

CONSEJO DE REDACCIÓN

SECRETARIO -CONSEJERO:
Juan José Jurado

DIRECTOR:
Santiago Molina Illescas
Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores

CONSEJEROS:

Ana M^a del Valle Hernández, Registradora de la Propiedad y Mercantil
José Ángel García-Valdecasas Butrán, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Luis Delgado Juega, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Enrique Américo Alonso, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Alberto García Ruiz de Huidobro, Registrador de la Propiedad y Mercantil

Basilio Aguirre Fernández, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad y Mercantil
José Luis Valle Muñoz, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Iván Heredia Cervantes, Prof. Titular Derecho Internacional Privado, UAM
Juan Pablo Murga Fernández, Prof. Doctor Derecho Civil, Universidad Sevilla

ISSN 2341-3417 Depósito legal M.6.385-1966

AÑO LXI • Núm. 153 (3^a Época) • SEPTIEMBRE DE 2026

NOTA: A las distintas Secciones del Boletín se accede desde el SUMARIO pinchando directamente sobre cualquiera de ellas y desde el ÍNDICE se entra a los distintos apartados pinchando el seleccionado, salvo que este incluya en rojo un enlace web, al que se accede pulsando directamente sobre el mismo.

SUMARIO

I. NOTICIAS DE INTERÉS

II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

IV. NORMAS

NOVEDADES LEGISLATIVAS. *(Por el Servicio de Estudios del Colegio de Registradores)*

B.O.E

Cortes Generales

Presidencia del Gobierno

Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes

Banco de España

Otros Entes

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

Publicadas en el D.O.G.C

Propiedad. *(Por el Servicio de Estudios del Colegio de Registradores)*

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

Tribunal Supremo

Sentencias Sala de lo Civil. *(Por Juan José Jurado Jurado)*

Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral

Comentarios a las Sentencias en juicios verbales. *(Por Juan Carlos Casas Rojo)*

Resumen mensual de jurisprudencia. *(Por el Servicio de Estudios del Colegio de Registradores)*

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

Noticias de la Unión Europea. *(Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores)*

VIII. INFORMACIÓN JURÍDICA Y ACTUALIDAD EDITORIAL. *(Por el Servicio de Estudios del Colegio de Registradores)*

IX. ENLACES DE INTERÉS

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS

JEFATURA DEL ESTADO

Medidas urgentes

Real Decreto-ley 22/2026, de 1 de septiembre, por el que se aprueban medidas urgentes de carácter social y económico de apoyo a la ciudad de Ceuta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/02/pdfs/BOE-A-2026-18429.pdf>

Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/30/pdfs/BOE-A-2026-20266.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles

Resolución de 8 de septiembre de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convoca concurso ordinario n.º 325, para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/14/pdfs/BOE-A-2026-19133.pdf>

DOGC: DEPARTAMENTO DE JUSTICIA Y CALIDAD DEMOCRÁTICA

Resolución JUS/3186/2026, de 8 de septiembre, por la que se convoca el concurso ordinario núm. 325 para proveer registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles vacantes

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9750/2170037.pdf>

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

Situación de interés para la seguridad nacional

Real Decreto 761/2026, de 29 de septiembre, por el que se modifica el Real Decreto 681/2026, de 25 de agosto, por el que se declara la situación de interés para la seguridad nacional en la ciudad de Ceuta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/30/pdfs/BOE-A-2026-20267.pdf>

II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

CASOS PRÁCTICOS DEL SEMINARIO DE DERECHO REGISTRAL DEL DECANATO DE MADRID. Septiembre 2026

- 1.- ADQUISICIÓN PREFERENTE, TANTEO, RETRACTO. 9-9-2026
- 2.- CALIFICACIÓN, DEFUNCIÓN. 9-9-2026
- 3.- CERTIFICACIÓN PUBLICIDAD CALIFICACIÓN. 9-9-2026
- 4.- TRASTEROS DOTACIONALES, LICENCIA. 9-9-2026
- 5.- EXPROPIACIÓN, FORMA, ACTA DE OCUPACIÓN. 9-9-2026
- 6.- CONCURSO, CANCELACIÓN HIPOTECA, COMPETENCIA. 23-9-2026
- 7.- HIPOTECA FLOTANTE, NOTA 238 RH. 23-9-2026
- 8.- REVOCACIÓN CIF. 23-9-2026
- 9.- HIPOTECA VIVIENDA HABITUAL. 23-9-2026
- 10.- CONSTANCIA REGISTRAL DEL COLIVING. COOPERATIVAS. 23-9-2026



[Casos Prácticos Seminario Madrid 09-2026.pdf](#)

IV. NORMAS

NOVEDADES LEGISLATIVAS. *(Por el Servicio de Estudios del Colegio de Registradores)*

NOVEDADES LEGISLATIVAS – SEPTIEMBRE 2026

ESTATAL

Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible.

El BOE del 30 de septiembre publica el Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible. Entrará en vigor (en lo que nos interesa) el 1 de octubre, con la excepción de la DF 1ª que introduce un nuevo artículo 25 bis en Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, sobre cesiones de contratos de crédito hipotecario realizadas tras la entrada en vigor del real decreto-ley, que se aplicará cualquiera que sea el momento en el que se hubiera celebrado el contrato.

AUTONÓMICO

EXTREMADURA

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

El DOE del 9 de septiembre publica la convalidación del 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.

El 5 de agosto entró en vigor dicho Decreto-Ley 4/2026 de actuaciones urgentes en materia de urbanismo que con la convalidación continuará vigente.



Novedades legislativas - septiembre 2026.pdf

B.O.E

Cortes Generales

Medidas urgentes

Resolución de 16 de septiembre de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 21/2026, de 25 de agosto, de transparencia e integridad de las actividades de los grupos de interés.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/18/pdfs/BOE-A-2026-19419.pdf>

Resolución de 16 de septiembre de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 22/2026, de 1 de septiembre, por el que se aprueban medidas urgentes de carácter social y económico de apoyo a la ciudad de Ceuta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/18/pdfs/BOE-A-2026-19420.pdf>

Resolución de 23 de septiembre de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 23/2026, de 8 de septiembre, por el que se adoptan medidas fiscales y financieras urgentes que contribuyan a la reconstrucción económica y social de la isla de La Palma, así como medidas tendientes a promover la ejecución de inversiones por parte de las comunidades autónomas que han registrado superávits presupuestarios y excesos de financiación pendientes de aplicar de ejercicios anteriores a 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/25/pdfs/BOE-A-2026-19845.pdf>

Presidencia del Gobierno

Situación de interés para la seguridad nacional

Real Decreto 718/2026, de 2 de septiembre, por el que se modifica el Real Decreto 705/2026, de 26 de agosto, por el que se aprueba la Declaración de Recursos a emplear en la situación de interés para la Seguridad Nacional en la ciudad de Ceuta, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 36/2015, de 28 de septiembre, de Seguridad Nacional.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/02/pdfs/BOE-A-2026-18508.pdf>

Real Decreto 706/2026, de 1 de septiembre, por el que se modifica el Real Decreto 681/2026, de 25 de agosto, por el que se declara la situación de interés para la seguridad nacional en la ciudad de Ceuta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/02/pdfs/BOE-A-2026-18430.pdf>

Real Decreto 761/2026, de 29 de septiembre, por el que se modifica el Real Decreto 681/2026, de 25 de agosto, por el que se declara la situación de interés para la seguridad nacional en la ciudad de Ceuta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/30/pdfs/BOE-A-2026-20267.pdf>

Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes

Accesibilidad cognitiva

Real Decreto 707/2026, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de las condiciones básicas de accesibilidad cognitiva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/03/pdfs/BOE-A-2026-18509.pdf>

Situaciones

Resolución de 28 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de don José Manuel Capitán Carmona, registrador mercantil y de bienes muebles de Cádiz I.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/09/pdfs/BOE-A-2026-18829.pdf>

Resolución de 28 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, registradora de la propiedad de Madrid n.º 28.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/14/pdfs/BOE-A-2026-19118.pdf>

Resolución de 2 de septiembre de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario que fue de Madrid don Juan Carlos Ureta Domingo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/14/pdfs/BOE-A-2026-19119.pdf>

Resolución de 4 de septiembre de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de don Luis Fernando Pellón González, registrador de la propiedad de Villajoyosa/La Vila Joiosa n.º 2.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/14/pdfs/BOE-A-2026-19120.pdf>

Resolución de 20 de agosto de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de don José Manuel Muñoz Roncero, registrador de la propiedad de Mijas n.º 2.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/18/pdfs/BOE-A-2026-19431.pdf>

Resolución de 17 de septiembre de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara en situación de excedencia voluntaria al notario de Tolosa don Fernando Martínez Segura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/28/pdfs/BOE-A-2026-20009.pdf>

Resolución de 17 de septiembre de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de don Antonio Carapeto Martínez, registrador de la propiedad de Sevilla n.º 8.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/28/pdfs/BOE-A-2026-20010.pdf>

Resolución de 17 de septiembre de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de don Francisco Javier Lardies Ruiz, registrador del Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Zaragoza I.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/28/pdfs/BOE-A-2026-20011.pdf>

Resolución de 17 de septiembre de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación voluntaria del notario de Madrid don Francisco Mata Botella.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/28/pdfs/BOE-A-2026-20012.pdf>

Notarios

Resolución de 7 de septiembre de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se publica la relación de personas aprobadas en la oposición libre para obtener el título de Notaria o Notario, convocada por Resolución de 20 de febrero de 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/15/pdfs/BOE-A-2026-19213.pdf>

Notarías

Orden PJC/1003/2026, de 17 de septiembre, por la que se modifica la composición del Tribunal calificador de la oposición entre notarías y notarios, convocada por Resolución de 1 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/26/pdfs/BOE-A-2026-19955.pdf>

Administración de Justicia. Jornada y horarios de trabajo

Resolución de 15 de septiembre de 2026, de la Dirección General para la Eficiencia del Servicio Público de Justicia, por la que se regula la duración de la jornada general de trabajo en cómputo anual y las de las jornadas especiales en régimen de dedicación especial para el personal al servicio de la Administración de Justicia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/21/pdfs/BOE-A-2026-19524.pdf>

Resolución de 17 de septiembre de 2026, de la Secretaría General para la Innovación y Calidad del Servicio Público de Justicia, por la que se regula la duración de la jornada general de trabajo en cómputo anual y las de las jornadas especiales en régimen de dedicación especial para el Cuerpo de Letrados de la Administración de Justicia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/21/pdfs/BOE-A-2026-19525.pdf>

Banco de España

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 1 de septiembre de 2026, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/02/pdfs/BOE-A-2026-18507.pdf>

Resolución de 1 de septiembre de 2026, del Banco de España, por la que se publican los índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial que se ha de aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente.

