarios ordinarios. Sin embargo, no se había liquidado la sociedad de gananciales y uno de los títulos invocados era un legado de los derechos de la madre sobre la vivienda.

La Sala rechazó que pudiera darse por acreditada la cuota concreta alegada por el ocupante y declaró que, antes de una eventual acción de división, era preciso practicar las operaciones particionales. Solo después recordó la jurisprudencia que, por economía procesal, permite ejercitar directamente la acción de división cuando existe un único bien. Se confirma así que la unicidad física no basta: si hay que liquidar una sociedad de gananciales, determinar el alcance de un legado o fijar las participaciones, la partición continúa siendo necesaria. La regla de la conversión depende, por tanto, de que se den por resueltas de antemano todas las cuestiones que la partición está llamada a resolver.

La insuficiencia se hace mucho más visible en la STS 701/2026, de 7 de mayo¹⁰. El causante, fallecido en segundas nupcias y sin descendencia de ese matrimonio, había otorgado testamento diez días antes de morir: desheredó a sus dos hijas del primer matrimonio e instituyó heredera a su segunda esposa. Las hijas impugnaron el testamento y una transacción judicial reconoció su derecho a percibir, por partes iguales, los dos tercios del caudal, quedando el tercio restante para la viuda.

Promovido el procedimiento de división de herencia, había concluido la formación de inventario, pero no la partición y adjudicación. El único bien inmueble inventariado era la vivienda ocupada por la viuda desde el fallecimiento del causante hasta febrero de 2019, aunque del conjunto de la sentencia parece desprenderse que el caudal comprendía otros bienes de distinta naturaleza¹¹. Después de varios requerimientos, las hijas obtuvieron el desahucio por precario actuando en beneficio de la comunidad hereditaria. A continuación, reclamaron en nombre propio las rentas que, a su juicio, se habrían podido obtener durante la ocupación exclusiva. Calcularon la pretensión en función de los dos tercios reconocidos sobre el caudal.

No se trataba, pues, en rigor, de una herencia de bien único; pero el litigio se circunscribía a ese inmueble y permite apreciar con nitidez qué régimen quedaría desplazado por la conversión. Las recurrentes plantearon su reclamación conforme a las reglas de la comunidad ordinaria: invocaron la STS 194/1996, de 19 de marzo, que en un condominio de los artículos 392 y siguientes CC había condenado a los comuneros en posesión exclusiva a indemnizar a los demás en proporción a sus cuotas, tomando como referencia la renta de un arrendamiento. Es la lógica a la que conduce la tesis del bien único: tratado el bien como cosa común ordinaria, cada partícipe podría reclamar para su patrimonio la parte

⁹ ECLI:ES:TS:2024:5885.

¹⁰ ECLI:ES:TS:2026:2086.

¹¹ La sentencia se refiere al “único bien inmueble” integrado en el inventario (FD primero, apdo. 5) y, al exponer su doctrina sobre el desahucio entre coherederos, deja al margen “casos muy singulares, como las herencias compuestas por un único bien” (FD tercero, apdo. 5).

de los beneficios o de la indemnización correspondiente a su cuota (arts. 393, 1101 y 1106 CC). No es, sin embargo, el camino seguido por la Sala.

Esa solución –advierte el Tribunal Supremo–, “que es viable para una comunidad ordinaria, no lo es para una comunidad hereditaria, que se rige por normas diferentes”. Sin aludir en ningún momento a una conversión, afirma que el caudal continuaba en situación de comunidad hereditaria, “muy diferente” de la comunidad ordinaria de los artículos 392 y siguientes CC, y recuerda que aquella solo cesa con la partición. Hasta ese momento existe un derecho abstracto sobre el patrimonio relicto; la titularidad concreta sobre bienes determinados –en exclusiva o en proindiviso ordinario– nace por vía de partición.

Este punto es decisivo. El Tribunal no aplica el artículo 393 CC, sino el régimen específico de los frutos durante la indivisión hereditaria: el artículo 1063 CC. Conforme a su tenor, “los coherederos deben abonarse recíprocamente en la partición las rentas y frutos que cada uno haya percibido de los bienes hereditarios, las impensas útiles y necesarias hechas en los mismos, y los daños ocasionados por malicia o negligencia”. De haber sido el inmueble el único bien del caudal, la doctrina de la conversión habría obligado a descartar este régimen especial y a aplicar el de la comunidad ordinaria, precisamente el que la Sala considera inviable para la comunidad hereditaria.

Las consecuencias son claras. Los frutos efectivamente percibidos por un coheredero durante la indivisión pertenecen a la herencia. Si uno de ellos ha cobrado rentas de un inmueble hereditario, las cantidades no se incorporan definitivamente a su patrimonio individual ni se distribuyen de manera inmediata mediante el artículo 393 CC. Deben llevarse a las operaciones particionales, porque incrementan el caudal y han de ser objeto de liquidación entre todos los interesados.

El tratamiento de las rentas hipotéticas confirma la especificidad del régi-

men. El artículo 1063 CC no comprende los frutos o rendimientos meramente posibles, esto es, las rentas que habrían podido obtenerse si el inmueble no hubiera estado ocupado. La norma se refiere a rentas y frutos realmente percibidos, a impensas útiles y necesarias y a daños ocasionados por malicia o negligencia. Por eso la reclamación no podía prosperar como simple participación proporcional en unas rentas no producidas. Cuestión distinta es que la ocupación exclusiva, cuando revele mala fe o abuso del derecho, permita reclamar los daños causados; pero también entonces la indemnización corresponde a la herencia, no de forma directa a los coherederos que promueven la acción.

De este modo, las hijas habían actuado correctamente en beneficio de la comunidad al ejercitar el desahucio por precario; pero no podían, antes de la partición, reclamar para sí los frutos o daños vinculados al inmueble. La eventual partida debía reintegrarse al caudal y someterse a la liquidación sucesoria. La proporción de dos tercios que les correspondía en la herencia no equivalía todavía a una cuota ordinaria sobre la vivienda ni sobre sus rendimientos.

La sentencia añade un argumento que revela por qué la cuestión no puede resolverse simplemente constatando la existencia de un único bien. Si existiera pasivo, cualquier aportación patrimonial relacionada con los bienes hereditarios habría de aplicarse en primer lugar al pago de las deudas; los acreedores pueden oponerse a la partición hasta ser pagados o afianzados e incluso solicitar la intervención del caudal. Aunque la Sala aclare que no era ese el supuesto litigioso, la observación muestra que los frutos y daños no se incorporan inmediatamente sobre el patrimonio particular de cada coheredero. Permanecen dentro del ámbito de la comunidad hereditaria.

La relevancia de la sentencia no reside, por tanto, en una derogación expresa de la doctrina iniciada en 1986, que no se produce, sino en algo más elocuente para valorar su consistencia:



La economía procesal puede ordenar el procedimiento; no puede sustituir a la partición ni alterar el régimen sustantivo de la comunidad hereditaria

cuando un bien hereditario genera una consecuencia patrimonial propia de la indivisión –los frutos, las impensas o los daños–, la supuesta conversión no solo deja de proporcionar una respuesta, sino que conduce a una solución opuesta a la que impone el régimen sucesorio.

A modo de síntesis

Podría sostenerse una posición intermedia: admitir la conversión cuando conste de forma indubitada que el caudal se compone de un solo bien y no existe pasivo, y exigir la partición cuando haya de liquidarse una deuda, un fruto efectivamente percibido, una impensa o un daño. La solución tiene la virtud de atender a la función liquidatoria de la partición, pero no resuelve todas las objeciones expuestas.

En primer lugar, la inexistencia de pasivo o de otros elementos del caudal es una constatación provisional. En segundo lugar, aun sin deudas, la partición debe decidir entre resultados jurídicamente distintos: adjudicación íntegra a un heredero con compensación, adjudicación proindiviso, venta o cualquier otra solución admisible. En tercer lugar, la aceptación no contiene el consentimiento necesario para elegir una de esas alternativas. La doctrina de la Dirección General muestra con especial claridad que no cabe imponer a un coheredero una copropiedad ordinaria que no ha aceptado.

La respuesta más coherente consiste, por ello, en mantener una regla sencilla: si concurren varios herederos, la comunidad hereditaria subsiste hasta la partición, cualquiera que sea el número de bienes conocidos. Si todos desean permanecer en proindiviso, pueden adjudicarse el bien por cuotas mediante la partición; entonces, y no antes, surgirá una comunidad ordinaria. Si prefieren atribuirlo a uno con compensación, el artículo 1062 CC ofrece el cauce. Y si no existe acuerdo, habrá de acudir a los mecanismos particionales legalmente previstos.

En la práctica notarial, esta solución obliga a distinguir con precisión la

aceptación, la formación de inventario, la liquidación y la adjudicación. También exige comprobar el título sucesorio, la identidad y capacidad de los interesados, las legítimas, los legados, la eventual liquidación de gananciales, el pasivo, los frutos y las impensas. No son formalidades exigidas solamente cuando existe una pluralidad de bienes; son exigencias propias de la sucesión.

La misma cautela debe proyectarse sobre la legitimación y sobre la redacción de las acciones o requerimientos durante la indivisión. Mientras no se haya partido, las pretensiones relativas a la posesión, a los frutos o a los daños deben formularse en beneficio de la comunidad hereditaria. La cuota hereditaria no autoriza a reclamar para el patrimonio individual una fracción aritmética de rentas o indemnizaciones. La STS 701/2026 lo pone de manifiesto con singular nitidez.

La tesis del bien único nació para evitar procesos inútiles. Su finalidad es comprensible, pero su formulación como conversión automática excede de lo necesario. Puede simplificarse el cauce procesal cuando no exista controversia real sobre las operaciones previas; lo que no puede hacerse es fingir que la aceptación ha concretado por sí sola las cuotas sobre el inmueble o que ha eliminado las reglas sucesorias.

En definitiva, un solo bien también exige partición. La unicidad aparente del activo no elimina la universalidad hereditaria, no convierte la aceptación de herencia en adjudicación y no permite imponer un proindiviso a los coherederos. La Resolución de 30 de junio de 2022 ofrece la construcción más sólida: aceptar no es partir y la adjudicación por cuotas no es el único resultado posible. La STS 701/2026, al aplicar el artículo 1063 CC y negar a las coherederas legitimación para reclamar en nombre propio los frutos o daños del inmueble hereditario, revela las insuficiencias de la conversión. La economía procesal puede ordenar el procedimiento; no puede sustituir a la partición ni alterar el régimen sustantivo de la comunidad hereditaria. ●

ABSTRACT

Case law has recognised that when the estate consists of a single asset, unconditional acceptance turns the community of heirs into an estate of ordinary co-ownership and permits the direct institution of an action for partition. This solution, devised for reasons of procedural economy, confuses a simplification of the procedural process with a substantive change to the framework governing ownership. The fact that the estate consists of a single asset is always apparent and provisional, and subject to verification at the time of the partition. Furthermore, it does not replace either the rules specific to succession *mortis causa* concerning forced heirship, debts, bequests, income or expenses, or any rules that may have been established by the testator, or the alternatives available for carrying out the partition of the estate. The most recent case law and registry doctrine provide sufficient grounds for a review of this position.

Keywords

Community of heirs, Partition, Single asset, Ordinary co-ownership, Join heirs.



Mensajeros de la Paz

13 de septiembre Día del Testamento Solidario



Deja tu huella, deja un mundo mejor Haz testamento solidario

Dona a favor de Asociación Mensajeros de la Paz
Plaza General Vara del Rey 9- Madrid 28005- CIF: G-28485779
Contáctanos en donaciones@mensajerosdelapaz.com / 91 364 64 02
www.mensajerosdelapaz.com



“Man in the middle”. La liberación del deudor



**José Luis Deaño
Rodríguez**

Magistrado de la Plaza
nº 6 de la Sección Civil
del Tribunal de Instancia
de A Coruña

Constituye una realidad incuestionable que la revolución provocada por la aparición de internet, y las múltiples aplicaciones que esta red global tiene hoy en día, ha generado numerosos cambios en la sociedad que han afectado a los diferentes ámbitos de la vida económica, política, social o jurídica de nuestro país que, aunque en múltiples ocasiones han contribuido notablemente al progreso y la mejora de nuestra calidad de vida, es indudable que también han facilitado la aparición de nuevas modalidades delictivas impensables hace unos años, incrementando los riesgos en una población que actualmente está permanentemente conectada a la red. Dentro de estos peligros, han surgido nuevas formas de delito, y concretamente, en el ámbito de los delitos contra el patrimonio, ha adquirido mucha relevancia una nueva modalidad de estafa patrimonial denominada “man in the middle” (hombre en el medio), que es una forma nueva de ciberdelincuencia a través de la cual el ciberdelincuente intercepta las comunicaciones intercambiadas entre dos partes, monitorizando los mensajes y, llegado el momento, manipulando a su antojo los mensajes cruzados entre el cliente y el prestador de servicios

(Audiencia Provincial de Cantabria, Sección 2ª, sentencia de 13 de octubre de 2025).

Una manera muy frecuente a través de la cual se comete este tipo de estafa es a través del fraude de facturas por correo electrónico, es decir, en el contexto del pago de unos servicios, el proveedor remite a su cliente las facturas derivadas de sus relaciones comerciales y al estar las comunicaciones previamente monitorizadas por el delincuente, éste envía, desde la cuenta de correo electrónico del proveedor, o desde una con una dirección muy similar, una factura manipulada, generalmente mediante el cambio del número de cuenta en el que se debe de hacer el pago, cambiando la cuenta original del proveedor por otra vinculada al delincuente en la que pretende que se haga el abono del importe adeudado al primero. La apariencia de la factura recibida por el cliente, muy similar a la del verdadero proveedor, en muchas ocasiones solamente cambia el número

La apariencia de la factura recibida por el cliente, muy similar a la del verdadero proveedor, dificulta que pueda apreciarse la manipulación

de cuenta, hace muy difícil que pueda apreciarse la manipulación, y una vez que el deudor ha abonado el importe en la nueva cuenta, el delincuente desaparece sin dejar rastro, no detectándose la intrusión hasta pasado un tiempo, cuando el proveedor, al no ver el ingreso en la cuenta bancaria que indicó en su factura, contacta con el cliente y se descubre el engaño acontecido.

Más allá de la conducta delictiva que ha sido cometida [arts. 248 y 249.1.a) CP)], y que permite que el perjudicado (en este caso el pagador) pueda acudir a la vía penal a través de la presentación de la denuncia o querella correspondiente, también puede ocurrir que el prestador del servicio, ante el impago producido, reclame al cliente el abono de lo adeudado a través de una demanda dentro de un procedimiento civil, en donde existe un elemento fundamental derivado de la conducta del pagador y es el relativo a si el pago realizado por el cliente en la creencia de que estaba abonando al proveedor de servicios el precio de éstos, le libera frente al verdadero acreedor. Es decir, existe, por un lado, una relación entre el delincuente y la víctima competencia de los tribunales del orden jurisdiccional penal, los cuales deben de identificar al responsable del delito y castigarlo, además de procurar la reparación económica del perjudicado y, por otro, la relación entre esta misma víctima y el verdadero acreedor que una vez prestados sus servicios no ha



cobrado el importe pactado, lo que nos lleva a analizar cuándo este pago efectuado al autor de la estafa produce la liberación del deudor frente al verdadero acreedor y cuándo a pesar del pago efectuado, el cliente todavía adeuda al proveedor el importe de sus servicios.

El Código Civil dedica cuatro preceptos (arts. 1162 a 1165) a regular el sujeto pasivo del pago. El artículo 1162 establece la regla general de que el pago debe realizarse al acreedor o persona autorizada por éste para recibirlo, de forma que el pago realizado a personas distintas no es válido y no libera al deudor. Esta regla tiene dos excepciones: el pago hecho a tercero (art. 1163.2) y el realizado a quien sin ser acreedor lo aparente (art. 1164); supuestos en los que el deudor queda liberado de la deuda, en el primer caso, siempre que se acredite que el pago ha redundado en utilidad del acreedor atendidas las circunstancias concretas y, en el segundo, porque el legislador defiende

los intereses del deudor en base a la apariencia del *accipiens* (persona que recibe el pago), es decir, protege la confianza en esa apariencia jurídica (STS 17 de octubre de 1998) y la buena fe en el tráfico jurídico.