Otros Entes

COMUNITAT VALENCIANA

Presupuestos

Ley 4/2026, de 22 de julio, de presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/17/pdfs/BOE-A-2026-19330.pdf>

Medidas fiscales, administrativas y financieras. Organización

Ley 5/2026, de 31 de julio, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/17/pdfs/BOE-A-2026-19331.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA

Medidas urgentes

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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/09/18/pdfs/BOE-A-2026-19429.pdf>

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

Publicadas en el D.O.G.C

Propiedad. *(Por el Servicio de Estudios del Colegio de Registradores)*

Resolución JUS/5024/2025, de 5 de mayo, relativa al recurso interpuesto por el notario de Sant Joan de Vilatorrada P. P. A. B. contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Rubí núm. 2 de una escritura de redención de censos

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9742/2168649.pdf>

Resolución JUS/5025/2025, de 5 de mayo, relativa al recurso interpuesto por el notario de Sant Joan de Vilatorrada P. P. A. B. contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad interina del Registro de la Propiedad de Rubí núm. 1 de una escritura de redención de censos

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9742/2168661.pdf>

Resolución JUS/5026/2025, de 20 de mayo, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por S. P. P. contra la calificación de la registradora de la propiedad de Pineda de Mar por la que se suspende la asignación del número de identificador único de alquiler de corta duración a una casa situada en el municipio de Pineda de Mar

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9742/2168675.pdf>

Resolución JUS/5027/2025, de 26 de mayo, relativa al recurso interpuesto por M. del M., M., M., J., I., A. y F. R. A. contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad del Registro de la Propiedad de Rubí núm. 2 de una escritura de redención unilateral de censos

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9745/2169149.pdf>

Resolución JUS/5028/2025, de 1 de agosto, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Barcelona L. S. V. contra el acuerdo de calificación de la registradora de la propiedad de Pineda de Mar que suspende la inscripción de una escritura de herencia porque los herederos, menores de edad y nietos de la causante, representados exclusivamente por su madre, pagan la legítima al hijo de la causante, padre de los menores, con bienes de la herencia sin que se haya designado un defensor judicial para salvar el conflicto de intereses entre los hijos herederos y el padre legítimo

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9745/2169129.pdf>

Resolución JUS/5029/2025, de 19 de septiembre, relativa al recurso interpuesto por el notario de Cubelles T. V. A. contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad del Registro de la Propiedad de Calafell de una escritura de compraventa de una vivienda

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9745/2169141.pdf>

Resolución JUS/5030/2025, de 16 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario del Ilustre Colegio Notarial de Cataluña A. S. B. contra la calificación del registrador accidental del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 14 que deniega la solicitud de inscripción de una escritura de constancia de estatutos de comunidad en propiedad horizontal, segregación de finca y descripción de finca resto

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9745/2169071.pdf>

Resolución JUS/5031/2025, de 23 de septiembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por la notaria del Ilustre Colegio Notarial de Cataluña M. de Z. S. contra la calificación del registrador de la propiedad accidental del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 14 que deniega la solicitud de inscripción de una escritura de cambio de uso y descripción de una finca

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9746/2169241.pdf>

Resolución JUS/5032/2025, de 2 de noviembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Barcelona R. P. S. contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 16 de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia y renuncia de derechos hereditarios

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9746/2169211.pdf>

Resolución JUS/5033/2025, de 13 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por C. C. D. contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 1 que deniega la asignación del número de identificador único de alquiler de corta duración para una vivienda que desde el 24 de mayo de 2012 es utilizada como vivienda de uso turístico y que está integrada en un edificio establecido en régimen de propiedad horizontal, porque desde el 10 de marzo de 2020 consta inscrita una norma de comunidad que dice que "se prohíbe taxativamente el destino de cualquier departamento a apartamento de uso turístico o similar" y de la inscripción no consta que ningún propietario se hubiera opuesto al acuerdo, por lo que el piso sexto segunda no quedó exceptuado de esta limitación de uso

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9746/2169207.pdf>

Resolución JUS/5034/2025, de 6 de noviembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por Elite Defender M7, SL, contra la calificación del registrador de la propiedad del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 1 que deniega la asignación del número de identificador único de alquiler de corta duración para una vivienda que desde el 30 de abril de 2014 dispone de licencia de vivienda de uso turístico y que está integrada en un edificio establecido en régimen de propiedad horizontal, porque desde diciembre del año 2017 consta inscrita una norma de comunidad que dice que "las entidades (privativas) en ningún caso podrán destinarse a hostelería ni a vivienda de uso turístico" y de la inscripción no consta que ningún propietario se hubiera opuesto al acuerdo, por lo que el piso de referencia no quedó exceptuado de esta limitación de uso

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9746/2169213.pdf>

Resolución JUS/3095/2026, de 24 de febrero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por V. N. P. contra la calificación del registrador de la propiedad de Lloret de Mar núm. 1 que deniega la solicitud de asignación de número único de registro de arrendamientos de corta duración que prevé el Real decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en la modalidad de arrendamiento turístico, por la prohibición del alquiler turístico de acuerdo con las normas de comunidad del edificio donde se ubica la finca para la que se solicita el número de registro

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9747/2169522.pdf>

Resolución JUS/5035/2025, de 27 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por C. P. J., en representación de Creative Bond Productions, SL, contra la calificación del registrador de la propiedad del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 1 que deniega la solicitud de asignación de número único de registro de arrendamientos de corta duración previsto en el Real decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en la modalidad de arrendamiento turístico, por el defecto insubsanable de vulnerar los estatutos de la propiedad horizontal de la comunidad de propietarios donde se ubica la finca para la que se solicita el número de registro

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9747/2169452.pdf>

Resolución JUS/5036/2025, de 6 de noviembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por Elite Defender M7, SL, contra la calificación del registrador de la propiedad del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 1 que deniega la asignación del número de identificador único de alquiler de corta duración para una vivienda que desde el 30 de abril de 2014 dispone de licencia de vivienda de uso turístico y que está integrada en un edificio establecido en régimen de propiedad horizontal, porque desde diciembre del año 2017 consta inscrita una norma de comunidad que dice que "las entidades (privativas) en ningún caso podrán destinarse a hostelería ni a vivienda de uso turístico" y de la inscripción no resulta que ningún propietario se hubiera opuesto al acuerdo, por lo que el piso de referencia no quedó exceptuado de esta limitación de uso

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9747/2169514.pdf>

Resolución JUS/5037/2025, de 6 de noviembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por S. B. P. contra la calificación del registrador de la propiedad del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 1 que deniega la solicitud de asignación de número único de registro de arrendamientos de corta duración que prevé el Real decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en la modalidad de arrendamiento turístico, por el defecto inenmendable de vulnerar los estatutos de la propiedad horizontal de la comunidad de propietarios donde se ubica la finca para la que se solicita el número de registro

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9747/2169432.pdf>

Resolución JUS/3108/2026, de 5 de agosto, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por S. J. G. contra la calificación de la registradora de la propiedad del Registro de la Propiedad de Canovelles que suspende la cancelación por caducidad de una nota marginal de calificación definitiva de vivienda de protección oficial

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9748/2169727.pdf>

Resolución JUS/3307/2026, de 5 de agosto, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por G. P. C. contra la calificación del registrador de la propiedad del Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat que deniega la cancelación de una sustitución fideicomisaria solicitada mediante una instancia

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9758/2171909.pdf>

Resolución JUS/3311/2026, de 6 de agosto, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por la sociedad Formalización y Gestión, SL, contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad del Registro de la Propiedad de Badalona núm. 1 de una escritura de compraventa de créditos hipotecarios

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9758/2171947.pdf>

Resolución JUS/3392/2026, de 5 de agosto, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por H. R. G. contra la resolución de la registradora titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 3 que suspende la inscripción de una escritura de redención unilateral de censos

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9760/2172367.pdf>

Resolución JUS/3411/2026, de 14 de septiembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Terrassa A. A. C. contra la calificación de la registradora de la propiedad del Registro de la Propiedad de Terrassa núm. 2 que había suspendido anteriormente la inscripción de una escritura de compraventa

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9761/2172560.pdf>

R.05.05.2025. R. P. Rubí n.º 2.- **CANCELACIÓN DEL CENSO QUE RECAE SOBRE UNA FINCA DIVIDIDA.**
SE REVOCA

En el supuesto de hecho, se dividió una finca gravada con un censo de prestación desconocida, y la finca resultante de la división quedó gravada, por arrastre, con un censo de prestación desconocida y no dividido. NOTA 1.

Los censos constituidos antes del 16 de abril de 1990, cualquiera que sea su clase (y, por ende, tengan o no pensión) cuyos titulares no acreditaron su vigencia de acuerdo con las disposiciones transitorias primera o tercera de la Ley 6/1990, de 16 de marzo, de censos, se extinguen y pueden cancelarse a simple petición de los propietarios de la finca gravada, de acuerdo con lo establecido por la legislación hipotecaria y sin necesidad de tramitar el expediente de liberación de cargas; si la escritura de división no se inscribe en el plazo de un año contado desde la entrada en vigor de esta ley, los censos se extinguen y pueden cancelarse (DT13 Ley 5/2006). El plazo de un año concluyó el día 1 de julio de 2007 y a partir de esta fecha los censos no divididos se extinguen ope legis, sin que, recuerda el Centro Directivo, la constancia registral de la acreditación de la vigencia del derecho de censo constituya obstáculo alguno para cancelar las inscripciones registrales relativas al censo si no se ha cumplido la obligación de dividirlo dentro del plazo legal.

En el presente caso, el censo consta en el Registro de la Propiedad no por inscripción, sino por mención, y por ello, en aplicación del artículo 98 LH y del artículo 353.3 RH, puede obtenerse su cancelación a solicitud del interesado.

NOTA 1. Todo ello, a pesar de que el artículo 16, redactado de conformidad con la Ley de 26 de diciembre de 1957, que imponía la división del gravamen para inscribir la división de finca afectada. Por otro lado, el arrastre es solo mecanismo formal que no añade ni modifica el contenido sustantivo del derecho real publicado.

NOTA 2. La disposición transitoria vigesimosegunda del Libro Quinto del CCC no se aplica porque se limita a los censos vigentes.

NOTA 3. Respecto del cuarto defecto de la nota relativo a la falta de descripción de la finca, se revoca porque que se encuentra suficientemente identificada, dado que se ha incorporado a la escritura la nota simple registral de dicha finca.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9742/2168649.pdf>

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9742/2168661.pdf>

R.26.05.2025. R. P. Rubí n.º 2.- **REDENCIÓN UNILATERAL DE CENSOS INSCRITOS SOBRE FINCAS RÚSTICAS CONSTITUIDOS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 6/1990.**

SE REVOCA

En el momento del otorgamiento de la escritura el censatario debe declarar la extinción del censo, sin que sea necesario el consentimiento de la censalista para declarar dicha extinción; las manifestaciones de la censalista documentadas en este expediente no producen efecto impeditivo alguno respecto de la extinción de los censos y no pueden impedir su extinción, siempre que el censatario haya respetado los requisitos establecidos en la disposición transitoria vigesimosegunda del Código Civil de Cataluña, como ocurre en el supuesto de hecho.

Precisa el Centro Directivo por un lado que, en cuanto a la valoración de las fincas contenida en las certificaciones catastrales incorporadas a la escritura de redención puede comprobarse perfectamente que el cálculo del 2% del valor catastral de las fincas es completamente correcto y, por otro lado que, la cancelación del censo debe practicarse aunque la notificación haya resultado infructuosa, porque el propio otorgamiento de la escritura de redención unilateral en cumplimiento de la citada disposición ha producido la extinción del censo por redención y, en consecuencia, extinguido el derecho, debe cancelarse el asiento ex artículo 79.2.º LH.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9745/2169149.pdf>

R.01.08.2025. R. P. Pineda de Mar.- **DERECHO DE SUCESIONES: CONFLICTO DE INTERESES EN CASO DE PAGO DE LA LEGÍTIMA CON BIENES DE LA HERENCIA.**

SE REVOCA

En el supuesto de hecho, habiendo representado la madre a los hijos menores de edad para pagar la legítima a su padre con bienes de la herencia y siendo el padre administrador de los bienes hereditarios, cuyo consentimiento es necesario para disponer de ellos, concluye el Centro Directivo que la intervención exclusiva de la madre es suficiente para enervar el conflicto de intereses. Considera que se trata de un acto vinculado a la aceptación de la herencia que no requerirá autorización judicial.

En el presente caso se realizan en unidad de acto en una misma escritura, el inventario y valoración de los bienes de la herencia, la valoración de la legítima, la aceptación de la herencia, la opción por pagar parcialmente la legítima con bienes, el pago simultáneo de la legítima (no habiendo transcurrido siquiera 6 meses desde el fallecimiento el causante) y la adjudicación a los herederos del resto de los bienes... Todas las interesadas en una misma herencia concretan en un mismo acto y documento sus respectivos derechos en la sucesión de la causante (incluido el derecho de crédito que constituye la legítima) sobre la totalidad de los bienes hereditarios. La adquisición de los bienes por parte de los tres interesados es directa de la causante y simultánea entre todos ellos, de modo semejante a que el propio acto de aceptación lleve implícito el acto de pago o atribución de la legítima mediante bienes. Realizado de este modo, en un solo acto, podemos concluir que, en el presente caso, no es necesaria autorización judicial para pagar la legítima con bienes de la herencia.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9745/2169129.pdf>

R.19.09.2025. R. P. Calafell.- **DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO A FAVOR DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, TANTO POR PROCEDER LA FINCA DE UNA EJECUCIÓN HIPOTECARIA COMO POR SER LA PERSONA JURÍDICA TRANSMITENTE UNA GRAN TENEDORA.**

SE REVOCA

Partiendo del criterio interpretativo del apartado 3 de la disposición transitoria única del Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo fijado en nuestra Resolución de 28 de julio de 2025, en el presente supuesto la renuncia efectuada por la Agencia Catalana de la Vivienda al derecho de tanteo por proceder la finca de una ejecución hipotecaria (en fecha anterior a la entrada en vigor del Decreto-ley 2/2025), este derecho debe entenderse igualmente renunciado aunque concurra el presupuesto de hecho consistente en que la parte vendedora sea una persona jurídica (que en el caso no hace manifestación alguna sobre si tiene o no la condición de gran tenedora). Por tanto, se revoca el defecto relativo a la necesidad de aportar certificado acreditativo de la condición de gran tenedora.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9745/2169141.pdf>

R.16.10.2025. R. P. Barcelona n.º 14.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA DE SEGREGACIÓN DE VIVIENDA DENTRO DE LA MISMA DIVISIÓN HORIZONTAL PREEXISTENTE, COMO CONSECUENCIA DE UNAS OBRAS SIN LICENCIA MUNICIPAL Y CON UNA ANTIGÜEDAD SUPERIOR A VEINTE AÑOS.**

SE CONFIRMA

Se confirma la exigencia de licencia para segregar e incrementar en una unidad el número de viviendas existentes en el edificio: no ha prescrito la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística por el hecho de que el cómputo del plazo de prescripción no se inicia hasta que cesa la actividad que vulnera la legalidad urbanística, como argumenta el Ayuntamiento de Barcelona que formula alegaciones frente al notario.

No queda desvirtuada la falta de prescripción por el hecho de que las obras que dieron lugar a dos viviendas separadas tienen una antigüedad superior a veinte años; tampoco la certificación catastral aportada, que, si bien se refiere a un edificio de tres plantas, ni siquiera refleja la división horizontal del edificio, al que considera una unidad a efectos catastrales; ni tampoco por el criterio de distintas resoluciones de la DGDEJM porque el caso presente no tiene encaje en ellas.

En el caso ya existe una inscripción de la obra nueva y de la propiedad horizontal del edificio practicada en el año 2003 —inscrita sin haberse obtenido licencia—, en la que únicamente se constituían tres entidades, mientras que ahora se pretende modificar la división horizontal y ampliar el número de entidades añadiendo una vivienda y desde la Ley de urbanismo de 2010 se exige licencia para ampliar el número de viviendas en un edificio sujeto a propiedad horizontal. Y, en el intervalo temporal de veinte años anterior a 2024 al que se refiere el certificado del arquitecto ya era preceptiva la obtención de licencia para segregar.

NOTA. Cuestión procedimental

Destaca el Centro Directivo la conveniencia de que el recurso se remita de forma inmediata una vez presentado, sin perjuicio de completar posteriormente el expediente evitando todas aquellas circunstancias que puedan reducir el plazo de que dispone esta Dirección General para resolver.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9745/2169071.pdf>

R.23.09.2025. R. P. Barcelona núm. 14.- **INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA DE CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA.**

SE CONFIRMA

Se confirma la exigencia de licencia o certificación municipal que acredite la situación consolidada del cambio de uso para inscribir una escritura de cambio de uso de una finca originariamente destinada a local para constituir una vivienda, como consecuencia de unas obras realizadas sin licencia municipal con una antigüedad que, en la propia escritura, se afirma superior a diez años; no ha prescrito la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística ya que el cómputo del plazo de prescripción no se inicia hasta que cesa la actividad que vulnera la legalidad urbanística, como argumenta también el Ayuntamiento que formula alegaciones frente al notario, que no desvirtúa dicha afirmación ni justifica la prescripción (NOTA 2).