Ahora bien, el artículo 1164 CC también comporta una regla de responsabilidad, al hacer depender el efecto liberatorio del pago siempre y cuando el pagador haya actuado con la diligencia debida. En relación con esto, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 17 de octubre de 1998 dice que: "El precepto implica protección de la confianza en la apariencia jurídica, al decir que 'el pago hecho de buena fe al que estuviere en posesión del crédito liberará al deudor', pero ello requiere que quien se presenta y actúa como acreedor lo haga con una apariencia adecuada, razonable, objetivamente verosímil, revestido de unas circunstancias que, con independencia de móviles subjetivos del que pagó, de su simple error o creencia, sirvan de

RESUMEN

El autor analiza la estafa conocida como "man in the middle", en la que un delincuente intercepta las comunicaciones entre un proveedor y su cliente y modifica, normalmente, los datos bancarios de una factura para desviar el pago a una cuenta controlada por él. Explica que el efecto liberatorio del pago depende de que el deudor acredite su buena fe objetiva y la diligencia exigible. También destaca las nuevas obligaciones de verificación de los bancos desde 2025 y las vías de reclamación frente al acreedor, la entidad bancaria o el autor de la conducta delictiva.

Palabras clave

Man in the middle, Liberación del deudor, Vías de reclamación.



El auténtico problema para que este pago libere al deudor de pagar de nuevo al acreedor real está en la existencia de la llamada buena fe objetiva

La buena fe objetiva requiere el empleo por parte del pagador de la diligencia debida, lo que constituye un elemento fáctico que debe de ser valorado caso por caso

justificante a su buena fe al pagar a persona distinta del acreedor, porque aquí no se presume la buena fe, cual ocurre en términos generales y ha de probarla en cada caso concreto aquel que paga a persona distinta de quien es titular del crédito y a cuyo favor estuviese constituida la obligación; solo la razonabilidad de la legitimación aparente justifica la liberación del deudor".

Lo cierto es que la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el efecto liberatorio del pago realizado en el contexto de esta conducta delictiva, analizando los requisitos que debe de reunir este pago efectuado a un tercero para que produzca un efecto liberatorio del deudor. Así, la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 10^a, en una sentencia de 18 de octubre de 2021, existen otras muchas, estableció que, para que el pago realizado por el deudor al acreedor aparente (en realidad el responsable de la conducta delictiva) tenga el efecto liberatorio que estamos analizando, es necesario la concurrencia de tres requisitos ineludibles: en primer lugar, el pago realizado por el deudor a ese acreedor aparente; en segundo lugar, la posesión del crédito; y finalmente, la apariencia de titularidad del crédito, la cual debe ser razonablemente verosímil, es decir, el deudor debe de justificar la existencia de una buena fe al pagar a una persona distinta del verdadero acreedor. Eso sí, la buena fe a la que me estoy refiriendo no es la subjetiva del artículo 433 CC, sino la objetiva del artículo 1258 de este texto legal, ya que, en contra de lo que pudiera pensarse, no basta la mera creencia o convencimiento subjetivo de que se paga al verdadero acreedor, siendo necesario que esta creencia exista, aun habiendo empleado el cliente la diligencia realmente exigible de acuerdo con las circunstancias del caso, debiendo derivar de datos objetivos y fiables. Buena fe objetiva que, a diferencia de la subjetiva, no se presume, ha de ser probada por quien la invoca (art. 217 LEC), en este caso el pagador.

Y de no concurrir tales requisitos, como ocurre en numerosas ocasiones, baste para ello realizar un análisis de las sentencias dictadas en esta materia por nuestras Audiencias Provinciales, el deudor, y a pesar del pago efectuado, estará obligado a pagar al verdadero acreedor, sin perjuicio de reclamar a quien previamente realizó el pago, en este caso el delincuente, la devolución de lo entregado, bien por pago de lo indebido o por enriquecimiento injusto o sin causa en el ámbito civil, no es lo más común, o bien, que es lo más frecuente, a través del correspondiente procedimiento penal, eso sí, aunque formalmente existe la acción contra el responsable de la conducta delictiva, lo cierto es que en la práctica, la posibilidad de recuperar el importe abonado indebidamente al dirigir el procedimiento en contra de éste es realmente escasa, no en vano en muchas ocasiones existen verdaderas dificultades para identificar al responsable de la conducta delictiva que suele encontrarse en terceros países que no siempre prestan la debida colaboración de cara a la investigación del hecho delictivo, y aunque se encuentre al titular de la cuenta a la que erróneamente se ha enviado el dinero, en la mayoría de los casos resulta imposible recuperar lo indebidamente transferido, no en vano, lo más frecuente es que, recibido el dinero en la cuenta, se proceda de manera inmediata a la retirada de los fondos, haciendo prácticamente imposible su localización y posterior devolución al verdadero titular.

Realmente, en la mayoría de los supuestos analizados por nuestra jurisprudencia no es discutible el pago efectuado a un tercero, ni tampoco la existencia de la buena fe subjetiva, entendida ésta como el convencimiento de que el que paga lo hace al verdadero acreedor, lo que determina que el auténtico problema para que este pago libere al deudor de pagar de nuevo al acreedor real está en la existencia de la llamada buena fe objetiva, la cual requiere el empleo por parte del pagador de la diligencia debida, lo que

constituye un elemento fáctico que debe de ser valorado caso por caso a la vista de la prueba practicada.

Es decir, el perjudicado a fin de probar la existencia de la buena fe objetiva deberá cerciorarse que quien aparece como acreedor, lo es en realidad al comportarse como tal conforme a los signos normales y convenientes al respecto, lo que viene a exigir una actividad probatoria intensa y adecuada por parte de letrado de la parte demandante en el intento del convencer al tribunal de que a la vista de las circunstancias concretas el perjudicado ha actuado con esa diligencia exigible en el convencimiento de que la persona a la que realizó el pago era el verdadero acreedor, actividad probatoria que, de un simple análisis de las bases de datos jurisprudenciales es realmente compleja y ello porque nuestras Audiencias Provinciales se han venido pronunciando de manera mayoritaria en un sentido

negativo a la hora de admitir la existencia de la buena fe objetiva y con ello producir el efecto liberatorio del deudor, incluso en supuestos en los que la persona que realiza el pago tiene la condición de consumidor (Audiencia Provincial de Guadalajara, sentencia de 10 de mayo de 2022 o en una reciente sentencia dictada por el titular de la Plaza nº 5 de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Lugo).

Se pueden citar entre los elementos fácticos que según la jurisprudencia imperante en la mayoría de nuestros tribunales dificultan, e incluso impiden, la acreditación de la buena fe objetiva los siguientes: las diferencias lingüísticas entre los mensajes de correo electrónico que el deudor mantiene con el prestador de servicios y el de los mails que ha mantenido con el suplantador de la identidad del verdadero acreedor. Así, por ejemplo, la sentencia dictada por el titular de la Plaza nº 5 de la

Sección Civil del Tribunal de Instancia de Lugo de fecha 4 de marzo de 2026, ha tenido en cuenta que los correos entre el pagador y el prestador de servicios estaban siempre redactados en gallego, mientras que el correo remitido por el autor de la estafa y dirigido al deudor estaba escrito en castellano, lo que a su juicio es un elemento que, unido a otros, constituía un obstáculo para apreciar la buena fe objetiva. También se ha tenido en cuenta la modificación del nombre de la entidad bancaria, no solo evidentemente cuando se solicita la transferencia a otra entidad bancaria distinta de la habitual entre cliente y acreedor, sino también cuando se vienen realizando transferencias nacionales y ahora en el número de cuenta en el que se solicita el pago se introduce el código BIC/SWIFT cuya principal función es garantizar la seguridad de las transferencias realizadas fuera de la zona SEPA (espacio



Dale un aire nuevo
a tu oficina

OfficeDeco

916 939 391
638 287 770
ventas@officedeco.es

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

www.officedeco.es

uropeo), y por supuesto, también cuando siendo las relaciones comerciales entre prestador de servicios y pagador habituales, se solicita el pago en una cuenta bancaria diferente de aquélla en la que el cliente venía realizando los pagos derivados de esa relación lo que hubiera obligado al pagador a extremar la prudencia y realizar las gestiones oportunas para verificar quien era el titular de la cuenta bancaria en la que se estaba solicitando el ingreso, gestiones que por otro lado no presentaban dificultad alguna, y que hubieran permitido al pagador percatarse de la actuación fraudulenta existente, lo que impide en estos casos que el pago efectuado tenga el efecto liberatorio pretendido y en consecuencia, se obliga al cliente a abonar al verdadero acreedor la cantidad todavía adeudada.

Sin embargo, incluso en este supuesto en el que el pago efectuado por el deudor no tiene efectos liberatorios frente al verdadero acreedor, existe la posibilidad de que el perjudicado pueda dirigirse frente a la entidad bancaria a través de la cual ha efectuado la transferencia fraudulenta exigiéndole la devolución de la cantidad transferida y ello porque a pesar de que el Real Decreto-ley 19/2018 establezca *“que las transferencias ejecutadas conforme al identificador único (IBAN) se consideran correctamente ejecutadas, no siendo exigible a las entidades bancarias verificar la correspondencia entre beneficiario nominal y titular de la cuenta”*, lo cierto es que dicha normativa ha sido modificada a partir del año 2025 y ello como consecuencia del Reglamento (UE) 2024/886 (relativo a transferencias inmediatas) que se empezó a implantar en nuestro país de forma plena desde el 9 de octubre del 2025 cambiando la forma en la que se verifican los destinatarios.

Esta nueva normativa, como bien ha reconocido la jurisprudencia más reciente (entre otras, la sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya, Sección 3ª, de 14 de mayo de 2026), establece que los bancos de la UE están obligados a verificar que el nombre del beneficiario coincida con el titular del IBAN

antes de que se autorice la transferencia (especialmente en transferencias inmediatas), implantando una verificación obligatoria del beneficiario, de tal forma que si el nombre y el número de cuenta no coinciden, la entidad bancaria debe informar al que está efectuando la transferencia del riesgo de fraude o error antes de confirmar el envío, es decir, debe de enviarle un aviso comunicando la discrepancia; con tal medida se busca prevenir errores, reducir fraudes (como el de “suplantación de identidad” o “man in the middle”) y evitar el desvío de fondos, dando una mayor seguridad a los clientes; imponiendo en todo caso a la entidad bancaria a través de la cual se está ejecutando la transferencia, un reembolso de los fondos transferidos en el caso de no cumplimiento de las garantías de verificación exigibles.

En conclusión, son tres las vías que tiene abiertas el que ha efectuado incorrectamente el pago al que creía verdadero acreedor para intentar evitar el perjuicio patrimonial derivado de la conducta fraudulenta del tercero: por un lado, intentar que el pago efectuado frente al verdadero acreedor tenga efectos liberatorios; una segunda opción es tratar de exigir la responsabilidad de la entidad bancaria que no ha cumplido con las garantías de verificación indicadas en el momento de la transferencia; y una tercera y última opción, la cual por desgracia no suele tener eficacia, al menos a los efectos de recuperar el importe perdido, es la de dirigirse directamente contra el autor de la conducta fraudulenta, bien por la vía penal, la más frecuente, o bien a través de la jurisdicción civil, aunque esta posibilidad es de escasa utilización, teniendo en cuenta la posibilidad que existe en nuestra legislación de ejercitar conjuntamente la acción civil y penal en el proceso penal oportuno, y en segundo lugar, teniendo en cuenta la complejidad del proceso civil cuando como ocurre en numerosas ocasiones, el delincuente, que es quien debería ser demandado, se encuentra fuera de España. ●

Son tres las vías que tiene abiertas el que ha efectuado incorrectamente el pago para evitar el perjuicio patrimonial derivado de la conducta fraudulenta del tercero: intentar que tenga efectos liberatorios, exigir responsabilidad a la entidad bancaria y dirigirse directamente contra el autor de la conducta fraudulenta

ABSTRACT

The author examines the fraud known as the man-in-the-middle attack, in which a criminal intercepts communications between a supplier and their client, and usually alters the bank details on an invoice in order to divert the payment to an account controlled by the criminal. He explains that the discharging effect of the payment depends on the debtor demonstrating objective good faith and the requisite degree of diligence. He also discusses the new verification obligations to which banks have been subject since 2025, and the channels available for making a claim against the creditor, the bank or the perpetrator of the criminal conduct.

Keywords

Man-in-the-middle attack, Discharge of the debtor, Redress procedures.

¿Qué significa ser Amigo?

Colabora, contribuye,
forma parte del Museo del Prado



Fundación Amigos Museo del Prado
www.amigosmuseoprado.org

Antonio Joli, *Visita de la reina María Amalia de Sajonia al arco de Trajano en Benevento* (detalle), hacia 1759
© Museo Nacional del Prado. Donación de la Fundación Amigos del Museo del Prado, 2011



Sentencia del Tribunal Supremo 997/2026, de 23 de junio: *expectatio operae pretium erat*

El pacto sobre interés de demora inferior a los tres puntos



**Fernando José Rivero
Sánchez-Covisa**
Notario de Madrid

El artículo 25 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, establece: “1. En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario”.

El artículo 3 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, establece el carácter imperativo de las normas contenidas en dicha ley, y específicamente en su párrafo 2º dispone: “Serán nulos de pleno derecho los actos realizados en fraude de lo dispuesto en esta Ley, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Código Civil, y en particular la renuncia previa de los derechos que esta Ley reconoce al deudor, fiador, garante o hipotecante no deudor”.

El artículo 6.3 del Código Civil, al cual remite, dispone: “3. Los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención”.

La aplicación conjunta e integrada de estos preceptos llevó a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe

Pública a negar la posibilidad de pactar un interés de demora inferior a los tres puntos, que establece el artículo 25 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario. Las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de diciembre de 2019, 19 de diciembre de 2019, 15 de enero de 2020, 28 de enero de 2020 y 14 de septiembre de 2021, negaron la posibilidad de pactar un interés de demora resultante de adicionar dos puntos al interés remuneratorio pactado. En la Resolución de 5 de diciembre de 2019 (BOE 26 de febrero de 2020) el notario alegaba que “[...] atendiendo al espíritu y a la finalidad de tales normas legales debe entenderse, en beneficio del deudor, que es posible pactar que no exista penalización alguna en caso de una demora o que el interés moratorio pactado sea inferior al que establece el citado artículo 25 de la Ley 5/2019”; en la de 19 de diciembre

de 2020 (BOE 12 de marzo de 2020) el notario recurrente invoca que “[...] cuando dice el artículo 25.2 de la Ley 5/2019, que ‘las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario’, ha de entenderse que resulta inválido el pacto por el que se altere la forma de cálculo del interés de demora, así como aumentar el máximo legal de tres puntos sobre el ordinario”; en la Resolución de 15 de enero de 2020 (BOE 18 de junio), el notario recurrente fundamentaba su recurso en que “atendiendo al espíritu y a la finalidad de tales normas legales debe entenderse, en beneficio del deudor, que es posible pactar que el interés moratorio sea inferior al que establece el citado artículo 25 de la Ley 5/2019, pues la imperatividad de esta norma se circunscribe únicamente a la regla para la determinación del tipo de interés de demora, y, por otra parte, dicho precepto legal no puede interpretarse de manera lesiva para el prestatario” (en el mismo sentido el notario recurrente en la Resolución de 28 de enero de 2020, BOE 18 de junio); y en la Resolución DGSJYFP de 21 de septiembre de 2021 (BOE 18 de octubre), reconoce que “El notario recurrente entiende que este precepto debe interpretarse a la luz de la Directiva europea que fija este tipo de interés como un tope máximo, pero no impide en beneficio del consumidor establecer uno inferior”.

A pesar de estas alegaciones, el Centro Directivo resolvió (para ello tomamos como referencia la Resolución de 21 de septiembre de 2021 en su F.D. 2º in fine y F.D. 3º): “Los términos de la ley no ofrecen lugar a dudas al establecer que el interés moratorio será tres puntos por encima del interés remuneratorio. Y no se admite pacto en contrario. 3. Si bien el preámbulo de una ley no tiene valor normativo, sí es un elemento que ha de tenerse en cuenta en la interpretación de las leyes, según tiene declarado el Tribunal Constitucional en diversas ocasiones, entre ellas, en Sentencia número 361/1981, de 12 de noviembre. Y el Preámbulo de la Ley 5/2019, como ya quedó indicado en la nota de calificación, justifica la nueva regulación en torno a los

intereses moratorios de los préstamos hipotecarios sujetos a sus disposiciones diciendo que ‘la nueva regulación dota de una mayor seguridad jurídica a la contratación, y se sustituye el anterior régimen de los intereses de demora, en el que únicamente se establecía un límite máximo para cuantificarlos, por un criterio claro y fijo para su determinación. En ambos casos se persigue impedir la inclusión en el contrato de cláusulas que pudieran ser abusivas y, a la vez robustecer el necesario equilibrio económico y financiero entre las partes’”.

Este apartado parecía reconocer: a) que se eliminaba el criterio del límite máximo; b) la imposición de interés de demora fijo e innegociable.

El F.D. 4º resolvía: “Por otra parte, el artículo 3, párrafo primero, de la misma Ley 5/2019 establece que: ‘Las disposiciones de esta Ley y las contenidas en sus normas de desarrollo tendrán carácter imperativo, no siendo disponibles para las partes contratantes salvo que la norma expresamente establezca lo contrario’.

Y el apartado 2 del artículo 25 de la Ley 5/2019 no sólo no establece el carácter dispositivo de la norma de fijación de un específico interés legal de demora, sino que determina expresamente que las reglas relativas al interés de demora contenidas en el apartado 1 del mismo artículo ‘no admitirán pacto en contrario’.

De este modo, frente al régimen general de autonomía de la voluntad dentro de los límites legales en la contratación, el legislador español ha optado por un régimen de exclusión de la misma en materia de intereses de demora, con el fin de evitar cualquier discusión sobre la transparencia o abusividad de la cláusula reguladora de dichos intereses. Se trata, pues, de una decisión de política legislativa que excluye por completo la negociación, y por consiguiente la fijación de un tipo de demora inferior al legal.

Los argumentos del recurrente por tanto de contravención de la Directiva europea no pueden ser por tanto estimados, pues el legislador español en su transposición ha excluido la de la negociación (para evitar toda sombra de abusividad en la negociación con consumidores) la

El Tribunal Supremo atiende a la finalidad de la norma y los derechos e intereses que se tratan de garantizar y en su sentencia de 23 de junio de 2026 estima todos los argumentos invocados por los notarios en los diferentes recursos

RESUMEN

Al aplicar e interpretar el artículo 6.3 del Código Civil, en relación al artículo 3 de la Ley 5/2019, el Tribunal Supremo, en su sentencia de 23 de junio de 2026, estima, reconoce y compendia todos los razonamientos desechados anteriormente por el Centro Directivo, al negar la posibilidad de pactar un interés de demora inferior a los tres puntos que establece el artículo 25 de la Ley 5/2019.

Palabras clave

Interés de demora inferior a tres puntos, Recurso judicial, Legitimación del notario.

fijación del tipo de interés de demora, situándolo en un plano de norma imperativa”.

A la hora de aplicar e interpretar el artículo 6.3 del Código Civil, el Tribunal Supremo ha afirmado en su sentencia, Sala Primera de lo Civil, de 10 de abril de 2007 (Cendoj: STS 3402/2007 - ECLI:ES:TS:2007:3402), F.D. 3º: “A) El 6.3 CC proclama la nulidad de pleno derecho de los actos contrarios a las normas imperativas y prohibitivas, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención. Cuando el acto contrario o falta a algún precepto legal (pero respecto de él no se ordena mantener su validez o no se establece específicamente su nulidad) el juzgador debe analizar la índole y finalidad de la norma legal contrariada y la naturaleza, móviles, circunstancias y efectos previsibles de los actos realizados, para concluir con la declaración de la validez del acto contrario a la ley si la levedad del caso lo permite, reservando la sanción de nulidad para los supuestos en que concurran trascendentales razones que hagan patente el carácter del acto gravemente contrario a la ley, la moral o el orden público (SSTS de 18 de junio de 2002 y 27 de febrero de 2004).

En los casos en que se establece específicamente la nulidad del acto contrario a la disposición legal, o esta consecuencia es inherente a su naturaleza y contenido, los efectos de esta sanción legal tampoco revisten carácter absoluto, sino que, mediante la adecuada interpretación de la ley, deben modularse, si resulta procedente, en función de la finalidad prevista en el precepto contrariado y, específicamente, de los derechos o intereses que se trata de garantizar, pues la declaración de nulidad no puede tener un carácter desproporcionado en relación con el objeto de la norma que trata de salvaguardarse frente al arbitrio individual mediante tan extremada sanción, especialmente en aquellos casos en los cuales, aun existiendo una contravención, no puede establecerse la existencia de una oposición radical entre el acto celebrado y la finalidad del precepto, pues no toda disconformidad del acto con la norma comporta la sanción de nulidad”.

El interés del prestatario persona física queda amparado y protegido por una interpretación acorde a la finalidad de la norma. Y, si esto es así cuando se trate de persona física que tiene la consideración de consumidor, con mayor razón cuando no ostente tal condición



Este criterio interpretativo del artículo 6.3 del Código Civil, en relación al artículo 3 de la Ley 5/2019, es el reconocido en la sentencia objeto del presente comentario. El Tribunal Supremo atiende a la finalidad de la norma y los derechos e intereses que se tratan de garantizar y, por ello, en su sentencia de 23 de junio de 2026 (Cendoj: STS 2747/2026 - ECLI:ES:TS:2026:2747), estima todos aquellos argumentos invocados por los notarios en los diferentes recursos.

El F.D. 2º, apartado 3, rebate el argumento de la imperatividad e innegociabilidad del interés de demora, admitiendo el juego de la autonomía de la voluntad, eso sí, respetando el límite legal de los tres puntos, atendiendo a esa finalidad de la norma y aquellos intereses que trata de amparar: “3.- Si partimos del contenido del art. 3 LCCI, que establece la irrenunciabilidad de sus normas, debemos considerar que dicha previsión se aplica a los pactos que empeoren la situación jurídica

del consumidor (en este caso, por ejemplo, una cláusula que estableciera un interés moratorio superior en cuatro puntos al remuneratorio), pero no a los que mejoran la posición del consumidor por ser más beneficiosos que la regulación legal.

Es decir, la imperatividad se predica respecto del empresario, a efectos de que no imponga estipulaciones más gravosas al consumidor, pero no respecto de este si obtiene un trato más favorable. Esta interpretación se impone meridianamente si reparamos en lo absurdo que sería admitir un interés moratorio inferior en caso del gravamen de un inmueble de uso no residencial (un local de negocio, por ejemplo) y prohibirlo respecto de una vivienda. Y de llevar la imperatividad a sus últimas consecuencias, también debería impedirse que no se pactara un interés de demora o que se pactara un diferencial de cero puntos”.

El interés del prestatario persona física queda amparado y protegido por una interpretación acorde a la finalidad

de la norma. Y, si esto es así cuando se trate de persona física que tiene la consideración de consumidor, con mayor razón cuando no ostente tal condición.

En segundo lugar, fundamenta su fallo en aquella Directiva invocada por el notario recurrente, cuando el apartado 4 del F.D. 2º sentencia: “4.- Debe tenerse en cuenta que el art. 28.3 de la Directiva 2014/17 de crédito inmobiliario establece la determinación del valor máximo de los recargos al consumidor en caso de impago, pero no prevé nada respecto de recargos inferiores a esos máximos.

En concreto, dispone: ‘Los Estados miembros podrán autorizar a los prestamistas a imponer recargos adicionales al consumidor en caso de impago. Los Estados miembros que se acojan a esta posibilidad determinarán el valor máximo de tales recargos’.

En una interpretación conforme a la Directiva 2014/17/UE y, en general, a la normativa de protección de los consumidores adquirentes de viviendas, debemos concluir que el art. 25 LCCI establece un límite que opera como tope máximo para la fijación de los intereses moratorios y que **su imperatividad se limita exclusivamente al modo de calcular el tipo de interés y al límite máximo legal**, por lo que resulta lícito un pacto que establezca un tipo de interés moratorio por debajo de ese máximo. **Lo contrario supondría consagrar un criterio rígido de seguridad jurídica que acabaría vaciando de contenido el sentido de la norma, que es la protección del consumidor. El objetivo es que no se reduzcan los derechos del prestatario consumidor reconocidos legalmente, no que no pueda conseguir un tratamiento mejor que el previsto en la ley.** El propio Preámbulo de la LCCI proclama que la regulación del interés moratorio va más allá del establecimiento de un límite máximo (que es lo que hacía la regulación anterior), sino que persigue tanto impedir la inclusión en el contrato de cláusulas que pudieran ser abusivas como garantizar el necesario equilibrio económico y financiero entre las partes.

Por ello, toda cláusula de interés de demora de un contrato sujeto a la LCCI

que establezca un tipo de interés de demora inferior a tres puntos sobre el interés remuneratorio respeta la norma imperativa, en tanto que conjuga la ausencia de abusividad con una mejor situación del consumidor en el contrato”.

El fallo estima, reconoce y compendia todos aquellos razonamientos desechados por el Centro Directivo. La utilización de adjetivos como “absurdo”, o adverbios como “meridianamente”, evidencian lo ilógico de la interpretación sostenida por el Centro Directivo, que se resumen en la siguiente declaración: **“(l)lo contrario supondría consagrar un criterio rígido de seguridad jurídica que acabaría vaciando de contenido el sentido de la norma”.**

La utilización y estimación del recurso, frente a la calificación, en vía judicial, desechando la vía gubernativa, pone de manifiesto la *utilidad* de este recurso judicial. Recientemente, el Presidente de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, don Ignacio Sánchez Gagallo, en su Conferencia dictada con fecha 2 de julio de 2026, en la Academia Matritense del Notariado, tuvo ocasión de destacar las ventajas de acudir a la impugnación judicial de la calificación registral, frente a la vía del recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. En la vía judicial, la legitimación del notario es regla general, conforme al artículo 325 b) de la Ley Hipotecaria, mientras que, cuando se trata de impugnar en vía judicial una resolución desestimatoria del Centro Directivo, conforme al párrafo 4º del artículo 328 de la Ley Hipotecaria, dicha legitimación queda más restringida en cuanto exige, como presupuesto, que dicha resolución “afecte a un derecho o interés del que sean titulares”, y ese interés no puede reducirse a un simple interés profesional, reputacional, o de mero prestigio personal.

El recurso además evidencia la labor del Consejo General del Notariado en la colaboración con los notarios en la promoción y seguimiento de un recurso en vía judicial hasta sus últimas instancias. ●

La utilización y estimación del recurso, frente a la calificación, en vía judicial, desechando la vía gubernativa, pone de manifiesto la *utilidad* de este recurso judicial

ABSTRACT

In its application and interpretation of Article 6.3 of the Civil Code as it relates to Article 3 of Law 5/2019 in its ruling of 23 June 2026, the Spanish Supreme Court upholds, acknowledges and summarises all the arguments previously rejected by the Directorate, while rejecting the possibility of agreeing on a late payment interest rate of less than the three percentage points stipulated in Article 25 of Law 5/2019.

Keywords

Late payment interest of less than three percentage points, Legal action, Notary's legal standing.

La adquisición con atribución del carácter privativo y el artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario

Acerca de la SAP Madrid 10 de marzo de 2026



**Segismundo Álvarez
Royo-Villanova**
Notario de Madrid

El artículo 1324 CC establece que “para probar entre cónyuges que determinados bienes son propios de uno de ellos, será bastante la confesión del otro, pero tal confesión por sí sola no perjudicará a los herederos forzosos del confesante, ni a los acreedores”. Este artículo se introdujo por la Ley 11/1981, al tiempo que se admitía la realización de todo tipo de negocios entre cónyuges. En el año 1982 se reformó el Reglamento Hipotecario y en el artículo 95.4 se estableció que en este caso se inscribirían los bienes como privativos por confesión, lo que permitía al cónyuge beneficiario disponer en vida pero exigiendo “para los actos de disposición realizados después del fallecimiento del cónyuge confesante el consentimiento de los herederos forzosos de éste”.

Este artículo 95.4 fue criticado desde el principio por Lacruz y después lo ha



sido por muchos autores (Ávila, Vallet, Blanquer, Madrideojos¹ y recientemente Calaza López²). La doctrina entiende que carece de base legal, pues el que la confesión no perjudique por sí sola a terceros es algo que era innecesario decir y que ese desarrollo reglamentario va mucho más allá de lo que dice la ley.

Además, carece de lógica: ¿por qué el cónyuge beneficiario de la confesión puede disponer por sí solo hasta el fallecimiento del otro, en perjuicio de los legitimarios y acreedores y no después?, ¿por qué se limita a la protección a los legitimarios y no se extiende a los acreedores que también cita el

¹ “El artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario: una norma manifiestamente derogable y de dudosa legalidad”, *EL NOTARIO DEL SIGLO XXI*, núm. 97, 2021.

² “Una apuesta por la atribución de privatividad frente al cajón de sastre del artículo 1324 del Código Civil”, *La Ley Derecho de Familia: Revista jurídica sobre familia y menores*, núm. 35, 2022.

artículo 1324?, ¿por qué puede el viudo disponer de un bien que le donó su cónyuge y en cambio no de otro cuya privatividad confesó?, ¿qué sentido tiene una norma como este artículo 95.4 cuando la regla es la libertad de contratación entre cónyuges (arts. 1323 y 1355 CC)?

Pero el problema no es tanto de lógica y sistemática, sino también práctico y de adaptación al tiempo en que ha de ser aplicada una norma como el artículo 1324. Hay que partir de que la estricta doctrina de la DGRN sobre la acreditación del origen privativo del dinero hace que la única forma de aplicar la subrogación real en relación con los bienes privativos adquiridos por compra durante el matrimonio sea la confesión. La aplicación del artículo 95.4 supone que un viudo o viuda, cuando años después de su compra necesita vender su bien privativo, descubre que no puede hacerlo porque alguno de sus hijos (o los no comunes de su cónyuge, o el posterior cónyuge de su marido si se divorciaron) no consiente la venta. Pueden imaginar los dramas, los chantajes y la injusticia que esto supone.

La solución a este problema se había buscado evitando la confesión y acudiendo a una atribución por pacto del carácter privativo. La DGRN, en dos Resoluciones (de 12 de junio de 2020 y 15 de enero de 2021, relativas a escrituras del notario Javier Oñate), había admitido que era posible inscribir con carácter privativo, no por confesión, una adquisición en la cual los cónyuges atribuían expresamente el carácter privativo al bien amprándose en los artículos 1323 y 1355 CC, especificando que era una atribución de carácter oneroso, pero que por ser privativo el dinero aportado no se daría el derecho de reembolso. Esto permitía la inscripción del bien como privativo por pacto, sin el efecto perverso del artículo 95.4 y la doctrina se había reiterado recientemente (Resolución 24 de diciembre de 2025).

Por eso es particularmente perturbadora la SAP Madrid 3565/2026, de 10 de marzo, que directamente rechaza esa

interpretación de la Dirección General. Procedo a examinar y criticar los argumentos que da para imponer que la inscripción del bien, a pesar del pacto, se haga como privativo por confesión:

1. “Pacto de atribución de privatividad y subrogación real son incompatibles”

Este es el argumento principal: si se dice que la contraprestación es privativa, no existe en realidad negocio de atribución sino que el bien es privativo por subrogación real. Y si hay subrogación real, o bien se acredita fehacientemente el origen privativo del dinero o bien se acude a la confesión, con el efecto del artículo 95.4 RH.