NOTA 1. Cuestión procedimental

Recuerda el Centro Directivo que es conveniente que el recurso se remita de forma inmediata una vez presentado, sin perjuicio de completar posteriormente el expediente evitando todas aquellas circunstancias que puedan reducir el plazo de que dispone esta Dirección General para resolver.

NOTA 2. EL CCCat al requisito de Derecho Común para el dies a quo consistente en que la acción pudiera ejercitarse, añade el subjetivo consistente en que el titular de la acción o de la pretensión conociera o pudiera conocer razonablemente las circunstancias que fundamentan dicha acción o pretensión y la persona contra la cual pudiera ejercitarse. Y es evidente que el Ayuntamiento al que no se solicitó licencia municipal para ejecutar las obras que determinaron el cambio de uso de la finca, no conoció ni pudo conocer razonablemente la ejecución de dichas obras, que, por otra parte, se llevaron a cabo en el interior de la finca y no eran susceptibles de apreciarse desde el exterior.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9746/2169241.pdf>

R.02.11.2025. R. P. Barcelona núm. 16.- **DERECHO DE SUCESIONES: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.**

SE REVOCA

La interpretación del testamento (artículo 110 del Código de Sucesiones, dado que el testamento fue otorgado en 1979 -DT^{2a} Ley 10/2008, del Libro IV- y, ahora, el artículo 421-6.1 del CCCat) no exige sujetarse necesariamente al significado literal de las palabras empleadas; pero tampoco permite desconocerlo, sobre todo si puede contribuir a establecer la verdadera voluntad del testador. Concluye el Centro Directivo que el testador recurrió al derecho de representación, conociendo su significado técnico, previamente asesorado debidamente por el notario autorizante, y ello debe llevar a negar que nos encontremos ante una sustitución vulgar tácita.

NOTA. En el supuesto de hecho, nos encontramos ante una cláusula de sustitución en la que, en primer lugar, se sustituye vulgarmente a la heredera instituida por los dos únicos hijos del testador en caso de premoriencia; y también se establece un “derecho de representación” para cada uno de los hijos del testador a favor de sus respectivos descendientes, de existir estos, efectuando un llamamiento a las respectivas estirpes. La duda interpretativa se centra en si la previsión de la sustitución vulgar para el caso de premoriencia debe extenderse al “derecho de representación” para el supuesto de renuncia. Señala la DGSJFP como una de las diferencias entre la sustitución vulgar y el derecho de representación que este último tiene lugar cuando el titular de la delación no puede aceptar y la sustitución también juega además cuando no quiere.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9746/2169211.pdf>

R.05.08.2026. R. P. Canovelles.- **VIGENCIA DE LA CALIFICACIÓN DEFINITIVA DE VPO DE FECHA ANTERIOR A LA LEY 11/2025 SITA EN ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO.**

SE CONFIRMA

Dado que la fecha de la cédula de calificación definitiva es de 20 de marzo de 1996 y la duración del régimen es de 30 años, por aplicación de la DT 12ª Ley 18/2007, redactada por la Ley 11/2025 (por tanto, es anterior a la entrada en vigor de esta última norma), y dado que la vivienda está sita en zona de mercado residencial tensionado, la calificación como VPO está vigente y no puede cancelarse la nota marginal.

A mayor abundamiento y de acuerdo con el artículo 79. 3 y 4 Ley 18/2007, las circunstancias legales y reglamentarias que determinan la vigencia de la calificación de vivienda con protección oficial son, entre otras posibles, la declaración de la zona de mercado residencial tensionado, y solo la administración pública puede tomar la iniciativa de descalificarla. Por tanto, no se puede apreciar de oficio en el ámbito registral la caducidad de la calificación definitiva como vivienda de protección oficial ni se puede cancelar la nota marginal correspondiente en el momento de expedir la certificación de dominio y cargas ex artículo 353 RH, concluye el Centro Directivo.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9748/2169727.pdf>

R.05.08.2026. R. P. Sant Boi de Llobregat.- **RECURSO CONTRA CALIFICACIÓN: INADMISIÓN.**

INADMISIÓN DEL RECURSO

La cuestión que se debate en este recurso es idéntica a la resuelta en RESOLUCIÓN JUS/3052/2024, de 17 de agosto; y presenta identidad total (de sujetos, objetos, documentos y calificación) con la Resolución JUS/4371/2025, 17 septiembre que fue impugnada ante Juzgado de Primera Instancia y pendiente de resolución. Dado que se está debatiendo una cuestión que ya resuelta en esta segunda resolución, se inadmite el recurso (artículo 116 Ley 39/2015).

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9758/2171909.pdf>

R.06.08.2026. R. P. Badalona n.º 1.- **INSCRIPCIÓN DE VENTA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS: NOTIFICACIÓN A LA DEUDORA HIPOTECARIA Y A LA PROPIETARIA DE LA FINCA HIPOTECADA.**

SE REVOCA

La inscripción registral de la compraventa de cesiones de crédito a favor de terceros adquirentes no requiere notificación. Cuestión distinta son las consecuencias jurídicas y procesales de la falta de notificación a la deudora hipotecaria y/o a la propietaria. La notificación no es un requisito de validez o de eficacia de la transmisión, y la falta de notificación no impide ni condiciona la eficacia real de la transmisión de la titularidad de los derechos de crédito cedidos, aunque condiciona la legitimación del cesionario y permite al deudor cedido enervar las posibilidades de actuación del cesionario con relación a la reclamación del crédito y de los intereses moratorios.

Razona la DGDEJM que si el legislador hubiera querido condicionar la notificación del artículo 568-28.2 del CCC para la inscripción de la transmisión de créditos, se habría redactado así de manera expresa, y no ha sido el caso.

NOTA. El Centro Directivo recuerda que es competencia de la Generalitat la resolución de los recursos cuando el fondo de la cuestión debatida esté regulado por el derecho catalán.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9758/2171947.pdf>

R.05.08.2026. R. P. Barcelona n.º 3.- **INSCRIPCIÓN DE CANCELACIÓN DEL CENSO POR REDENCIÓN UNILATERAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LA OPOSICIÓN DEL CENSALISTA.**

SE REVOCA

Se plantea si procede o no la redención unilateral y posterior cancelación por parte de los censatarios de dos censos, habiéndose opuesto el censalista notificado.

La disposición transitoria 22.ª de la Ley 5/2006 legitima al censatario para redimir unilateralmente el censo, sea de la clase que sea, y para solicitar la cancelación, sin que sea necesario el consentimiento del censalista. En caso de oposición de éste, dado que solo cabe en caso de incumplimiento de las normas que regulan la redención (en el caso, en cuanto al precio) y no se trata de una oposición a la extinción del derecho, el registrador debe calificar también las alegaciones del censalista sin que pueda suspender la inscripción y remitir la decisión de cancelación del censo a la autoridad judicial.

Así, se revoca la nota en el sentido de que no procede la remisión de la decisión sobre la redención y la cancelación de los censos a la autoridad judicial, sino que tiene que calificar las escrituras aportadas por los censatarios y por el censalista y determinar si la redención unilateral de los censatarios se ajusta o no a las normas de redención de la disposición transitoria 22.ª de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, procediendo a la cancelación de los censos si su calificación es positiva y a la suspensión hasta que se solucionen los defectos que aprecie si su calificación es negativa.

NOTA. Cuestión procedimental

Si bien el representante del censatario que interpone el recurso no aporta escritura de apoderamiento, en la escritura de redención de censos sí manifestó actuar ya en nombre y representación de los censatarios en cuyo nombre y representación presentó posteriormente el recurso contra la nota de calificación, justificando entonces su representación.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9760/2172367.pdf>

R.14.09.2026. R. P. Terrassa n.º 2.- **RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: INADMISIÓN POR FALTA DE OBJETO.**

INADMISIÓN DEL RECURSO

El recurso contra la calificación no puede prosperar si no hay nota de calificación negativa NOTA; por otro lado, tampoco cabe contra nota de calificación que ya ha caducado por transcurso del plazo de un mes desde su notificación. Tampoco cabría un recurso presentado contra una calificación anterior extrapolable a un recurso ad cautelam contra una nota de calificación futura del mismo documento.

Admite el Centro Directivo que el notario pueda presentar un recurso contra la calificación registral en una diligencia posterior a la escritura siempre que no sea extemporáneo.