Esta argumentación incurre en una contradicción. La sentencia admite que –como dicen las resoluciones citadas– un bien se puede inscribir como privativo en tres casos: cuando se acredita fehacientemente el origen de los fondos; por confesión; y por “pacto expreso de atribución de privatividad basado en el artículo 1323 CC”. Pero a continuación rechaza este pacto si resulta que el dinero de la contraprestación es privativo, porque entonces no hay “causa adecuada”. Justamente la diferencia entre la confesión y la atribución es que existe ese pacto, y la exigencia de causa en este tipo de pactos, como han señalado la Dirección General y el Tribunal Supremo, es que se diga si es gratuito y oneroso. El hecho de que la contraprestación se materialice en la inversión de un dinero privativo no altera la naturaleza del negocio. Este argumento dogmático llega a resultados absurdos: ¿cuál sería esa causa adecuada?, ¿habría que comprar como presuntivamente ganancial con un préstamo privativo de uno de los cónyuges y después vender al cónyuge que aportó el dinero compensando el crédito?, ¿o se compraría como ganancial y después se haría un negocio distinto de atribución de carácter privativo? La realidad es que la doctrina de la sentencia o impide el pacto de hecho u obliga a otorgar negocios artificiosos, en lugar del ya aceptado por la jurisprudencia de atribución de carácter privativo o ganancial. ➡

La estricta doctrina de la DGRN sobre la acreditación del origen privativo del dinero hace que la única forma de aplicar la subrogación real en relación con los bienes privativos adquiridos por compra durante el matrimonio sea la confesión

RESUMEN

Para el autor, la sentencia de la AP de Madrid de 10 de marzo de 2026 es claramente contraria al principio de libertad de pacto entre cónyuges establecida en el Código Civil a partir de la Ley 11/1981 y a la jurisprudencia del Tribunal Supremo. La sentencia, además, incurre en contradicciones, equipara el contenido del artículo 1324 CC al del artículo 95.4 RH sin justificación alguna y es contraria a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas estas normas.

Palabras clave

Adquisición con atribución de carácter privativo, Libertad de pacto entre cónyuges, Audiencia Provincial de Madrid.



La solución a este problema se había buscado evitando la confesión y acudiendo a una atribución por pacto del carácter privativo

2. “Se está alterando un sistema de prueba tasada sancionado legalmente”

Añade que es necesario “garantizar la protección de los acreedores y legitimarios frente a los negocios realizados por los esposos”. Parece que la Audiencia entiende que los artículos 1324 CC y 95.4 RH implican que la confesión no altera la presunción de ganancialidad, y que el negocio de atribución supondría una manera de eludirla. Obviamente eso no es así. En primer lugar, porque la confesión sí que afecta a acreedores y legitimarios. El propio artículo 95.4 admite que el beneficiario de la confesión puede disponer por sí solo del bien sin consentimiento del otro y no establece ninguna protección especial para los acreedores. Además, la jurisprudencia ha declarado que los acreedores no pueden dirigirse contra un bien privativo por confesión por deudas privativas del otro (STS 15 de enero de 2001). En segundo lugar, la idea de que los negocios entre cónyuges son sospechosos es justamente lo que la reforma de 1981 rechaza, al establecer la libertad de pacto entre cónyuges, sin que exista ninguna presunción de fraude en esos negocios. El Tribunal Supremo ha admitido en numerosas sentencias los negocios de atribución de ganancialidad y privatividad, exigiendo tan solo que exista un acuerdo común y que se exprese la causa onerosa o gratuita (SSTS 1151/1997, 572/2015, 679/2015, 295/2019, de 27 de mayo, 98/2020, de 12 de febrero, 657/2019, 216/2020, 160/2023 y 35/2024). La primera de ellas, citada por muchas de las siguientes, dice que “el artículo 1323 es prevalente, frente a cualquier normativa que se pretenda sobreponer con carácter imperativo”.

3. “Ninguna norma admite que los cónyuges puedan por pacto atribuir carácter privativo a los bienes adquiridos a título oneroso, pues no se contempla en el Código Civil un pacto inverso al previsto en el artículo 1355”

Esto es contrario al artículo 1323 que permite en general los negocios entre cónyuges –del que el artículo 1355 es una manifestación– y frontalmente

contrario a la jurisprudencia: la STS 19 de diciembre de 1997 se refiere a un pacto de atribución de privatividad de un bien y uno de los cónyuges alegaba que era nulo porque “la normativa del Código al respecto no prevé la posibilidad de convertir en privativo un bien ganancial por el simple acuerdo” y tendría que haberse realizado por donación o compraventa. El Tribunal Supremo rechaza de manera clara esta postura aludiendo “precisamente al voluntarismo inserto tanto en el artículo 1323 como en el artículo 1324 CC” y concluye que los cónyuges pueden celebrar todo tipo de pactos y en concreto uno de atribución de carácter privativo, aunque el Código Civil no lo prevea expresamente.

4. “El Registro solo debe publicar situaciones ‘ciertas’”

Por supuesto, pero justamente cuando hay un acuerdo de atribución de ganancialidad o privatividad, la situación es tan cierta como cuando la inscripción deriva de otro negocio jurídico, como tiene declarado el Tribunal Supremo en todas las sentencias citadas. Pero es que además, justamente es el carácter privativo por confesión lo que publica una situación incierta, que proyecta una sospecha sobre el carácter privativo. La realidad es que las confesiones y los pactos son casi siempre reales, y no tiene sentido esa especie de presunción de mala fe. La STS 15 de enero de 2001 declara que la confesión no implica una presunción de fraude. Por supuesto tampoco los negocios entre cónyuges.

5. “Con el criterio de la Dirección General los artículos 1324 CC, 95.2 y 95.4 RH, entre otros, se convierten en letra muerta”

Esto también es falso. El artículo 1324 se seguirá aplicando cuando se realice la confesión si así lo eligen los cónyuges con los efectos que le son propios, en particular el del artículo 95.4. Simplemente el artículo 1323 faculta para otorgar un negocio jurídico de atribución de privatividad que evita los efectos del artículo 95.4, que es probablemente ilegal y está sin duda inadaptado a la realidad social actual.

6. “Los cónyuges no pueden con sus acuerdos, afectar elementos que se puedan considerar estructurales del régimen económico al que voluntariamente hayan quedado sometidos”

Este argumento tampoco es claro, pero combinado con lo que refiere en el FD 2.3 parece indicar que considera que los cónyuges no pueden alterar la presunción de ganancialidad por ser ésta un “elemento estructural” del régimen de gananciales. Esto es contrario a lo previsto en el Código Civil, que establece la total libertad en la estipulación del régimen (arts. 1315 y 1325) sin más límite que el de las leyes, las buenas costumbres o la igualdad entre los cónyuges (art. 1328). La STS 773/1999, de 25 de septiembre, señala que no cabe solo elegir un régimen de los previstos en el Código Civil sino que *“dada la naturaleza contractual de las capitulaciones, el precepto autoriza a sustituir o modificar dicho régimen en el ámbito de las previsiones legales, es decir diseñar una situación jurídica distinta”*. La STS 392/2015, de 24 de junio, señala que el cambio del modelo social y matrimonial demanda *“un sistema menos encorsetado y con mayor margen de autonomía dentro del derecho de familia”* y que debe potenciarse *“la facultad de autorregulación de los cónyuges”*. Por

tanto, la misma idea de “elementos estructurales” de los regímenes legales, que son estrictamente dispositivos, es errónea.

Los límites son los del artículo 1328 y no hay ninguna razón para impedir la alteración de la presunción de ganancialidad de mutuo acuerdo, siempre que funcione de manera igual para ambos cónyuges. Es evidente que si los cónyuges pueden pactar separación de bienes o de participación, regímenes en los que no hay principio de subrogación real ni presunción de ningún tipo, esa presunción no se establece en beneficio de terceros (acreedores o legítimos) sino como regla interna, que puede por tanto ser modificada.

La conclusión es que la sentencia de la AP de Madrid es claramente contraria al principio de libertad de pacto entre cónyuges establecida en el Código Civil a partir de la Ley 11/1981 y a la jurisprudencia del Tribunal Supremo. La sentencia, además, incurre en contradicciones, equipara el contenido del artículo 1324 CC al del artículo 95.4 RH sin justificación alguna y es contraria a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas estas normas. Todo lo contrario que la doctrina citada de la Dirección General, que debe ser, por tanto, mantenida. ●

La doctrina de la sentencia o impide el pacto de hecho u obliga a otorgar negocios artificiosos, en lugar del ya aceptado por la jurisprudencia de atribución de carácter privativo o ganancial

ABSTRACT

In the author's view, the ruling of the Madrid Provincial Court of 10 March 2026 is clearly contrary to the principle of freedom of contract between spouses, as established in the Civil Code following Law 11/1981, and to the case law of the Spanish Supreme Court. Furthermore, the ruling contains some inconsistencies; it equates the content of Article 1324 of the Civil Code with that of Article 95.4 of the Mortgage Regulations without any justification, and runs counter to the social circumstances of the time in which these provisions have to be applied.

Keywords

Acquisition with exclusive title-deed, Freedom of contract between spouses, Madrid Provincial Court.



Revocación de poderes en favor de tercero por parte de los administradores mancomunados

¿Es siempre la mancomunidad una conjunción de voluntades?



Fernando Frías Fontes

Notario de Cedeira
(La Coruña)

Cuando hablamos del término mancomunidad en el ámbito del derecho mercantil, a más de uno se nos vienen a la cabeza los términos conjunción y confianza. Las sociedades que han optado por un sistema de administración mancomunada se caracterizan, con la misma seguridad que pesadumbre, por tener que comparecer, no necesariamente a la vez, pero sí conjuntamente, para realizar cualquier tipo de actuación en nombre de la sociedad.

Esta afirmación puede volverse incómoda cuando se trata de revocar un poder otorgado por los dos administradores mancomunados de una sociedad. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sin embargo, parece tenerlo claro. En varias resoluciones (15 de abril y 16 de septiembre de 2015; 13 de diciembre de 2017), sostiene que la solución varía según la casuística, como tantas otras veces. Cuando el poder ha sido conferido en favor de

uno de los administradores mancomunados, es posible la revocación unilateral por parte del otro administrador, pues sostener lo contrario supondría, por una parte, que el administrador-apoderado tuviera la facultad de impedir indefinidamente la revocación del poder; y por otra, una alteración manifiesta del sistema de administración establecido por la junta, de suerte que la administración mancomunada se

El derecho es el que sigue al sentido común y no a la inversa

reconduciría a un sistema en el que uno de los administradores podría actuar por sí solo a través de su poder mantenido. Ideas parecidas a las asentadas en estas resoluciones pueden desgajarse también de la Sentencia del Tribunal Supremo 362/2021, de 25 de mayo de 2021, en el que un apoderado se convirtió también, con posterioridad, en administrador mancomunado. Sin embargo, cuando el poder es conferido por los administradores manco-

munados en favor de un tercero, el Tribunal Supremo y la Dirección General son reacios a realizar una aplicación analógica del supuesto comentado. En este caso, el argumento central en el que se basan es en que permitir una actuación aislada de uno de los administradores mancomunados implicaría desvirtuar el sistema de actuación previsto en el artículo 233 de la Ley de Sociedades de Capital, pues, en definitiva, sigue tratándose de un acto de la sociedad, y no aprecian un motivo claro para la excepcionalidad. Ahora bien, ¿es necesario hacer una excepción para decir lo contrario? ¿es plausible sostener una postura diferente sin necesidad de alterar las reglas de este sistema de administración? Para ello, es preciso analizar previamente el fundamento de la mancomunidad y de la solidaridad, cuyo análisis tiene dos palabras clave: **seguridad y confianza**.

La mancomunidad tiene como base la idea de que los socios quieren para su sociedad una mayor seguridad y protección a la hora de actuar, de modo que los administradores tienen que ir de la mano desde el nacimiento de este sistema de administración, como si de siameses se tratara. Pero, ¿a qué sentimiento responde esta necesidad de una



RESUMEN

El artículo analiza si un administrador mancomunado puede revocar unilateralmente un poder otorgado a un tercero por ambos administradores. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y el Tribunal Supremo exigen el consentimiento conjunto, por tratarse de un acto de la sociedad (art. 233 LSC). El autor lo discute distinguiendo actos positivos (requieren el consentimiento de todos) y negativos (basta la negativa de uno), y sostiene que la revocación es, por su naturaleza, un acto negativo: retirar una confianza ya depositada. Exigir unanimidad convertiría de facto un poder revocable en irrevocable, algo solo admisible en casos excepcionales. Concluye defendiendo la revocación unilateral como solución más coherente con la finalidad protectora de la mancomunidad, sin que ello la desvirtúe.

Palabras clave

Administración mancomunada,
Revocación de poderes,
Actos positivos y negativos.

mayor seguridad jurídica que la que ofrece una administración solidaria? Claramente, y sin pretender entrar en la mente del socio, tiene que haber un motivo de suficiente entidad, que compense la mayor inoperatividad que brinda este sistema respecto de una administración solidaria. A mi parecer, este blindaje se produce, en el fondo, y sin perjuicio del valor patrimonial de la sociedad, porque existe una menor confianza en los administradores mancomunados que en los administradores solidarios, ya que aquellos se tienen que sentar juntos para tomar cualquier decisión¹. Por tanto, estamos en las antípodas de la solidaridad, donde

la agilidad y operatividad brillan, de modo que cada administrador es libre de actuar por separado, lo cual es consecuencia de que los socios, o bien tienen una mayor confianza en ese administrador, o bien han decidido premiar en mayor proporción la operatividad sobre la seguridad jurídica.

Partiendo de estas premisas, creo que no es difícil decir que la mancomunidad implica no poder desconocer la voluntad del socio que apuesta por este sistema de administración. Y su prioridad es que la forma de proceder sea siempre la más tendente a conservar la seguridad de la sociedad de una intervención que pueda ser peligrosa ➡

¹ Ello no elimina que existan otros motivos que también influyan en la decisión, como por ejemplo si los administradores residen en ciudades distintas o no, u otros.

para sus intereses, no en el contenido (donde la sociedad mancomunada puede obrar con alto riesgo), pero sí en el origen de la toma de decisión. Ahora bien, ¿la actuación más protectora, que parece la más alineada con la mancomunidad, implica siempre una decisión conjunta?

Para responder esta pregunta es conveniente comprender que, si el fundamento de la mancomunidad es la seguridad jurídica, no puede ser de la misma categoría un acto que denota confianza, que un acto que la retira, debiendo distinguir entre actos positivos y actos negativos.

Los actos positivos son aquellos que implican la creación, concesión, transmisión o modificación de alguna obligación o derecho, y en los actos de esta naturaleza no hay duda de que se precisa el consentimiento de todos los administradores mancomunados. Pueden ser, sin ir más lejos: comprar, vender, solicitar préstamos u obtener garantías... Y, el que otorga un poder conceder una facultad, por lo que, naturalmente, se trata de un acto de naturaleza positiva, que requiere la concurrencia de todos los administradores. Los actos negativos, por el contrario, son aquellos que llevan consigo una obligación de no hacer: no comprar, no vender, o, en general, no prestar consentimiento. Para realizar este tipo de actuación sabemos que se precisa únicamente el consentimiento de uno de los administradores mancomunados, pues basta que uno muestre su negativa para que la operación no se pueda realizar.

Ahora bien, ¿es la revocación de un poder un acto positivo o negativo? Podría decirse que es positivo, en la medida en la que, para llegar al resultado final, el administrador tiene que actuar, firmando la escritura de revocación de poder. Pero, en este caso, el hecho de que sea positivo o negativo no debería radicar tanto en la actuación del administrador, como sí, en

cambio, en las implicaciones que este acto conlleva. ¿No parece más bien la revocación una negativa a que el apoderado pueda seguir ejerciendo sus facultades? Y, es que, incluso en un sentido etimológico, revocar implica una retirada, un no seguir, pues tiene su raíz en la lengua latina, componiéndose del prefijo *re* (indica un movimiento hacia atrás o retroceso) y del verbo *vocare* (llamar), por lo que, en realidad, se trata de un rechazo: retrotraer una llamada, que no es otra que no mantener la confianza depositada en el apoderado.