NOTA. En este caso no procede la emisión de informe en defensa de nota.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9761/2172560.pdf>

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

Tribunal Supremo

Sentencias Sala de lo Civil. *(Por Juan José Jurado Jurado)*

- S.T.S. 2471/2026. 03.06.2026. Sala de lo Civil.- **SOCIEDADES. LIMITADAS. REDUCCIÓN DE CAPITAL PARA LA DEVOLUCIÓN DE LAS APORTACIONES, QUE NO AFECTA POR IGUAL A TODAS LAS PARTICIPACIONES. ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO INDIVIDUAL DE TODOS LOS SOCIOS Y NO SÓLO EL DE LOS SOCIOS CUYAS PARTICIPACIONES SE AMORTIZAN. PRINCIPIO DE PARIDAD DE TRATO.** <<[...] La alteración que comporta la reducción de capital con devolución del valor de las aportaciones a los socios debe ser igual para todos ellos: esto es, se ha de aplicar el mismo porcentaje de amortización de participaciones sociales o de disminución de su valor nominal. De tal suerte que si ello no es así, y dicha reducción de capital con devolución del valor de las aportaciones no afecta por igual a todas las participaciones, se requiere no sólo que el correspondiente acuerdo social se adopte válidamente con la mayoría reforzada del art. 199.a) LSC, sino que, además, para la eficacia de esa reducción de capital el art. 329 LSC exige también el consentimiento individual de todos los socios (...). En el caso de la reducción de capital en la sociedad limitada, con devolución del valor de las aportaciones que no afecte por igual a todas las participaciones, la norma del art. 329 LSC exige el consentimiento individual de los titulares de «esas» participaciones: todas ellas, porque dicha reducción no afecta por igual «a todas las participaciones». Obviamente, ha de consentir el socio titular de las participaciones amortizadas o cuyo valor nominal se reduce, para impedir que, sin su consentimiento, su participación en el capital social sea suprimida o reducida («aguamiento»). Y también han de consentir individualmente los titulares de las participaciones a las que no afecta la reducción de capital por restitución del valor de las aportaciones: y se exige su consentimiento individual porque tales socios no reciben nada (no perciben la restitución del valor de sus participaciones), a diferencia del socio titular de las participaciones afectadas por la reducción, que sí obtiene la devolución del valor de su inversión en la sociedad. Es claro que esta operación (la reducción de capital con devolución del valor de las aportaciones que no afecta por igual a todas las participaciones) comporta una alteración en la posición jurídica de los socios, cuya eficacia requiere el consentimiento individual de todos ellos. Los titulares de las participaciones afectadas son los de aquéllas que se van a amortizar (cuyo nominal se va a reducir), pero también los titulares de las participaciones que se mantengan (o cuyo valor nominal no decrezca). Esta interpretación tiene sentido, ya que con esta modalidad de reducción del capital (y la alteración de la posición jurídico-económica que conlleva) no cabe generalizar qué situación sea preferible o ventajosa, ni cuál sea rechazable o inconveniente: la desvinculación de la sociedad (con la recuperación de la inversión por el socio) o, por el contrario, la permanencia del socio en la sociedad (manteniéndose en ella la inversión) [...]»>>.

www.poderjudicial.es

Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral

Comentarios a las Sentencias en juicios verbales. *(Por Juan Carlos Casas Rojo)*

NRUA. CLÁUSULA ESTATUTARIA QUE PROHÍBE LA INDUSTRIA HOTELERA. Es equiparable la industria hotelera y/o hospedería con la de viviendas de uso turístico, por lo que es correcta la calificación registral negativa que denegó la asignación de número de Registro de alquiler de corta duración.

NULIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN. No obstante, lo anterior, el asunto carece de objeto, se podría decir en este momento, toda vez que el Tribunal Supremo (en sentencia de 19-5-2026) ha anulado el Registro Único de arrendamientos de corta duración por considerar que el Estado carece de competencia para su creación

(Sentencia del Juzgado de primera instancia nº 6 de Alicante de veintiséis de junio de dos mil veintiséis)



[SJPI Alicante nº 6 - 26 junio 2026.pdf](#)

Resumen mensual de jurisprudencia. *(Por el Servicio de Estudios del Colegio de Registradores)*

RESUMEN DE JURISPRUDENCIA – SEPTIEMBRE 2026

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Ley por el derecho a la vivienda: País Vasco

El Pleno del Tribunal Constitucional ha desestimado el recurso de inconstitucionalidad promovido por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma del País Vasco contra diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Ley por el derecho a la vivienda: Galicia

El Tribunal Constitucional desestima el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la Xunta de Galicia contra la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

AUDIENCIAS PROVINCIALES

El Pleno de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCyL, en unificación de doctrina, sienta que las viviendas de uso turístico tienen uso terciario y no pueden ubicarse por encima de la primera planta, en resolución del recurso del Ayuntamiento de Salamanca. Se trata de la sentencia de 22 de septiembre, nº 00892 / 2026 en resolución del recurso 638/2025.



[Resumen jurisprudencia - septiembre 2026.pdf](#)

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

Noticias de la Unión Europea. *(Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores)*

1. INSTITUCIONAL

2. VIVIENDA

- Estado de la Unión 2026: prioridades de la Comisión Europea para el próximo año
- La Comisión europea presenta la propuesta de Ley Europea de Vivienda asequible.

3. DIGITAL

4. ENERGÍA

- La Comisión Europea propone nuevas normas para reforzar la seguridad de los menores en línea
- La Comisión Europea establece un sistema común para evaluar la sostenibilidad de los centros de datos

5. INNOVACIÓN

6. JURISPRUDENCIA

- La Comisión Europea propone nuevas medidas para facilitar la financiación y comercialización de la innovación
- Sentencia del Tribunal de Justicia en el asunto C-900/24 | SVB de 24 de septiembre de 2026
- Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Tercera) de 24 de septiembre de 2026, en el asunto C-300/25 [Duftošek]
- Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 3 de septiembre de 2026, en el asunto C-798/24 [Jautiva]
- Conclusiones del Abogado General Sr. Maciej Szpunar, presentadas el 10 de septiembre de 2026, en el asunto C-310/25 (MMWB): [Petición de decisión prejudicial planteada por el Amtsgericht Hagen (Tribunal de lo Civil y Penal de Hagen, Alemania)]



participaciónEuropaseptiembre2026.pdf.pdf

VIII. INFORMACIÓN JURÍDICA Y ACTUALIDAD EDITORIAL. *(Por el Servicio de Estudios del Colegio de Registradores)*

IX. ENLACES DE INTERÉS

CASOS PRÁCTICOS DEL SEMINARIO DE DERECHO REGISTRAL DEL DECANATO DE MADRID.

Septiembre 2026

- 1.- ADQUISICIÓN PREFERENTE, TANTEO, RETRACTO. 9-9-2026
- 2.- CALIFICACIÓN, DEFUNCIÓN. 9-9-2026
- 3.- CERTIFICACIÓN PUBLICIDAD CALIFICACIÓN. 9-9-2026
- 4.- TRASTEROS DOTACIONALES, LICENCIA. 9-9-2026
- 5.- EXPROPIACIÓN, FORMA, ACTA DE OCUPACIÓN. 9-9-2026
- 6.- CONCURSO, CANCELACIÓN HIPOTECA, COMPETENCIA. 23-9-2026
- 7.- HIPOTECA FLOTANTE, NOTA 238 RH. 23-9-2026
- 8.- REVOCACIÓN CIF. 23-9-2026
- 9.- HIPOTECA VIVIENDA HABITUAL. 23-9-2026
- 10.- CONSTANCIA REGISTRAL DEL COLIVING. COOPERATIVAS. 23-9-2026

ADQUISICIÓN PREFERENTE, TANTEO, RETRACTO

Antecedentes:

1. Se constituyeron a favor de una empresa municipal unos derechos de adquisición preferente en los siguientes términos: “**DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.** - Como pacto accesorio a esta compraventa, la EMPRESA MUNICIPAL DE GESTION INMOBILIARIA se reserva un derecho real de adquisición preferente en los siguientes términos: - En los casos de enajenación y transmisión por cualquier título y actos inter vivos de la finca objeto de este contrato, la EMPRESA MUNICIPAL DE GESTION INMOBILIARIA podrá ejercitar el derecho de tanteo y adquirir la finca al precio que más adelante se expresa, en el plazo de sesenta días naturales a contar del día siguiente al que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender o transmitir la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del adquirente. - Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los ciento veinte días naturales

siguientes a la misma. Pasado este plazo no podrá intentarse nuevamente la transmisión hasta transcurrido un año desde la notificación del tanteo. - La EMPRESA MUNICIPAL DE GESTION INMOBILIARIA podrá ejercitar el derecho de retracto con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil y adquirir la finca al precio que más adelante se expresa, cuando no se le hubiere hecho la notificación prevenida en el apartado anterior o se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos, resultare inferior el precio efectivo de la transmisión, menos onerosas las restantes condiciones esenciales de ésta o la transmisión se realizare a persona distinta de la consignada en la notificación para el tanteo. - El derecho de retracto caducará a los sesenta días naturales contados desde el siguiente a la notificación que, en forma fehaciente, deberá hacer en todo caso el adquirente a la sociedad EMPRESA MUNICIPAL DE GESTION INMOBILIARIA mediante entrega de copia simple de la escritura o documento en que fuere formalizada. - A efectos de notificaciones la EMPRESA MUNICIPAL DE GESTION INMOBILIARIA señala su domicilio social en el Ayuntamiento. - Para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, y salvo pacto o acuerdo en contrario, el precio de la vivienda, que ambas partes aceptan y por el que se obligan respectivamente a vender y comprar en caso de ejercicio del derecho de adquisición preferente por la EMPRESA MUNICIPAL DE GESTION INMOBILIARIA será el precio máximo de venta que legalmente tenga atribuido la vivienda en el momento de practicarse la transmisión por su calificación como vivienda de Protección Oficial o el precio notificado, o por el que realmente se efectúe la transmisión, si la vivienda ya hubiese sido descalificada, con el mínimo del precio máximo de venta que resultaría aplicable a la vivienda si tal descalificación no se hubiese producido. - Dada la prohibición de disponer durante el plazo de diez años que establece el artículo 13 del Real decreto 801/2005, se establece como plazo de duración de estos derechos de tanteo y retracto el plazo de DIEZ AÑOS desde que se extinga dicha prohibición de disponer”.

2. En virtud de una escritura, la EMPRESA MUNICIPAL DE GESTION INMOBILIARIA en concurso, cede globalmente su patrimonio a favor del Ayuntamiento. En esa cesión global entendemos incluidos los derechos de adquisición preferente mencionados.

El problema que se plantea es que el Ayuntamiento, desde este verano en que adoptó por decreto el acuerdo de ejercitar estos derechos, una vez notificado, ha comenzado a requerir a los compradores una información (declaración de la renta, si tiene más viviendas en propiedad, ...) y **argumenta que el plazo de 60 días comienza a partir de que dicho requerimiento es atendido, no desde la notificación al Ayuntamiento como dice la inscripción.**

Sostenemos que tal interpretación no es admisible por los siguientes motivos:

1. Partiendo de la literalidad del pacto del retracto y de lo publicado en el registro, debe mantenerse que el *dies a quo* es la fecha de la notificación al Ayuntamiento. En ese plazo debe pagar o consignar.
2. El plazo de ejercicio es un plazo de caducidad y no de prescripción, que no queda interrumpido por dicho requerimiento.
- 3.-Se trata de unos derechos de adquisición preferente de origen convencional, no de carácter legal. Es un pacto adicional a las compraventas.

4. Con independencia de que la finalidad sea recabar información sobre la situación económica del comprador y comprobar si existe o no la necesidad de ejercitar el retracto, ello no puede implicar la modificación unilateral por parte del Ayuntamiento del modo de ejercicio del retracto.

RESPUESTA

Constan inscritos a favor de *la EMPRESA MUNICIPAL DE GESTION INMOBILIARIA* determinados derechos reales de tanteo y retracto establecidos convencionalmente como pacto accesorio a las compraventas de determinadas viviendas protegidas.

Conforme al pacto inscrito, el derecho de tanteo puede ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales desde el día siguiente a aquel en que se notifique fehacientemente al titular del derecho la decisión de transmitir, con expresión del precio, condiciones esenciales e identidad y circunstancias del adquirente. Respecto del retracto, se establece igualmente un plazo de sesenta días naturales, contado desde el siguiente a la notificación fehaciente por el adquirente mediante entrega de copia simple de la escritura o documento en que se hubiera formalizado la transmisión.

Posteriormente, encontrándose *la EMPRESA MUNICIPAL DE GESTION INMOBILIARIA* en concurso, se formalizó la cesión global de su patrimonio a favor del Ayuntamiento, entendiéndose comprendidos en dicha cesión los referidos derechos de adquisición preferente.

El Ayuntamiento, tras acordar el ejercicio de estos derechos, ha comenzado a requerir a los adquirentes determinada documentación adicional —declaraciones tributarias, información acerca de la titularidad de otras viviendas, etc.—, sosteniendo que el plazo de sesenta días para el ejercicio del derecho no comienza hasta que dichos requerimientos hayan sido debidamente atendidos.

POSICIÓN DE LOS INTERVINIENTES: Se consideró que dicha interpretación carece de fundamento suficiente.

La cesión de los derechos de adquisición preferente de *la EMPRESA MUNICIPAL DE GESTION INMOBILIARIA* al Ayuntamiento supone un cambio en la titularidad del derecho, pero no modifica su contenido, condiciones ni plazo de ejercicio. El Ayuntamiento adquiere los mismos derechos que correspondían a *la EMPRESA MUNICIPAL DE GESTION INMOBILIARIA* y en los concretos términos en que fueron convencionalmente constituidos y constan publicados por el Registro.

Al tratarse de derechos de adquisición preferente de origen convencional y no legal, su ejercicio debe ajustarse estrictamente a las condiciones pactadas e inscritas. El plazo de sesenta días debe computarse desde la correspondiente notificación prevista en el título constitutivo, sin que pueda desplazarse el dies a quo mediante nuevos requerimientos documentales establecidos unilateralmente por quien posteriormente ha adquirido la titularidad del derecho.

Se destacó asimismo el carácter de caducidad del plazo de ejercicio. Los requerimientos de documentación adicional que pueda efectuar el Ayuntamiento para formar su voluntad

acerca de la conveniencia de ejercitar el derecho no suspenden ni interrumpen dicho plazo ni permiten comenzar nuevamente su cómputo. Admitir lo contrario supondría dejar la determinación del comienzo del plazo en manos del propio titular del derecho y modificar unilateralmente el contenido del derecho real inscrito.

En consecuencia, se consideró que, transcurrido el plazo de sesenta días computado en los estrictos términos del pacto inscrito sin haberse ejercitado el derecho, carecería de fundamento pretender posteriormente su ejercicio alegando que el plazo no comenzó hasta la cumplimentación de los requerimientos adicionales efectuados por el Ayuntamiento.

No obstante, se destacó que, desde una perspectiva estrictamente registral, el problema tiene una trascendencia muy limitada una vez que la compraventa ha sido inscrita y la titularidad del adquirente se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales. La mera pretensión extrarregistral del Ayuntamiento de haber ejercitado el tanteo o retracto no permite modificar la titularidad inscrita.

El problema sólo llegaría propiamente a la calificación registral si se presentase un título que pretendiera hacer constar el ejercicio del derecho de adquisición preferente. Se contemplaron fundamentalmente dos posibilidades:

1. Resolución judicial firme. Si se presentase una resolución judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el titular registral y por la que se declarase válidamente ejercitado el derecho de adquisición preferente, la eventual discrepancia del registrador con la interpretación realizada por el órgano judicial acerca del cómputo del plazo afectaría al fondo de la resolución judicial, en el que no puede entrar la calificación registral. Naturalmente, quedarían a salvo los extremos susceptibles de calificación conforme al artículo 100 RH.

2. Escritura pública otorgada por el Ayuntamiento y el titular registral. Se planteó también, como hipótesis mucho menos probable, que ambas partes otorgasen voluntariamente una escritura destinada a reflejar la adquisición por el Ayuntamiento como consecuencia del supuesto ejercicio del derecho. La cuestión no fue objeto de análisis definitivo. Por una parte, concurriría el consentimiento de todos los titulares afectados, lo que permitiría plantear la operación desde una perspectiva distinta a la del ejercicio unilateral del derecho. Por otra, sería necesario examinar detenidamente el concreto título presentado y, particularmente, la causa de la transmisión, pues se estaría invocando como fundamento un derecho de adquisición preferente cuyo ejercicio, conforme a los términos publicados por el Registro, difícilmente podría considerarse tempestivo.

En definitiva, existió coincidencia en que el Ayuntamiento no puede alterar unilateralmente el plazo de ejercicio de los derechos adquiridos de *la EMPRESA MUNICIPAL DE GESTION INMOBILIARIA* mediante requerimientos documentales no contemplados en el título constitutivo, debiendo respetarse estrictamente los términos del derecho inscrito. No obstante, mientras no se presente un título judicial o voluntario que pretenda modificar la titularidad registral, dicha controversia carece prácticamente de incidencia en el ámbito de la calificación registral.

CALIFICACIÓN, DEFUNCIÓN

Se presenta escritura pública de hipoteca en garantía de la devolución de arras penitenciales por el vendedor en caso de no formalizarse la compraventa de una finca, siendo el acreedor el comprador y el deudor el vendedor. La hipoteca se constituye sobre otra finca, cuyo titular, hipotecante no deudor, comparece representado, reseñándose la escritura de subapoderamiento de fecha 7 de mayo de 2026 y existiendo juicio de suficiencia del poder por el Notario autorizante de la hipoteca. Dentro del plazo de calificación y despacho, se recibe un correo electrónico y una llamada de una abogada, avisando de que el titular de la finca que se pretende hipotecar es una persona que falleció en marzo de 2026, antes de haberse otorgado la escritura de subapoderamiento, y aporta certificado del registro civil que así lo acredita. ¿Se puede denegar la inscripción en base a ese certificado de defunción?

RESPUESTA

Se presenta escritura otorgada por una persona que actúa en representación del titular registral en virtud de poder. Encontrándose el título pendiente de calificación y despacho, un tercero completamente ajeno al negocio presenta en el Registro certificación del Registro Civil acreditativa de que el poderdante había fallecido varios días antes del otorgamiento de la escritura.

Se plantea si el registrador puede tener en consideración dicho certificado de defunción, pese a no haber sido aportado por ninguno de los otorgantes ni formar parte del título presentado, teniendo en cuenta que el artículo 1732.3.º del Código Civil establece como causa de extinción del mandato la muerte del mandante.

El supuesto se consideró sustancialmente resuelto por la Resolución de la DGRN de 10 de mayo de 2018. En aquel caso se había presentado una escritura de compraventa otorgada por medio de apoderado y, con posterioridad a su presentación y antes de su despacho, un tercero aportó certificación literal de defunción acreditativa de que el poderdante había fallecido el mismo día del otorgamiento, a la 1:09 horas. El registrador suspendió la inscripción al considerar que existían dudas fundadas acerca de la subsistencia del poder.

La Dirección General revocó la calificación. Consideró que un tercero no puede paralizar el despacho de un título previamente presentado mediante una comparecencia posterior y la aportación de documentación dirigida a cuestionar extrarregistralmente la validez del negocio. Tal actuación supondría atribuir a esa comparecencia efectos equivalentes a una medida cautelar, cuya adopción corresponde a los tribunales en el correspondiente procedimiento contradictorio.

La Dirección General reconoce expresamente que pueden existir circunstancias que determinen finalmente la invalidez del negocio y analiza los artículos 1732 y 1738 CC, pero considera que tales cuestiones deben ventilarse judicialmente y no pueden impedir el despacho del título que ha ganado prioridad registral por su presentación. Todo ello sin perjuicio, cuando concurran sus presupuestos, de la comunicación a la autoridad judicial prevista en el artículo 104 RH.