Mancomunidad no siempre equivale a actuación conjunta, sino que la voluntad social resulta de una conmixción de voluntades individuales prestadas por los diferentes administradores

Pues bien, siguiendo esta línea, cabe plantear la posibilidad de que, ante una situación en la que la confianza está mermada, sea uno solo de los administradores el que pueda, por sí solo, no mantener la misma, y otorgar la revocación. Imaginemos un supuesto en el que dos administradores mancomunados conceden un poder a una persona que, meses o años después, empieza a tener cualquier tipo de relación más estrecha con uno de ellos, y empiezan a actuar a espaldas del interés social en favor de los suyos propios a través del poder conferido. El administrador que desconoce estos hechos, en el momento en el que es consciente de esta situación, desea revocar el poder, para lo cual habla con el otro administrador, que, curiosamente, insiste en el buen hacer del apoderado, y no está dispuesto

a dar su consentimiento para la revocación².

En realidad, la respuesta la encontramos, como en tantas otras ocasiones, en el derecho civil. Todo poder tiene un **origen**, un **mantenimiento**, y un **ejercicio**. Cuando alguna de sus fases o escenarios se encuentran deteriorados, en el sentido de que tienen una dependencia funcional de uno de los administradores mancomunados, debemos reflexionar si verdaderamente puede tener sentido la subsistencia del poder.

En cuanto a su **origen y su extinción**, sostener que la mancomunidad exige, en un acto negativo, el consentimiento de todos los administradores, supondría decir que un poder que ha nacido como esencialmente revocable habría devenido irrevocable, dado que el administrador que desarrolló vínculo con el apoderado, y que, indirectamente, se aprovecha de su gestión, nunca va a dar su consentimiento a tal revocación. Y, como sabemos, el poder irrevocable sólo se admite en casos excepcionales y por motivos muy concretos, que, sin poder analizar en este artículo, no parecen encajar en esta situación. Por ello, y en cuanto que revocar un poder es una competencia de los administradores, la única vía de escape para que el poder pudiera ser revocado, sería que fuera la propia junta la que cese al administrador desleal y nombre uno nuevo, o cambie el sistema de administración de la sociedad, y, entonces, revocar el poder.

Lo anterior nos lleva a decir que el **mantenimiento** del poder depende de la voluntad de un solo administrador, que, en la medida en la que no quiera revocarlo, sea porque continúen sus intereses alineados con los del apoderado, o, por otro motivo, va a continuar en su misma postura. Y por ello, apostar por la actuación conjunta, en este caso, puede producir efectos perniciosos, no solo el ya evidenciado para los intereses de la sociedad, sino también para el

² Señalar que el análisis que se va a efectuar también es, a mi juicio, apto para un supuesto en el que, sin mediar relación de afectividad alguna, un administrador no está de acuerdo en mantener el poder por motivos discrecionales, pues, salvo el argumento de la irrevocabilidad del poder, los demás parecen ser igualmente extrapolables al caso.

administrador leal. Como recuerda la Dirección General en las resoluciones citadas, en un sistema de administración mancomunada, la responsabilidad de los actos realizados (como el poder otorgado y su no revocación) recae en todos los administradores. Por tanto, el administrador no puede revocar por sí el poder, pero al mismo tiempo, sigue respondiendo de los daños causados a la sociedad por el apoderado (sin perjuicio de la responsabilidad de este último), o, cuanto menos, se enfrenta, para demostrar su inocencia o buen hacer, a la inversión de la carga de la prueba que recoge el artículo 237 de la Ley de Sociedades de Capital. Ello puede parecer algo injusto, tanto como para la sociedad, como para el buen administrador.

Y, en este sentido, me surge una pregunta: si la confianza de uno de los administradores es suficiente para mantener el poder, ¿qué inconveniente habría para que la confianza de uno solo diera lugar al nacimiento de un nuevo poder? ¿no sería lo mismo? Sin embargo, nadie duda de que no hay posibilidad de que un solo administra-

dor mancomunado otorgue un poder, porque la voluntad social no está completada. Pues, si lo anterior es cierto, ello nos debería llevar, en principio, al mismo rechazo para mantener un poder basado en dos confianzas cuando una de las dos está quebrada.

Y, en cuanto al **ejercicio**, no es baladí ignorar que el artículo 1719.1 del Código Civil señala que “en la ejecución del mandato ha de arreglarse el mandatario a las instrucciones del mandante”. Lo que ocurre en este caso es que el mandante es la sociedad, que está representada en el tráfico por dos administradores mancomunados, y hay uno de los dos administradores que no está de acuerdo en la continuidad del poder, por lo que, en realidad, no va a emitir instrucción alguna. Por otra parte, el otro administrador sí que va a emitir una directriz, pero en la medida en la que la emite aisladamente en un sistema de mancomunidad, no puede producir efecto, ya que la instrucción (que además es una conducta positiva) debería ser conjunta. Esta consideración nos llevaría a decir que el poder tampoco podría ejecutarse adecuada-

Revocar implica una retirada, un no seguir: en realidad, se trata de un rechazo, de no mantener la confianza depositada en el apoderado



mente, pues las sociedades avanzan y operan con agilidad, precisando los apoderados de ciertas indicaciones o pautas periódicas, y estas no pueden darse en el momento en el que uno de los administradores quiere revocar el poder. Por tanto, en este escenario, podemos decir que el poder está prácticamente revocado, por lo menos, de hecho.

Por todo ello, ¿no parece que lo más conforme a la mancomunidad, que tiene como nota característica brindar una mayor seguridad jurídica a la sociedad, es que uno solo de los administradores pueda revocar el poder concedido a un tercero, cuando, de hecho, el poder depende en su origen, mantenimiento y ejercicio, de uno solo de los administradores? Igual sería conveniente revisar las reglas de la mancomunidad, pues no podemos olvidar que es el derecho el que sigue al sentido común y no a la

inversa. Una solución de este estilo no dejaría sin efecto la mancomunidad, ni tampoco la excepcional. Precisamente, la finalidad de este sistema de administración precisa entender que mancomunidad no siempre equivale a actuación conjunta, sino que, en estas sociedades, la voluntad social resulta de una conmixción de voluntades individuales prestadas por los diferentes administradores, de suerte que un administrador vigila al otro y viceversa, como si de un órgano de control mutuo se tratara. De esta manera, la seguridad jurídica y la confianza están mejor garantizadas para la sociedad, tal y como requieren implícitamente los socios que optan por este sistema de administración, y, al mismo tiempo, el resto de administradores mancomunados también duermen con la tranquilidad de saber que su responsabilidad está a salvo, y sus deberes hechos. ●

Todo poder tiene un origen, un mantenimiento y un ejercicio. Cuando alguna de sus fases se encuentra deteriorada debemos reflexionar si verdaderamente puede tener sentido la subsistencia del poder



ABSTRACT

The article examines whether a joint administrator may unilaterally revoke a power of attorney granted to a third party by both administrators. The General Directorate of Legal Security and Notarial Attestation and the Supreme Court require the joint consent of both administrators, as this constitutes a corporate act (article 233 of the Spanish Capital Company Act). When discussing this issue, the author makes a distinction between positive acts (which require the consent of all directors) and negative acts (for which the refusal of just one director is sufficient), and argues that revocation is an inherently negative act: it involves withdrawing trust that has previously been placed in an individual. Requiring unanimity would in practice turn a revocable power of attorney into an irrevocable one, which is only permissible under exceptional circumstances. The article concludes by arguing that unilateral revocation is the solution which is most consistent with the protective purpose of the association, without undermining that principle.

Keywords

Joint administration, Revocation of powers of attorney, Positive and negative acts.

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

10%

IBERIA 

Descuento en determinados vuelos

 **AirEuropa**

Descuento en determinados vuelos

10%

%

**ENCUADERNACIÓN
DE PROTOCOLOS Y
PÓLIZAS**

Mejores calidades al mejor precio

LAVINIA 

Descuento en vinos online y en tienda

10%

**5%
DESDE**

 **VIAJAbien.es**

Descuento en hoteles, vuelos, etc

RiCOPIA

Descuento en maquinaria de impresión

10%

%

 **NUEVAMUTUASANITARIA**

Precios especiales en seguro de salud con o son reembolso.

 **quirónprevención**

Descuento en la prevención de riesgos laborales.

30%

91 213 00 61

www.centraldecompras-apn.es / centraldecompras@madrid.notariado.org

Central de Compras de los Notarios de España
C/ Ruiz de Alarcón, 3 - 28014 Madrid

A tiro... ¿limpio?



Javier Gómez Taboada

Abogado tributarista.
Socio de MAIO LEGAL
www.maiolegal.com

Ya hace más de dos décadas que mi bien querido profesor Martín Queralt¹ se preguntaba (no sin cierto grado de indignación) que “¿Por qué a él (el contribuyente) no le dan una nueva oportunidad de volver a presentar una autoliquidación y, sin embargo, sin asidero jurídico alguno, a la Administración causante de la infracción y generadora de la indefensión se le concede tal posibilidad?”. Y es que este interrogante –sobre todo con la carga de profundidad que incorpora ese “sin asidero jurídico alguno”– lleva lustros esperando una respuesta, respuesta que no llega más que en forma de eco que nos devuelve repetidamente la misma pregunta...

Me refiero, claro está, a esa patología (una de tantas; ésta especialmente lacerante, tanto por su generalización como por su ínsita dificultad de comprensión, máxime cuando evidencia esa manifiesta desigualdad de armas entre el ciudadano y el Leviatán) que habilita a la Administración tributaria a dictar una nueva actuación tras haber perdido un pleito previo; litigio que –en buena lógica– si aquella perdió, es que fue el contribuyente el legítimo vencedor. Contribuyente que, tras ganar en buena lid, ve estupefacto, perplejo, cómo aquella victoria se con-

vierte poco menos que en papel mojado cuando no en un genuino bumerán que regresa, con más fuerza si cabe, para exigirle –¡otra vez!– esa deuda tributaria que una resolución administrativa o judicial ya declaró tóxica...

Es éste, pues, un escenario donde la defensa del crédito tributario –incluso el del exigido de un modo ilegal– lo es “hasta el infinito y más allá” (que diría Buzz Lightyear); sin descanso, sin tregua; una y otra vez. Tan es así que hay deudas tributarias que, por arte de esta praxis, se van heredando de generación en generación, de padres a hijos, y de hijos a nietos; sin que nadie llegue a vislumbrar un final en ese eterno anhelo recaudatorio. La clave de bóveda

Contribuyente que ve estupefacto cómo aquella victoria se convierte en un bumerán

de este sinsentido –cuando el derecho no es comprensible, ya no es tal derecho– quizá haya que buscarla, precisamente, en la razón de ser de esa insaciable ansia por el mantenimiento *sine die* de ese crédito tributario en el activo (ya sea estatal, autonómico o local) de la Administración acreedora: preservarlo para no generar un quebranto en el balance a presentar a sus prestamistas; balance que –obviamente– luce lustroso, aunque trufado de créditos jurídicamente vidriosos².

Me abstendré aquí de explayarme sobre ese bucle jurídico que pretende amparar todo un *milagro de los panes y los peces*; a saber: ¿cómo es posible que, tras ganar un pleito, la Administración tributaria acreedora, cuando vuelve a liquidar aquella deuda ya previamente revocada, la incrementa con los intereses de demora devenidos, precisamente, durante el tiempo empleado por el contribuyente para defenderse –¡exitosamente!– de aquella actuación primitiva? Todo un paradigma de la vulneración de ese principio básico de que “la necesidad del proceso para obtener la razón no debe convertirse en un daño para el que tiene la razón” (ATS 14/9/2017, recurso nº 543/2017; extrapolación del Tribunal Supremo de la filosofía que subyace en la STJUE de 19/6/1990 “Factortame”; una derivada del “nadie puede alegar y beneficiarse de su propia torpeza”). Sobre esto tendrá ocasión de pronunciarse el Tribunal Supremo cuando dicte sentencia en el recurso nº 6791/2023 (en el que el aquí firmante actúa como abogado del sufrido contribuyente) donde habrá de “determinar (...) si son intereses compensatorios o remuneratorios, intereses moratorios, de demora o indemnizatorios o intereses sancionadores, aclarando, asimismo, si su devengo tiene un carácter objetivo,

¹ “Pleitos tengas y los ganes o tampoco (El reinicio o la retroacción de actuaciones tras resolución o sentencia favorable que anula una liquidación tributaria)”, *Tribuna Fiscal*, nº 180, 2005.

² “Más del 50% de la deuda tributaria que Eurostat califica de dudoso cobro a nivel europeo corresponde a España” (*Hacia un nuevo modelo de relación con la Administración Tributaria*, M.J. Castro de Luna, Aranzadi, 2021).

La Administración tributaria –tan perseverante ella– sigue en sus trece

desvinculado de la conducta del contribuyente y de la administración o si, por el contrario, presentan un carácter subjetivo en el que deba valorarse la conducta del Contribuyente y la administración”; amén de discernir si la exigencia de esos intereses es contraria a los artículos 14, 24, 31 y 33 de la Constitución.

Pero todo esto –que es mucho– no es más que el “aperitivo” del asunto nuclear que quería abordar en estas líneas. Y es que ya es sabido que el Tribunal Supremo, mediante su sentencia de 17/11/2025 (recurso nº 4015/2023), afirmó que *“la sentencia de 29/9/2025 no deja margen a ninguna duda o interpretación distinta a la que pueda favorecer los intereses del contribuyente (...). [F]ija una doctrina contundente y sin matices, proclamando el principio de que no cabe, bajo ningún concepto ni circunstancia, el dictado de terceros o sucesivos actos administrativos en sustitución de otros anulados, principio que no debe conocer excepciones en favor de la Administración incumplidora. Con lo cual, huelga cualquier consideración sobre los motivos que adujeron las Administraciones recurridas sobre la igual o distinta naturaleza de los vicios en los que incurrieron las dos liquidaciones practicadas, o sobre los distintos procedimientos en los que fueron dictadas cada una de ellas (...).”* Quizá pueda decirse más alto, pero no más claro.

Pero ya se sabe que el hombre es voluntad; y es así como la Administración tributaria –tan perseverante ella–, pese a la contundencia y nitidez de esa sentencia del Tribunal Supremo, sigue en sus trece, buscando vericuetos que le permitan dictar nuevos actos (“tiros”) sobre un mismo hecho imponible. Y en ese juego del gato y el ratón, los contribuyentes (pocos, pero muy pertinaces en la defensa de su libertad) siguen ganando batallas en esta guerra del todo desigual. Y es que, recientemente,

el Tribunal Superior de Justicia de Galicia ha dado un paso más en la procura de poner pie en pared a esas desmedidas pretensiones recaudatorias; y lo ha hecho en un caso en el que se debatía si, a la consolidación del dominio, podría la Administración volver sobre lo ya controvertido –y ganado por el contribuyente– a la previa desmembración de aquél. La cuestión de fondo es casi más civil que tributaria: si la consolidación del dominio en sede del inicialmente nudo propietario es, en puridad, una adquisición *ex novo*, o si el cordón umbilical que la une a la adquisición originaria (la de aquella nuda propiedad) determina que en el fondo sea un único hecho imponible con dos devengos diferenciados.

Demos la palabra –magistral, en su más amplio sentido– al Tribunal Superior de Justicia de Galicia: *“Cabe concluir pues que el primer nudo propietario no paga sobre el valor que tienen los bienes en el instante de la extinción del usufructo, sino sobre aquel que tenían cuando se constituyó. (...) quien adquiere primero la nuda propiedad y más tarde consolida el dominio por extinción del usufructo no realiza una primera adquisición del causante y una segunda adquisición del usufructuario, sino una sola adquisición. Lo dicho viene a cuento para anudar el tercer procedimiento con los dos previos. Dado que en los dos primeros procedimientos la (Administración) procedió a valorar los bienes que tenían la carga del usufructo, conforme con la jurisprudencia del Tribunal Supremo, no es posible una tercera valoración (...). En este caso, la (Administración) ya agotó la posibilidad de comprobar el valor de los bienes –que tenían la carga del usufructo– sin que pueda, con base en la independencia formal del expediente de consolidación del dominio, realizar una tercera comprobación de valor, lo que nos lleva a estimar el recurso”* (sentencia de 2/7/2026; recurso nº 15672/2025, en el que el aquí firmante tuvo el privilegio de defender al contribuyente).

Cabe afirmar, pues, que *“hay jueces en Galicia”*. ●

#ciudadanoSúbdito

RESUMEN

El fenómeno patológico de los “tiros” de los que la Administración dispone, es una fuente inagotable de controversias entre ésta y los contribuyentes que asisten, atónitos, a esa praxis paranormal mediante la que se les sigue exigiendo una deuda tributaria ya previamente revocada... En esos escenarios, poco a poco, se suceden relevantes pronunciamientos judiciales que acotan los excesos administrativos. Prueba de ello es una reciente sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia atinente a los límites a los “tiros” en supuestos de consolidación del dominio.

Palabras clave

“Tiro”, Injusticia, Desigualdad.

ABSTRACT

The pathological phenomenon of the “second chances” given to the Administration is a seemingly endless source of disputes between the tax authorities and taxpayers, who are astonished to find themselves subjected to an outlandish practice whereby they are once again required to pay a tax debt that has previously been cancelled. In these situations, a growing number of significant judicial rulings are gradually placing limits on administrative overreach. A recent ruling by the High Court of Justice of Galicia concerning the limits of these “second chances” in cases involving consolidation of ownership is a case in point.

Keywords

“Second chances”, Injustice, Inequality.

Cuando la jurisprudencia cambia las reglas fiscales del pasado

Los intereses de demora en el IRPF y los límites temporales del cambio de criterio



Laura Vírveda Perulero
Abogada fiscalista

Dos sentencias incompatibles

Durante años, la fiscalidad de los intereses de demora satisfechos por la Administración como consecuencia de una devolución de ingresos indebidos careció de una respuesta estable. La cuestión parecía sencilla: si el contribuyente recupera una cantidad indebidamente ingresada y recibe además intereses para compensar el tiempo durante el cual no pudo disponer de ella, ¿obtiene una renta o queda simplemente restablecida su situación patrimonial? La respuesta terminó dependiendo menos de la ley que del momento en que el Tribunal Supremo se pronunciara.

La sentencia de 3 de diciembre de 2020, recurso de casación 7763/2019, entendió que esos intereses no estaban sujetos al IRPF. Su función indemnizatoria impedía apreciar una ganancia real: gravarlos supondría no reparar íntegramente el perjuicio causado por el ingreso indebido. El criterio ofrecía

una solución coherente con el principio de indemnidad y fue asumido por la Administración tributaria.

Solo algo más de dos años después, la sentencia de 12 de enero de 2023, recurso de casación 2059/2020, sostuvo la tesis opuesta. Los intereses de demora constituían una ganancia patrimonial porque producían una incorporación de dinero al patrimonio del contribuyente y no existía una regla expresa de no sujeción o exención. Además, debían integrarse en la base general. El cambio no respondió a una modificación legislativa. La misma norma pasó a significar lo contrario por efecto de una nueva mayoría en la Sala.

El problema práctico apareció de inmediato. Contribuyentes situados ante hechos equivalentes podían obtener respuestas distintas según la fecha de resolución de su expediente. Quien recibió una decisión firme bajo el criterio de 2020 quedó fuera del impuesto. Quien había iniciado antes el mismo camino, pero obtuvo respuesta después de enero de 2023, podía quedar sujeto al nuevo criterio. La duración del procedimiento se convirtió así en un elemento material de la tributación.

La pregunta decisiva

El debate ya no consiste solamente en decidir si los intereses son renta. La cuestión más relevante es si una jurisprudencia posterior y más gravosa puede aplicarse a conductas, autoliquidaciones o solicitudes formuladas cuando el criterio vigente era otro. El ordenamiento español parte de que la jurisprudencia interpreta la ley y no crea una norma nueva. Desde esa premisa, el nuevo criterio se aplica normalmente a los asuntos todavía pendientes, aunque los hechos sean anteriores.

Esta explicación formal resulta insuficiente en materia tributaria. Para el contribuyente, un cambio jurisprudencial puede producir el mismo efecto económico que una modificación normativa retroactiva: altera después de los hechos la carga fiscal que razonablemente cabía prever. La diferencia entre crear e interpretar se vuelve especialmente frágil cuando dos sentencias próximas atribuyen a la misma disposición consecuencias incompatibles.

Los autos de admisión dictados por el Tribunal Supremo el 27 de octubre de 2022, entre ellos el ATS 15067/2022, reconocieron la entidad constitucional del problema. Aunque procedían de

La duración del procedimiento no puede convertirse en un elemento material de la tributación

RESUMEN

La tributación en el IRPF de los intereses de demora abonados por la Administración permite observar un problema que desborda esa concreta categoría de renta. En 2020, el Tribunal Supremo declaró que estos intereses no estaban sujetos al impuesto; en 2023 sostuvo lo contrario y los calificó como ganancia patrimonial integrada en la base general. El giro trasladó el debate desde la calificación fiscal hasta los efectos temporales de la jurisprudencia. El auto de 11 de febrero de 2026, dictado en el recurso de casación 1039/2025, reabre ambas cuestiones: la propia sujeción de estos intereses y los efectos temporales de la doctrina fijada en 2023. El nuevo recurso ofrece al Tribunal Supremo la oportunidad de formular una respuesta coherente con la seguridad jurídica, la confianza legítima y la igualdad. Con todo, una solución estable exige también que el legislador regule expresamente tanto la tributación de estos intereses como los límites temporales de los cambios jurisprudenciales.

Palabras clave

Intereses de demora,
Confianza legítima,
Cambio jurisprudencial.

litigios sobre liquidaciones apoyadas en pruebas obtenidas durante entradas domiciliarias autorizadas judicialmente, formularon una cuestión de alcance general: si la jurisprudencia emanada del nuevo recurso de casación tiene carácter retrospectivo o prospectivo y qué límites imponen la seguridad jurídica, la interdicción de la arbitrariedad y la protección de situaciones consolidadas.

La novedad de aquellos autos estuvo en no dar por resuelta la cuestión mediante la fórmula tradicional de que los tribunales se limitan a declarar el sentido que la ley siempre tuvo. El propio Supremo admitió que la eficacia retrospectiva no es absoluta y que puede entrar en conflicto con derechos fundamentales y valores constituciona-

les. La admisión abrió, por tanto, un espacio para examinar el tiempo como parte de la garantía jurídica y no como un simple dato procesal.

La confianza del contribuyente

La seguridad jurídica del artículo 9.3 de la Constitución exige un grado razonable de previsibilidad. No impide que la jurisprudencia evolucione, pero sí obliga a considerar cómo afecta el cambio a quienes ordenaron su conducta conforme a un criterio público y aplicable. En ese ámbito opera la confianza legítima, que protege expectativas fundadas en actuaciones suficientemente claras de los poderes públicos.

En el caso de los intereses de demora, la expectativa no descansaba en una opinión aislada. Existía una senten-



cia del Tribunal Supremo que había fijado doctrina y la Administración había adaptado a ella sus contestaciones y criterios. Un contribuyente que solicitó la rectificación de su autoliquidación durante la vigencia de esa doctrina no asumió un riesgo interpretativo ordinario: actuó conforme al criterio que el órgano llamado a unificar la jurisprudencia había establecido.

El Tribunal Económico-Administrativo Central ha ofrecido una respuesta más protectora en sus resoluciones de 29 de mayo de 2023. Partiendo de su doctrina sobre los actos propios y la confianza legítima, consideró que la Administración no puede proyectar retroactivamente un criterio desfavorable cuando antes había exteriorizado de forma clara otro distinto y el contribuyente ajustó a él su comportamiento. El momento relevante sería, con carácter general, aquel en que se presentó la autoliquidación o se ejerció el derecho correspondiente.

El cambio jurisprudencial es legítimo; su proyección sobre el pasado exige una justificación constitucional específica

Con todo, estas resoluciones no resuelven por sí solas la inseguridad jurídica generada por el cambio jurisprudencial. Ofrecen una pauta relevante para determinar cuándo debe protegerse la confianza legítima y amparan a los contribuyentes que ajustaron su conducta al criterio entonces vigente y asumido por la Administración. Su respuesta, sin embargo, se refiere a determinadas situaciones y no establece un régimen general capaz de abarcar todas las circunstancias administrativas y procesales en las que puede proyectarse el nuevo criterio. Constituyen, por tanto, una garantía importante y una orientación para

resolver otros supuestos, pero no una solución completa al problema de los efectos temporales de los cambios jurisprudenciales. Mientras no exista una regla general que delimite esos efectos, persistirá la incertidumbre sobre el tratamiento de las situaciones que no encajen exactamente en los casos examinados por el TEAC.

Una nueva oportunidad

La cuestión ha adquirido una nueva dimensión con el auto del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 2026, dictado en el recurso de casación 1039/2025. La admisión resulta especialmente relevante porque el Tribunal no se limita a revisar un aspecto accesorio del régimen fiscal, sino que vuelve a situar en el centro del debate las dos preguntas esenciales que habían quedado abiertas tras el giro de 2023.

La primera consiste en aclarar si los intereses de demora abonados por la Agencia Tributaria al efectuar una devolución de ingresos indebidos deben considerarse una ganancia patrimonial sujeta y no exenta del IRPF pese a su naturaleza indemnizatoria o si, por el contrario, su finalidad resarcitoria justifica un tratamiento fiscal distinto. El Supremo se dispone así a reconsiderar una cuestión sobre la que ha mantenido dos criterios incompatibles en un periodo muy breve.

La segunda cuestión se refiere a los efectos temporales del cambio jurisprudencial. El auto plantea si la doctrina establecida por la sentencia de 12 de enero de 2023 debe proyectarse sobre situaciones anteriores a su publicación o si su aplicación ha de limitarse a los supuestos producidos con posterioridad. La admisión conecta de manera directa la calificación tributaria con la seguridad jurídica de quienes actuaron bajo el criterio fijado en 2020 y posteriormente asumido por la Administración.

Este nuevo procedimiento casacional ofrece una oportunidad para fijar una posición definitiva y sistemáticamente coherente. La respuesta no debería detenerse en decidir si existe o no ganancia patrimonial. También

debe explicar qué sucede con los contribuyentes que presentaron sus autoliquidaciones o promovieron su rectificación cuando la doctrina vigente declaraba la no sujeción de los intereses.

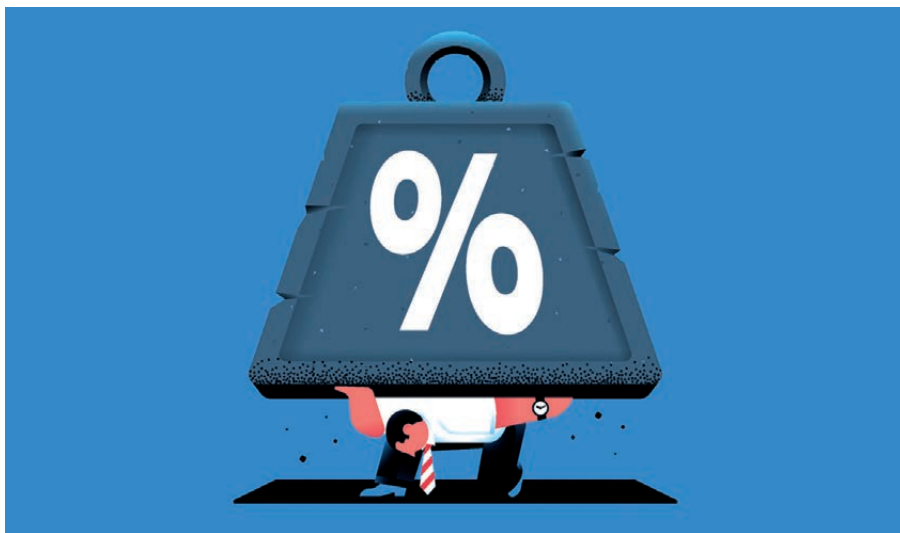
Una solución clara permitiría evitar que personas situadas en idénticas circunstancias materiales reciban un tratamiento distinto únicamente por la fecha en que se resuelve su procedimiento. Esa diferencia no responde a una capacidad económica diferente ni a una conducta imputable al contribuyente. Procede exclusivamente del calendario administrativo o judicial y compromete los principios de seguridad jurídica, confianza legítima e igualdad en la aplicación del Derecho.

La ley debe intervenir

El futuro pronunciamiento del Tribunal Supremo puede contribuir decisivamente a clarificar la controversia, pero la experiencia reciente demuestra que una solución duradera difícilmente puede descansar exclusivamente en la evolución de la jurisprudencia. Dos cambios de criterio en pocos años confirmarían, precisamente, la insuficiencia de confiar la estabilidad del sistema a una sucesión de decisiones judiciales dictadas para casos concretos.

Resulta conveniente introducir en el ordenamiento tributario una previsión específica sobre los efectos temporales de los cambios jurisprudenciales. La ausencia de regulación provoca que las nuevas interpretaciones se proyecten de forma automática sobre situaciones anteriores, incluso cuando el contribuyente actuó conforme a una doctrina clara, pública y asumida por la Administración. El riesgo es mayor cuando el cambio resulta imprevisible y agrava la posición fiscal del ciudadano.

La norma debería permitir modular los efectos temporales de los giros jurisprudenciales relevantes. Para ello, habría que atender a la estabilidad del criterio anterior, su recepción administrativa, el momento en que actuó el contribuyente y el grado de consolidación de la situación. No se trataría de impedir la evolución de la jurisprudencia.



cia, sino de evitar que esa evolución transforme retrospectivamente las consecuencias tributarias de decisiones ya adoptadas.

La modulación temporal tampoco es ajena a la función jurisdiccional. El Tribunal Constitucional y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea han limitado en determinados casos los efectos de sus decisiones para preservar la seguridad jurídica. La antigua casación en interés de ley contenía asimismo una referencia expresa a la eficacia de la doctrina desde su publicación, respetando la situación jurídica particular derivada de la sentencia recurrida. El actual silencio legal no debería equivaler a una retrospectividad automática e indiferente a sus consecuencias.

La intervención normativa debería alcanzar también a la cuestión sustantiva. Si el legislador precisara expresamente el tratamiento en el IRPF de los intereses derivados de devoluciones de

ingresos indebidos, dejaría de ser necesario reconstruir su tributación a partir de conceptos generales que han permitido llegar a resultados opuestos. La naturaleza indemnizatoria del pago y el principio de capacidad económica podrían valorarse entonces dentro de una regla legal clara.

El recurso de casación 1039/2025 debería servir para cerrar el debate jurisprudencial abierto sobre la tributación de estos intereses y proteger las situaciones nacidas bajo el criterio anterior. Desde una perspectiva estructural, sin embargo, solo una intervención normativa que regule tanto la calificación fiscal de los intereses como los efectos temporales de los cambios de criterio permitirá ofrecer una respuesta plenamente satisfactoria. La seguridad jurídica no puede depender de cuándo termina un procedimiento ni de cuál sea la composición ocasional de la Sala que lo resuelve. ●

Referencias

TRIBUNAL SUPREMO,
Sentencia
1651/2020, de 3 de
diciembre, rec.
7763/2019,
ECLI:ES:TS:2020:4
214.

TRIBUNAL SUPREMO,
Sentencia
24/2023, de 12 de
enero, rec.
2059/2020.

TRIBUNAL SUPREMO,
Auto de 11 de
febrero de 2026,
rec. 1039/2025,
ATS 1744/2026,
ECLI:ES:TS:2026:17
44A.

TEAC, Resoluciones
de 29 de mayo de
2023, RG
2478/2022 y RG
8937/2022.

ABSTRACT

The treatment for personal income tax purposes of late-payment interest paid by the tax authorities highlights a problem that goes beyond this specific category of income. In 2020, Spain's Supreme Court ruled that this interest was not subject to tax; in 2023, it took the opposite view and classified this interest as capital gains included in the general tax base. This change shifted the focus of the debate from tax classification to the temporary effects of case law. The order of 11 February 2026, handed down in the appeal to the Supreme Court No. 1039/2025, reopens both issues: the nature of this interest and the temporary effects of the principles established in 2023. The new appeal offers the Supreme Court the opportunity to establish a response that is consistent with legal certainty, legitimate expectations and equality. However, a stable solution also requires the legislator to specifically regulate both the taxation of this interest and the time limits on changes in case law.