POSICIÓN DE LOS INTERVINIENTES: A pesar de la claridad del criterio de la Dirección General y de tratarse de un supuesto sustancialmente idéntico al resuelto el 10 de mayo de 2018, una parte importante de los intervinientes manifestó sus reservas respecto de dicha doctrina.

Se consideró que, cuando consta mediante certificación oficial del Registro Civil que el poderdante había fallecido varios días antes del otorgamiento, no estamos ante una mera alegación de un tercero ni ante una circunstancia dudosa, sino ante la acreditación fehaciente de un hecho objetivo que, conforme al artículo 1732 CC, determina la extinción del mandato, sin perjuicio de la eventual aplicación del artículo 1738 CC y de las circunstancias que deban concurrir para ello.

Desde esta posición se defendió que, una vez que el registrador tiene conocimiento fehaciente del fallecimiento del titular registral anterior al otorgamiento, existen argumentos suficientes para suspender la inscripción mientras no quede judicialmente aclarada la eficacia del negocio, aun siendo conscientes de que este criterio se aparta de la doctrina sentada por la Dirección General.

Se destacó especialmente el riesgo derivado de practicar la inscripción pese a conocerse la posible ineficacia del negocio: una vez inscrito el adquirente, podrían producirse posteriores transmisiones o gravámenes en favor de terceros que eventualmente quedasen protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, consolidándose situaciones registrales de muy difícil reversión.

En consecuencia, aunque se reconoció que la doctrina vigente de la Dirección General viene determinada por la Resolución de 10 de mayo de 2018 y conduce al despacho del título, una parte significativa de los intervinientes consideró más prudente y defendible suspender la inscripción cuando el fallecimiento anterior del poderdante resulte fehacientemente acreditado, evitando con ello la posible aparición de terceros hipotecarios protegidos mientras se resuelve judicialmente la eficacia del negocio.

CERTIFICACIÓN PUBLICIDAD CALIFICACIÓN

Se plantea si es posible expedir certificación del contenido de una nota de calificación negativa, una vez caducado el asiento de presentación correspondiente, cuando el contenido de dicha calificación no quedó reproducido en el Diario, pero la nota se conserva en el Registro en formato electrónico.

RESPUESTA

En el supuesto concreto, la nota de calificación fue expedida en junio de 2024, una vez entrada en vigor la reforma del Registro electrónico operada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y fue firmada electrónicamente por el registrador.

El solicitante de la certificación fue transmitente y otorgante del negocio objeto de calificación y continúa siendo actualmente titular registral del dominio, al haberse denegado la inscripción de la transmisión. La finalidad manifestada es la eventual defensa judicial de sus derechos en relación con el propio negocio calificado.

1. Doctrina anterior a la implantación del Registro electrónico

La resolución que aborda de forma más directa la cuestión es la Resolución DGRN de 7 de abril de 2016.

La Dirección General declaró entonces que la nota de calificación que no consta en el diario no forma parte de asiento registral alguno del que se deba certificar. Después analizó el artículo 342 RH, que afirma:

También podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales.

Sin embargo, la DG en la resolución afirma:

«no hay una obligación legal expresa de conservación y archivo de las notas de calificación expedidas por el registrador».

Añadió que, caducado el asiento de presentación, la calificación deja de surtir efectos y recordó el carácter del Registro como registro de derechos y no como archivo general de títulos.

Esta resolución no declaró categóricamente que una nota de calificación no pueda ser objeto de certificación. En aquel supuesto, el registrador había proporcionado mediante certificación de los asientos del Diario y de sus notas marginales el contenido de las antiguas calificaciones, por lo que la Dirección General no tuvo que resolver directamente si habría sido procedente una negativa a certificar de la propia nota. No obstante, da a entender que, dado que la nota de calificación no forma parte de un asiento registral y no existe obligación de ser conservada, no debe ser, como regla general, objeto de certificación.

Por su parte, las Resoluciones de 18 y 19 de junio de 2015 desarrollaron el concepto de «archivero natural» del artículo 342 RH, declarando que la mera circunstancia de conservar materialmente un documento en el Registro no determina por sí sola que el registrador pueda certificar de él.

A pesar de ello, creo que la doctrina de la resolución debería ser revisada tras la entrada en vigor de la normativa reguladora del registro electrónico. Este cambio resulta especialmente relevante porque la nota objeto de la consulta fue expedida en junio de 2024 y, por tanto, nació íntegramente sometida al nuevo régimen electrónico.

A) Artículo 241.1 LH

Establece que:

««Las resoluciones registrales, las certificaciones registrales, diligencias de cierre del Diario y en general cualquier documento que deba ser firmado por el registrador, así como los asientos electrónicos, se firmarán con su firma electrónica cualificada»».

B) Artículo 239 LH

El nuevo sistema debe garantizar:

««la lectura y verificación de los asientos y documentos registrales en el tiempo»»

y adoptar los procesos necesarios para asegurar:

««la permanencia de estos en el largo plazo»».

La Ley distingue expresamente entre asientos y documentos registrales y establece respecto de estos últimos una exigencia de permanencia y verificabilidad temporal.

C) Disposición adicional primera LH

Resulta particularmente relevante.

Su apartado 1 exige garantizar, dentro del nuevo sistema electrónico, entre otros extremos, la conservación de los datos, informaciones y servicios gestionados por los registradores en el ejercicio de sus competencias.

Pero el precepto decisivo es su apartado 2.e), que reconoce el derecho:

«A obtener certificaciones electrónicas de los documentos que formen parte de procedimientos registrales en los que tengan la condición de interesado y a solicitar información por medios telemáticos de cuantas vicisitudes afecten a sus derechos inscritos».

Este precepto proporciona actualmente una habilitación legal expresa para obtener certificación electrónica de documentos integrantes de un procedimiento registral, siempre que el solicitante tenga la condición de interesado.

El apartado 2.f) refuerza, además, la dimensión de conservación electrónica de los documentos integrantes del procedimiento registral.

Por lo tanto, desde mayo de 2024:

- la calificación es una resolución registral electrónica;
- debe ser firmada electrónicamente por el registrador;
- la Ley exige garantizar la permanencia y verificabilidad temporal de los documentos registrales electrónicos;
- y reconoce expresamente al interesado el derecho a obtener certificaciones electrónicas de documentos integrantes del procedimiento registral.

Por ello, la afirmación realizada en 2016 sobre la inexistencia de obligación de conservación no puede trasladarse automáticamente a una nota de calificación electrónica expedida bajo el régimen vigente desde mayo de 2024. Antes al contrario, con la nueva regulación sí debemos considerarnos archiveros de nuestras calificaciones y, por lo tanto, certificar de ellas siempre que exista interés legítimo en conocerla. Interés que, en el caso planteado, es indiscutible dado que el solicitante es titular registral del dominio de la finca y fue parte en el negocio calificado.

TRASTEROS DOTACIONALES, LICENCIA

Como hemos tratado en otros seminarios, el departamento de urbanismo del Ayuntamiento de Madrid es tremendamente restrictivo cuando se pretende, dividir un local en trasteros y crear fincas independientes ya sea por división material ya sea a través de la figura de la comunidad funcional, que se puedan transmitir a terceros en particular cuando estos pueden ser personas ajenas a la comunidad de propietarios.

Como resulta de la escritura que se acompaña en el presente caso hay toda una serie de peculiaridades. (SE ADJUNTAN ANEXOS)

Se envían estas líneas aclaratorias para intentar explicar mejor el caso tercero.

Una sociedad es dueña de un local situado en el sótano segundo y pretende su división en Trasteros.

La declaración responsable, sin embargo, la presenta la Comunidad de Propietarios, pese a que no se trata de un elemento común, sino como se ha dicho un elemento privativo que pertenece a una sociedad.

La declaración responsable presentada por la Comunidad de Propietarios, lo es para la adecuación de espacios para construir trasteros dotacionales.

El ayuntamiento a través de una resolución de toma de razón de declaración responsable, sólo autoriza 12 trasteros. En concreto, autoriza las obras de adecuación y de ubicación de espacios para construir trasteros **dotacionales en el edificio**. (En las distintas resoluciones administrativas se habla de trasteros dotacionales. En la escritura sólo se habla de trasteros.)

¿Qué significa la expresión trasteros dotacionales?

Como se desprende de la resolución de 20 de marzo de 2023, las obras se van a realizar en dos fases, ya que el sótano cuenta con 393 m², y se autoriza que se segregue en dos partes una de 113 m² y otra de 280 m². A su vez en la parte de 113 m² se autoriza su división en 12 trasteros.

En esta resolución del ayuntamiento al describir los trasteros, se indica “la vivienda a la que se adscribe”.

Sin embargo, en la escritura presentada a inscripción, se procede a realizar una simple división material y no resulta ninguna adscripción a otra finca.

Se suspendió la inscripción del documento con nota de calificación en la que se señalaban dos bloques de defectos:

a) la segregación o división no se puede realizar sujeta a condición suspensiva (como se hacía en la escritura, en la que se sujetaba a la condición suspensiva de la aprobación por el ayuntamiento).

(Hay que entender que cuando se practica una segregación en el Registro de la Propiedad los nuevos elementos, o se segregan o no se segregan, pero no pueden segregarse bajo una condición suspensiva).

En cuanto a los 12 trasteros que se creaban ahora, no había salida a un elemento común o a la vía pública.

b) De la documentación administrativa presentaba no quedaba claro si se autorizaba o no la división.