Keywords

Late payment interest,
Legitimate expectations,
Jurisprudential change.

La relevancia de la función de los notarios en la sociedad

Vicente Magro, magistrado de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo, destaca en esta columna el papel esencial de los notarios como garantes de la seguridad jurídica, la fe pública y el asesoramiento imparcial a los ciudadanos.

Vicente Magro Servet

Magistrado de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo

Hay actividades profesionales hoy en día en nuestra sociedad que tienen una mayor importancia que otras por la relevancia del papel que quienes las llevan a cabo tienen de cara a las necesidades de los ciudadanos.

Y una de ellas es la función que ejercen los notarios en su actividad diaria, ya que de forma paulatina han ido incrementando sus competencias para dar un mayor y mejor servicio a quienes acuden a cada una de las notarías que existen en nuestro país.

Para realizar la actividad notarial se exige hoy una gran fuerza de voluntad para aquellos estudiantes de Derecho que han terminado la carrera y toman la decisión de opositar a notarías o a registros.

Y se trata de oposiciones duras solamente destinadas a aquellos que quieran demostrar que con esfuerzo, dedicación, sacrificio y una gran fuerza de voluntad pueden conseguir los objetivos que una persona se plantea en su vida.

Y este tipo de oposiciones son tan exigentes, por cuanto exigente lo es la función notarial que van a desarrollar quienes superen estas pruebas selectivas, dada la especial relevancia que esta actividad tiene hoy en día en nuestra sociedad, con multitud de posibilidades en donde la intervención de los notarios en muchas parcelas resulta absolutamente indispensable y de gran ayuda a los ciudadanos que acuden a estos despachos.

Actualmente, **el Consejo General del Notariado agrupa más de 2800 notarios en toda España que están organizados en 17 colegios notariales.**

Actúan en una doble modalidad de funcionarios públicos y profesionales del derecho con una función de fe pública que da una auténtica seguridad jurídica a los ciudadanos.

Además, **los notarios realizan una función del control de la legalidad de los actos que se llevan a cabo en las notarías, validando el ajuste a la ley y el cumplimiento de los requisitos legales** de todo aquel documento que redactan, y además que las personas que acuden a sus despachos lo hacen con voluntad libre de llevar a efecto el acto jurídico que pretenden realizar.

Los notarios realizan un asesoramiento en las partes de una forma imparcial, siendo la explicación que dan a los ciudadanos del acto que van a llevar a cabo una de las funciones más importantes para estar seguros de que comprenden el alcance de la actuación que se va a desarrollar, su contenido y sus consecuencias, velando también por la capacidad de quienes lo llevan a cabo, y que no están influenciados o manipulados por terceras personas para realizar la actuación jurídica para la que se solicita la intervención de un notario.

Es acertado, por ello, recordar que acudir a **un notario refuerza la garantía, seguridad jurídica, y validez del acto que se pretenda llevar a cabo, garantizando la fehaciencia y validez** de lo que se quiere elevar a escritura pública notarial y la importancia de la formación y preparación jurídica de los notarios, así como del asesoramiento cualificado con el que asisten a los ciudadanos que acuden hoy en día a una notaría

* <https://conflegal.com/20260915-funcion-notarios-seguridad-juridica-ciudadanos/>



para reclamar la intervención de un notario en cualquier acto que quieran llevar a cabo.

Actuaciones importantes

Entre las actuaciones más importantes podemos destacar las disposiciones testamentarias, que son de los actos más relevantes a la hora de que una persona quiere reflejar en un documento cuál es el contenido de su voluntad respecto a sus bienes y derechos y a quién se los quiere dejar siempre y cuando se respeten los mínimos exigidos por la ley a tal efecto.

Los testamentos notariales suponen hoy en día el 52,4% de los actos notariales autorizados, lo que evidencia la importancia del testamento notarial.

El notario también asesora en las cuestiones legales sobre el objeto de la materia a la que se acude a ellos, y supone una garantía para el ciudadano que tiene un problema por el que puede verse auxiliado por la función notarial.

Hay que recordar, por ello, que **la alta cualificación de los notarios en España da una auténtica seguridad jurídica a los ciudadanos**, lo que determina el consejo y recomendación de acudir a una notaría en aquellos actos que precisan de la intervención notarial por la fuerza probatoria del documento que se elabora y redacta por el notario y entrega al ciudadano.

Precisamente, hemos dicho que se trata de funcionarios públicos investidos de una fe pública que les atribuye la función de dar autenticidad y eficacia probatoria a determinados hechos actos y negocios jurídicos.

Esa doble función de ser profesionales del Derecho y funcionales públicos les otorga ese valor que es la confianza del ciudadano en la imparcialidad del notario y la garantía de su cualificación profesional a la hora de aconsejar qué camino seguir para obtener el objetivo solicitado por el ciudadano, siendo una de las profesiones que mayor respeto despierta en la ciudadanía. ●



EFE/ J.J. Guillén POOL

Acto de apertura del Año Judicial en el Tribunal Supremo el pasado jueves 10 de septiembre de 2026.

Aplaudidores, abstenerse



Miguel Ángel Aguilar
Periodista

El acto de la solemne apertura del Año Judicial, el jueves 10 de septiembre, se celebraba conforme a la tradición bajo la presidencia del Rey Felipe VI, en atención al artículo 117 de la Constitución –el primero del Título VI que trata “Del poder judicial”– cuyo apartado 1 precisa que “La justicia emana del pueblo y se administra en nombre del Rey por Jueces y Magistrados integrantes del poder judicial, independientes, inamovibles, responsables y sometidos únicamente al imperio de la ley”. Tras la apertura de la sesión por parte de Su Majestad, la Fiscal General del Estado, Teresa Peramato, presentó la Memoria de la Fiscalía correspondiente al ejercicio 2025; a continuación, la presidenta del Tribunal Supremo y del Consejo General del Poder Judicial, Isabel Perelló, dio cuenta de la Memoria Anual sobre el estado, funcionamiento y actividades de los juzgados y tribunales de justicia; y,

concluidas esas intervenciones, el Rey declaró oficialmente abierto el Año Judicial 2026/2027.

Pero la escueta referencia oficial, más arriba transcrita, elude recoger el texto que leyó una funcionaria de Secretaría de Gobierno del Tribunal Supremo, que literalmente decía: “Distinguidas autoridades judiciales y civiles, invitados todos a este solemne acto de Apertura del Año Judicial 2026-2027. Con el fin de asegurar el correcto desarrollo de la ceremonia que dará comienzo en unos instantes, les rogamos tengan la bondad de comprobar que sus teléfonos móviles están apagados. Por su parte, les rogamos de igual modo que se abstengan de aplaudir tras los discursos que tendrán lugar a lo largo de este acto, en señal de respeto a la solemnidad del mismo y de acuerdo con la tradición seguida en los actos judiciales solemnes”.

El primer ruego –el de apagar los teléfonos móviles– es habitual en todos los actos públicos que requieren silencio ambiental –teatro, conciertos, conferencias, debates–, pero el segundo –con la insólita solicitud a los presentes de que se abstuvieran de aplaudir– abre una senda que conviene animarnos a explorar. Considero que esa solicitud a los invitados para que renunciaran a ser aplaudidores tal vez debiera ampliarse a otras ocasiones como las que ofrecen las sesiones

Aplausos y pateos alteran el comportamiento de quienes han de intervenir en una audiencia pública, ya sea en calidad de acusaciones, defensas o como encausados

plenarias del Congreso de los Diputados en las que también debería incluirse la prohibición de los pateos. De modo que se eliminaran tanto las manifestaciones sonoras tanto de adhesiones como de reprobaciones. Ni entusiasmos ni enconos. Así es la norma impuesta a los asistentes a una audiencia pública, como es el caso de la vista oral de un juicio, porque el presidente del Tribunal juzgador tiene entre sus deberes el de advertir a los presentes de que están obligados a guardar silencio, absteniéndose de cualquier signo de adhesión o de repulsa y de anticiparles de que, en caso de no respetar esa prescripción, se vería obligado a ordenar el desalojo de la sala para que continuara la vista sin más presencia que la de la prensa.

Porque está probado que aplausos y pateos tienen una gran capacidad de alterar el comportamiento de quienes han de intervenir como acusaciones, defensas y encausados, así como de envilecer el desarrollo de una sesión y de contribuir a tergiversarla. Escrito está aquello de que “por sus aplausos, los conoceréis” y un estudio detenido del *Diario de Sesiones* del Congreso permitiría comprobar que en principio sus Señorías sólo aplauden las vilezas y que lo hacen además con intensidad y duración directamente proporcional a lo degradantes que sean sus discursos. Llegados aquí, cabría imaginar, por ejemplo, cómo ganarían las sesiones plenarias del Congreso de los Diputados si mediante un precepto reglamentario *ad hoc* quedaran prohibidos los aplausos, de modo que así terminara de golpe la actual perversión que lleva a cada uno de los grupos parlamentarios a mantener una pugna incesante para lograr que a las intervenciones de los suyos les sean tributados los aplausos de mayor intensidad y duración, que, como queda dicho, vienen a coincidir con las expresiones verbales de mayor vileza y zafiedad.

Pero evaluar los aplausos requiere no sólo atender a su duración sino considerar también su intensidad acústica. Hay que distinguir, por ejemplo, entre las ovaciones –de escasa intensidad pero de larga duración– que responden a la existencia en el hemiciclo de una minoría de adictos al orador inasequibles al desaliento, y las ovaciones de gran intensidad pero fugaces, que reflejarían un desbordamiento emotivo del que estaría contagiada una mayoría de escaños. Hay todo un arte para suscitar aplausos y está comprobado que la cola-

boración inteligente de un jefe de claqué puede despejar frialdades y explotar aciertos, sirviendo de eficaz fulminante en el momento deseado. Además, sin afán exhaustivo, se impone distinguir entre *el aplauso de mero asentimiento* y *el aplauso que busca el enojo del adversario* que requiere reforzarse en el caso de que se prevea que haya de competir con la desaprobación susceptible de levantar. Luego, cada uno de los portavoces parlamentarios deberá atenerse al troteo de oído, como aconseja Pepe Dominguín, repitiendo la suerte que el tendido aplaude y cambiando la suerte o el terreno cuando arrecia la bronca.

Conviene esclarecer la interacción de los oradores parlamentarios con el hemiciclo en el que comparecen y observar las diferencias entre los aplausos buscados por el portavoz y desencadenados por el jefe de claqué de aquellos otros que provienen de la mera espontaneidad de los oyentes. En todo caso, hay que distinguir entre el esfuerzo manual de quienes aplauden y la intensidad del sonido que percibimos porque, conforme a la Ley de Weber y Fêchner, para que nuestras percepciones crezcan en progresión aritmética los estímulos deben hacerlo en progresión geométrica. Así que, mientras llega la campaña electoral que se prevé para julio, después de haber cobrado la última nómina, preparamos para otro estudio comparativo sobre el comportamiento de los líderes dentro y fuera de las campañas y descubrir qué añaden a sus discursos, qué eliminan de su atuendo, qué nueva sensibilidad incorporan cuando se transforman en candidatos al imprimirse su nombre en los carteles y en las papeletas de votación.

Sus Señorías en el Pleno del Congreso sólo aplauden las vilezas, con una intensidad y duración directamente proporcional a lo degradantes que sean sus discursos

Aceptemos que los discursos preparados por sus asesores para que sean interpretados por los líderes facilitan un análisis de por dónde andan sus preocupaciones, pero las reacciones, en forma de aplausos, murmullos y pateos, permiten radiografiar mejor tanto a los grupos que encabezan y a los afines asimilables como a sus antagonistas. Y sabemos bien que ningún hecho permanece igual a sí mismo, después de haber sido difundido como noticia, propulsada por los medios informativos, aunque su puesta en órbita se haya hecho con el mayor respeto y la más estricta fidelidad a su naturaleza. Pero también que nadie sale ileso de una campaña electoral. Atentos. ●



Cariátides en la acrópolis.

El lado oscuro de los clásicos

M. Beard reúne, en una obra menor, una serie de sugerencias que nos invitan a revisar, sin sumisión ni nostalgia, los mitos idealizados de las obras icónicas clásicas descubriéndonos perfiles antes no advertidos

El impacto que tendría la policromía chillona original de las cariátides y de la estatuaria del Partenón, por ejemplo, quizá habría variado significativamente la imagen mítica de nobleza y distinción que mantiene en nuestro imaginario



José Aristónico García Sánchez
Presidente de El Notario del Siglo XXI

Forma parte troncal de nuestra cultura y es comúnmente aceptado que los arquetipos, modelos y categorías de la Grecia clásica siguen siendo los pilares que vertebran la civilización occidental.

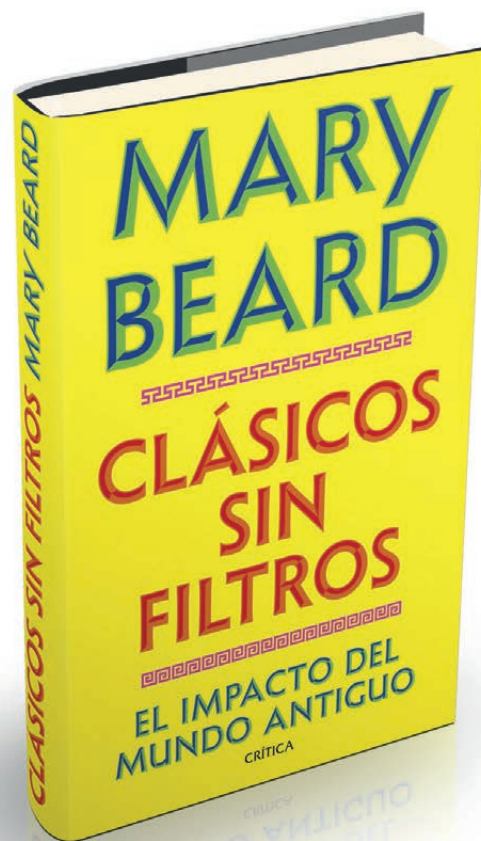
Cierto es que en la historia esta tesis ha sido contradicha. A veces con rigor apasionado. Recordemos, por ej. en el panorama actual, al arqueólogo **Carcopino** que, tras analizar severamente los que llama secretos de su correspondencia, traza de Cicerón una imagen descalificante: intelectual vividor, amante del lujo, el dinero y los placeres, impostor, etc. O al romanista, realmente provocador, **Pierre Vesperini** que en su

Los arquetipos de armonía y belleza del helenismo clásico mantienen con orgullo su vigencia y siguen siendo veneros de inspiración y fundamento fiable de autoridad para la intelectualidad occidental

tesis y en publicaciones muy recientes, desmonta el mito romántico forjado por los amantes de las ruinas clásicas y condena al averno la imagen, ya comúnmente asentada de filósofos clásicos, como *Lucrecio* o el mejor vocero del estoicismo, el emperador *Marco Aurelio* que *ni era filósofo ni estoico*, dice, sino que solo se sirvió del estoicismo para trazar su imagen deontológica ideal del *cives* romano, y aún terminó escandalizando a todos los claustros con su ardor iconoclasta contra *Epicuro*, gurú intolerante jefe de una secta, añade, secta en la que por cierto han militado –tal vez para socavar la racionalidad excesiva de *Platón* y su *Academia*– y con orgullo, Horacio, *quidam ex epicurea grege porcus* se autodefinió, y pensadores preclaros como Montesquieu, Voltaire, B. Russell o Stendhal entre otros, a todos los cuales fustiga sin excepción.

También ha disentido, en el foro filosófico anterior, y de forma sonora, nada menos que Nietzsche. Este, en su furia iconoclasta, ha ido más allá. Desde su cátedra de griego en la Universidad de Basilea rechazó la visión mítica o utópica de armonía y perfección del clasicismo helénico que campaba en los foros del Occidente ilustrado, y lo hizo con tanto ardor que la propia Universidad en la que pregonaba esta tesis destructiva le invitó a dejar su cátedra tildándole de loco. (No está de más recordar ahora que en esa universidad nunca dieron la venia para enseñar, tampoco filosofía a quien luego fue el epígono más influyente de su tiempo en esa disciplina. Y añadamos para cerrar el círculo que esa posición destructiva, nihilista, que tuvo indudable prestigio e influencia. Llevada al extremismo implícito que conlleva por sus discípulos, Onfray por ej., desemboca inexorablemente en la autodestrucción del propio nihilismo terminando todo en la nada absoluta).

Sin embargo, la realidad es que a pesar de estas sonoras disensiones los arquetipos de armonía y belleza del helenismo clásico han resistido con firmeza estos embates, mantienen con orgullo su vigencia y siguen siendo veneros de inspiración y fundamento fiable de autoridad para la intelectualidad occidental en general.



Durante los dos milenios que le han seguido, los clásicos han sido constantemente reinterpretados, a menudo de manera contradictoria, pero nunca olvidados ni desterrados

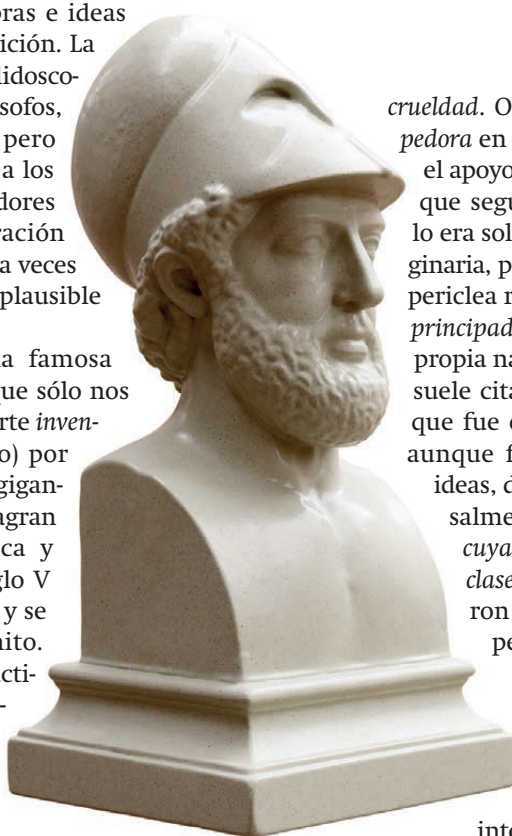
Tampoco parecen fundados los ditirambos excesivos. Por ejemplo los que afirman que ninguna de las grandes civilizaciones que les precedieron o rodearon, han brindado aportación alguna a ese acervo, o que las posteriores no han superado en nada y muy rara vez la han igualado. Bástenos por ahora dejar sentado y aceptar que durante los dos milenios que le han seguido, los clásicos han sido constantemente reinterpretados, a menudo de manera contradictoria, pero nunca olvidados ni desterrados.

Por eso nunca está de más investigar y poner en evidencia algunos perfiles o matices no tan plausibles, a veces ignorados, obviados, que no desmerecen, pero ajustan nuestra valoración de los mitos de la antigüedad grecorromana.



Eso piensa una conocida clasicista, profesora, académica y publicista, autora de numerosas obras, traducidas a más de 35 idiomas, sobre el mundo grecorromano, con múltiples galardones, entre ellos el Princesa de Asturias 2016, **Mary Beard**, en su último libro editado este mismo año *Clásicos sin filtros. El impacto del mundo antiguo* (Ed. Crítica, Junio 2026). No es ella la más profunda y prestigiosa clasicista. Ni es ésta una de sus mejores obras, falta como está de cohesión, uniformidad o sutileza. Pero sí es una lectura que nos ayudará a desmontar tópicos, revisar críticamente conceptos asentados, retirando el filtro inconscientemente purificador que los siglos suelen poner en nuestra retina para contemplar y enjuiciar personajes, obras e ideas sacralizadas por el tiempo y la tradición. La autora concibe su libro como un calidoscopio que pone bajo la lupa a los filósofos, artistas y demócratas atenienses, pero también a los taberneros romanos, a los esclavos explotados y a los recaudadores egoístas. Y se burla de esta admiración miope por lo clásico de algunos que a veces distorsiona los hechos, eligiendo lo plausible idealizado y obviando lo execrable.

Así ocurre por ejemplo con la famosa oración fúnebre de Pericles, de la que sólo nos queda una transcripción en gran parte *inventada* (todos lo dan por demostrado) por Tucídides, de la que se extraen y agigantan sentencias idealizadas que consagran una perfección estética, ideológica y política para aquella Atenas del siglo V con vocación de eternidad sublime, y se olvidan otras que socavan ese mito. Como la violencia imperial que practicaban los atenienses con sus adversarios que Nietzsche tradujo como *voluptuosidades del triunfo y de la*



Pericles.

La autora concibe su libro como un calidoscopio que pone bajo la lupa a los demócratas atenienses y filósofos, pero también a los taberneros romanos, a los esclavos explotados y a los recaudadores egoístas

La llamada democracia rompedora fue el primer diseño, emblemático, aunque fuera solo en el mundo de las ideas, de un sistema político hoy universalmente reconocido y nunca superado, cuya grandeza atribuye Pericles a las clases altas y dominantes que aceptaron el desafío de la democracia, a pesar de detestarlo

crueldad. O que la llamada democracia rompedora en realidad era una aristocracia con el apoyo de la mayoría, o una democracia que según la perfila el propio Tucídides, lo era solo en palabras en una Atenas imaginaria, porque en los hechos, en la Atenas periclea real, hubo más bien una forma de principado, contradicción que constata la propia narración de Tucídides y que no se suele citar. Lo que no empece reconocer que fue el primer diseño, emblemático, aunque fuera solo en el mundo de las ideas, de un sistema político hoy universalmente reconocido y nunca superado, cuya grandeza atribuye Pericles a las clases altas y dominantes que aceptaron el desafío de la democracia, a pesar de detestarlo.

Mayor consenso y menos censuras se vierten sobre el principio básico de que fue en Grecia donde se consagró la *racionalidad* como meta y la *inteligencia* como método básico. El *gnosce te ipsum*, y el posterior *aude sapere*, lemas esculpidos en piedra, evidencian la preeminencia dada a la razón. Fueron los griegos los primeros intelectuales, quienes por primera vez hicieron uso preeminente de la razón sin elevarse, en alas de una incierta imaginación, más allá de lo real o navegar hacia las profundidades del espíritu. Al contrario que el mundo oriental, donde la razón observante cede frente al mayor prestigio del espíritu, de lo misterioso, imaginado o intuitivo, cosa que los griegos solo aceptan cuando le encuentran una explicación racional. Significativas son las lágrimas que vertió *Rabindranath Tagore* al contemplar las famosas esculturas del Partenón por estimarlas algo *terriblemente racional*.



En la estatua ecuestre original de Marco Aurelio en la colina Capitalina, el caballo aplastaba con la pata delantera a un bárbaro muerto o moribundo.

Anotemos que no es unánime esa opinión de una racionalidad helénica absorbente y radical. Baste recordar al filósofo **Martti Nissinen** que en su obra *La profecía en la Antigüedad* (Ed. Trotta 2026) analiza los oráculos que, a través de los éxtasis de la Pitia, en los templos de Apolo en Dodona, Didimo y sobre todo Delfos, mantuvieron prestigio secular durante todo el helenismo. Y más lejos llega el profesor irlandés R. Dodds, místico impenitente en su obra *Los griegos y lo irracional*, donde sostiene que la cacareada razón filosófica que se atribuye a los clásicos se mantuvo siempre en constante diálogo con otras formas más inquietantes o intuitivas de pensar. También **Beard**, frente a esa racionalidad que se pregona, recuerda y analiza el que también existió lado *maravillosamente caótico* de los clásicos, donde también hubo aspectos irracionales, como la magia, el delirio o la profecía, en general olvidados, aunque sin llegar a los límites del profesor Dodds.

El *gnosce te ipsum*, y el posterior *aude sapere*, lemas esculpidos en piedra, evidencian la preeminencia dada a la razón. Fueron los griegos los primeros intelectuales

Beard, en general, no trata de profundizar, ni tiene ese hábito. Solo pretende quitar el filtro que la secular y constante idealización ha puesto a los clásicos, y dejar patentes las miserias de *lo cotidiano* que también flotaba entre ellos. Nos muestra por ejemplo los *elegantes* grafitos de una letrina cerca de la plaza en Herculano, la comedia olvidada, realmente obscena, de Sófocles, las pinturas vulgares de la taberna de Salvio en Pompeya, con frases sucias y sórdidas, que abundan en las ruinas conservadas entre lava de Pompeya y Herculano. O la estatua de un triunfante *Marco Aurelio*, a caballo, *aplastando* literalmente a un enemigo muerto o moribundo. ➡

Beard, frente a esa racionalidad que se pregonaba, recuerda y analiza que también existió un lado maravillosamente caótico de los clásicos, que tiene aspectos irracionales, como la magia, el delirio o la profecía, en general olvidados



Virgilio leyendo la Eneida a Augusto, Octavia y Livia por Jean-Baptiste Wicar alrededor de 1790.

También recuerda, insinuando su venalidad, la génesis de la *Eneida*, financiada al parecer por el propio Augusto para crear una épica nacional que podría haber condicionado la obra de Virgilio cuyo inicio *Arma virumque cano* bien deja claro el intento del poeta de cantar no solo a una batalla sino también a un hombre, adjuntando la pintura de Wicar que reproduce una escena en la que Virgilio adelanta a Augusto y a su hermana Octavia pasajes de la obra: ¿un soborno cultural? Sospecha maliciosamente propagada que originó una disputa cultural en Oxford en 1960 en la que Robert Graves, en rapto iconoclasta y frente a T.S. Elliot que lo defendía, despellejó a Virgilio tachándole de poeta falso y oficial, siervo de los poderosos, y hasta *antipoeta*. Pensemos que, aunque fuera verdad, lo que sí es cierto es que la *Eneida* ha mantenido firme su esplendor literario.

Y queda para el final, aunque esto no deba interpretarse como postergación, los símbolos significativos y hasta emblemáticos del clasicismo a los que también Beard quita el filtro cultural añadido.

El primero es la revelación, para información de neófitos, de un detalle hasta ahora obviado por una con-

fabulación ocular pasiva y que ella desvela. Se trata de la *policromía*. Gran parte de la escultura antigua, los frisos, relieves y esculturas que coronaban el Partenón por ejemplo, las cariátides y tantas otras estatuas, estaban pintadas. Incluso con colores llamativos según han delatado los restos microscópicos que han sobrevivido. Esto echa por tierra el mito que se ha cultivado con ardor de la pureza sublime del mármol blanco. No cabe duda que el impacto de un conjunto escultural multicolor en nuestra retina sería muy diferente. Probablemente arruinaría el ideal forjado y cultivado secularmente sobre su elegancia o distinción, lo que corrobora la tesis de que los ideales clásicos, en todas las artes, no nacieron con la puridad con que ahora los admiramos, sino que han recibido una decantación continuada por asimilación de aportaciones de otras culturas que han contribuido a depurarlos.

En este proceso continuado de mitificación, positivo o negativo, han entrado también otros símbolos clásicos, las *fascas* por ejemplo que de su valor neutro como insignia de los ligures y símbolo de orden y autoridad, o cuando lo asumieron las representaciones alegóricas de la República francesa, las Marianne, y pos-

La policromía echa por tierra el mito que se ha cultivado con ardor de la pureza sublime del mármol blanco



Ligur con *fascas*.

teriormente la revolución americana, como símbolo de libertad, bastó que 150 años después las asumiera Mussolini como señuelo del pasado, para que las *fascas* se convirtieran en enseña sombría del fascismo de las que toma incluso el nombre.

Y capítulo aparte merecerían otros símbolos clásicos aún vigentes. Citemos solo las columnatas o galerías de columnas en las fachadas de los edificios señeros queriendo transmitir esa impar sensación de poder, estabilidad, solidez y tradición, de la que todos los dictadores del mundo han querido servirse, y que también modernos y creativos arquitectos, como Le Corbusier, siguen apostando por la irremplazable simbología que transmite este precedente clásico.

El libro de Beard no es muy profundo ni lo pretende, ya se ha dicho, pero sí es muy sugerente y delator. No destruye mitos, quizá ayuda a purificarlos. Pero desde luego contribuye a que, marginando tópicos incontrastados, mentalmente tratemos de matizar y depurar esos ideales mitificados y grabados en bronce en nuestro ideario. Su defensa de la antigüedad clásica hartamente demostrada de forma indubitada, incluso en esta variopinta obra que comentamos, la ratifica su defensa a ultranza

En este proceso continuado de mitificación negativo, las *fascas*, como símbolo de orden y autoridad, y luego de libertad. Bastó que las asumiera Mussolini como señuelo del pasado, para que se convirtieran en enseña sombría del fascismo de las que toman incluso el nombre

Las columnatas o galerías de columnas en las fachadas de los edificios señeros queriendo transmitir esa impar sensación de poder, estabilidad, seriedad y tradición, de la que todos los dictadores del mundo han querido servirse

de que se mantengan en los planes de estudio de las universidades los estudios de clásicas por su valor didáctico singular. A su investigación y difusión ha dedicado múltiples publicaciones eruditas que han conseguido que muchos lectores, incluso los menos cultivados, como ella quiere, vuelvan sus ojos al pasado no solo para alabarlo sino también para interrogarlo. Es más formativo. ●



Tribunal Supremo de EE.UU.

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 títulos o subtítulos (ladillos)** de no más de 8 palabras. Se sugiere a los autores que envíen recuadros (despieces), tablas, diagramas, gráficos o cualquier otro recurso que agilice la maquetación y apoye la lectura de los textos.

Edición

En el texto, es posible utilizar negritas moderadamente y sólo para alguna palabra que se desee expresamente destacar, y *cursivas* para citas, referencias, etc. No se usarán subrayados, ya que no aparecerán en el texto impreso.

Destacados

Le rogamos que subraye dentro del artículo aquellos párrafos que usted considera que, por su importancia, debemos llevar a “destacados” (párrafos que aparecen intercalados en el texto con letra de mayor tamaño). Dichos destacados no podrán tener una extensión superior a **30 palabras**.

Resumen y “Palabras clave”

Se redactará un resumen (abstract) en torno a **unas 10 líneas** del artículo, que posteriormente traduciremos al inglés. Asimismo, al final del resumen se insertará el subtítulo “Palabras Clave:”, seguido de un máximo de **tres palabras clave** que la identifiquen en su contenido.

Bibliografía

Se valorará la introducción de bibliografía que contemplen las referencias de documentos impresos, bibliohemerográficos, electrónicos y audiovisuales citados en el cuerpo de la colaboración. Los autores consultados, pero no citados, no se incluyen en las referencias. La cita puede hacerse según las normas del Manual de Publicación APA (en orden alfabético) o el Vancouver (en orden de aparición), respetando la concordancia entre las citas realizadas en el cuerpo de trabajo y las mencionadas en las referencias.

E-mail

Puede incluirse una dirección de correo electrónico del autor junto a la firma del artículo. Dicha inclusión no es imperativa, y por lo tanto queda a su elección.

Fotografía

Con el fin de ilustrar su colaboración, le rogamos nos haga llegar una fotografía digital suya de busto, y con suficiente resolución para ser impresa (tamaño aproximado 1 MB). Puede hacerla con el teléfono móvil y enviárnosla por Whatsapp.

Para obtener una buena fotografía:

- Ubicarse de frente a la luz evitando sombras en la cara.
- Elegir un lugar con fondo uniforme (pared, cortina, etc)
- Hacer un encuadre centrado, sin cortar la silueta en todo su contorno (cabeza, hombros y brazos).

Ilustración

Con el fin de adaptar la maquetación de la colaboración al contenido del artículo, se sugiere a los autores que faciliten ideas de ilustración para el mismo, pudiendo indicar incluso pies de foto para las imágenes.

Plazos

Por último, y aunque comprendemos que esto entraña particular dificultad, le encajamos un esfuerzo adicional para el cumplimiento de los plazos de llegada de los originales.



EXPERIENCIAS ÚNICAS

VIAJES A MEDIDA


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