Se presenta nuevamente el documento con una escritura de subsanación y dos nuevos documentos administrativos que son los que constan en el último PDF del caso práctico (incorporan un informe técnico y un escrito de aclaración del ayuntamiento.)

El primer informe se emite como respuesta a una consulta urbanística.

El segundo se emite al parecer como contestación a la nota de calificación. De este último son muy importantes los dos últimos párrafos....

En consecuencia, la toma de razón de la declaración responsable efectuada por la Concejal Presidente del Distrito, ampara la segregación del sótano -2 de la finca sita en la calle Pío en dos partes, con el fin de ejecutar las obras de adecuación de espacios para construir los 12 trasteros dotacionales, no siendo necesario ningún otro medio de intervención urbanística diferente o añadido.

*Una vez concedido por el órgano municipal competente el pertinente título habilitante para la construcción de los trasteros como es la resolución de toma de razón favorable a los términos de la declaración responsable presentada, siendo de conformidad con lo regulado en el artículo 29 y anexo II de la OLDRUAM, **se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.** Queda suficientemente acreditada la conformidad de este Distrito de Retiro, órgano competente, para su control urbanístico, a la segregación en dos partes del sótano -2 de la finca sita en calle Pío Baroja número 2, **para el acondicionamiento parcial y ejecución de trasteros dotaciones.***

¿Qué es lo que está autorizando el ayuntamiento?

En la escritura lo que se está haciendo es una división material describiendo los trasteros como nuevos 12 elementos privativos de la propiedad horizontal, con sus correspondientes cuotas y sin ningún tipo de restricción de venta a terceros ni adscripción a ningún elemento de la propiedad horizontal.

RESPUESTA

Se presenta escritura relativa a un local privativo situado en un edificio en régimen de propiedad horizontal en el término municipal de Madrid, propiedad de una sociedad, respecto del cual se pretende su división material para la formación de diversos trasteros susceptibles de configuración independiente.

Como antecedente administrativo se aporta declaración responsable formulada por la comunidad de propietarios, pese a tratarse de una actuación que afecta a un elemento privativo y no a un elemento común. La actuación declarada tiene por objeto la «adecuación de espacios para construir trasteros dotacionales».

En la resolución municipal de toma de razón de la declaración responsable se emplea igualmente de forma expresa la expresión «trasteros dotacionales». Asimismo, de la resolución de 20 de marzo de 2023 aportada resulta que la actuación se proyectó en dos fases sobre un local de aproximadamente 393 m², previéndose su segregación en dos partes, de 113 m² y 280 m², destinándose la primera de ellas a su división en trasteros.

Sin embargo, en la escritura presentada a inscripción se lleva a cabo la correspondiente división material configurando los trasteros resultantes sin establecer vinculación o adscripción alguna a las viviendas del edificio, de modo que, desde el punto de vista jurídico-real, podrían circular y transmitirse con independencia de éstas.

Se plantea, por tanto, cuál es el alcance de la expresión «trasteros dotacionales» utilizada reiteradamente por la documentación administrativa y si la autorización municipal permite la creación de unidades inmobiliarias plenamente independientes y susceptibles de transmisión a cualesquiera terceros o, por el contrario, presupone que los trasteros deben quedar de algún modo adscritos o vinculados al uso de las viviendas del edificio.

POSICIÓN DE LOS INTERVINIENTES: La opinión mayoritaria fue considerar necesaria la aclaración. La expresión «trasteros dotacionales» no puede considerarse, sin más, una expresión irrelevante o puramente descriptiva cuando es precisamente la empleada en la declaración responsable y en la resolución municipal que legitima urbanísticamente la actuación.

Se recordó la doctrina de la Dirección General conforme a la cual, cuando una actuación inmobiliaria se encuentra sujeta a autorización administrativa, la configuración jurídico-real que acceda al Registro debe respetar la autorización en sus estrictos términos, sin que pueda utilizarse una licencia concedida para una determinada actuación para obtener registralmente un resultado diferente del autorizado.

Se destacó además que, desde el punto de vista administrativo y urbanístico, no es necesariamente equivalente la habilitación para construir trasteros destinados a prestar servicio a los vecinos o viviendas del propio edificio que la habilitación para implantar una actividad empresarial de explotación de trasteros, susceptibles de pertenecer y ser utilizados por personas completamente ajenas al inmueble. Las condiciones y autorizaciones administrativas exigibles pueden ser distintas en uno y otro supuesto.

Por ello, debe quedar suficientemente determinado qué significa en la concreta resolución administrativa el carácter «dotacional» de los trasteros y qué vinculación o adscripción

exige respecto de las viviendas del edificio. Si la autorización se concedió precisamente contemplando los trasteros como dotación al servicio de las viviendas, no resulta posible configurar registralmente los elementos resultantes como unidades absolutamente independientes y libremente transmisibles a terceros haciendo desaparecer la condición bajo la cual fueron administrativamente autorizados.

No corresponde, sin embargo, al registrador determinar por sí mismo cuál debe ser la concreta técnica jurídica de vinculación —vinculación ob rem, anejidad u otra fórmula— si ésta no resulta suficientemente determinada de la documentación administrativa. Lo procedente es exigir aclaración de la escritura y, en su caso, de la propia documentación administrativa, de manera que pueda comprobarse la correspondencia entre la configuración jurídico-real pretendida y la actuación efectivamente autorizada.

Finalmente, frente a la eventual negativa del Ayuntamiento a efectuar ulteriores aclaraciones por entender que la actuación ya ha sido autorizada, se señaló que no corresponde al Ayuntamiento decidir acerca de la inscribibilidad del título. La cuestión registral no consiste en revisar la legalidad de la autorización municipal ni en negar que el Ayuntamiento conozca o haya autorizado la actuación, sino en determinar cuál es el verdadero alcance de esa autorización y si el carácter «dotacional» expresamente atribuido a los trasteros comporta su necesaria vinculación o adscripción a las viviendas del edificio.

En consecuencia, se consideró mayoritariamente procedente suspender la inscripción hasta que se aclare el alcance del carácter dotacional de los trasteros y, en particular, si deben quedar vinculados o adscritos a las viviendas del edificio y en qué términos, de forma que la configuración registral de los elementos creados resulte plenamente congruente con la autorización urbanística que sirve de fundamento a la actuación.

EXPROPIACIÓN, FORMA, ACTA DE OCUPACIÓN

Se me presenta un acta de ocupación y pago en el que el título Formal es un documento Word firmado a boli por el concejal delegado de urbanismo del Ayuntamiento y la representación de la Junta de Compensación, así como la entidad expropiada.

Por tanto, creo que el título Formal no se puede considerar ni título.

Y en cuanto al fondo de asunto, en el documento se señala que la expropiación se lleva a cabo por el incumplimiento por la propiedad de las obligaciones de pago de las cuotas de urbanización al amparo del artículo 65 b) del Reglamento de Gestión Urbanística. Se remiten a una resolución del Jurado Territorial de expropiación de la Comunidad de Madrid en el que se fija el justiprecio, así como intereses de demora conforme a un importe que aprueba la Asamblea General de la junta de compensación. No me acompañan ni uno ni otro documento.

En este sentido, creo que el artículo 65 RGU es claro y se puede expropiar, pero es la Administración la que puede expropiar, no una junta de compensación. Cuestión distinta que pueda ser beneficiaria.

Artículo 65. RGU

El incumplimiento por los propietarios de suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en este Reglamento dará lugar:

- a) A la exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio o
- b) A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación, según los casos.

Por tanto, creo que el título debe ser una certificación administrativa del acta de pago y ocupación llevada a cabo por el Ayuntamiento como órgano expropiante.

Y ya para culminar el tema, me incorporan un certificado de deudas con el Ayuntamiento expedido por el tesorero interino y, por tanto, a la hora de pagar el Justiprecio, descuentan la cantidad de deudas tributarias que tiene el expropiado contra el Ayuntamiento.

Quizás al ser el título formal un documento sin ninguna autenticidad, debí haber denegado la presentación, pero al incorporar el certificado de deudas del Ayuntamiento, y el documento de consignación y pago del justiprecio (modelo 060), preferí presentar y luego calificar.

RESPUESTA

Se presenta un denominado «acta de ocupación y pago» relativo a una expropiación motivada por el incumplimiento por el propietario de su obligación de satisfacer las cuotas de urbanización correspondientes a una Junta de Compensación.

El documento presentado consiste en un documento Word impreso y firmado manuscritamente por el concejal delegado de Urbanismo del Ayuntamiento, un representante de la Junta de Compensación y la entidad expropiada, sin que conste su carácter de documento administrativo auténtico ni se aporte certificación o copia auténtica expedida por el órgano competente.

En cuanto al título formal, se consideró que el documento presentado no reúne por sí solo las condiciones necesarias para provocar la inscripción registral de la expropiación. Conforme a los artículos 3 LH, 53 LEF, 60 RLEF y 24 del Real Decreto 1093/1997, debe aportarse el acta administrativa de pago y ocupación en forma auténtica, pudiendo acreditarse mediante certificación administrativa o copia auténtica expedida por el órgano competente. La mera impresión de un documento Word con firmas manuscritas no permite acreditar suficientemente su autenticidad administrativa ni su incorporación al correspondiente expediente.

Respecto del procedimiento expropiatorio, se indica que la expropiación se fundamenta en el incumplimiento de las obligaciones de pago de las cuotas de urbanización, al amparo del artículo 65.b) RGU. Se recordó que dicho precepto permite, ante el incumplimiento de las obligaciones y cargas urbanísticas, optar entre la exacción de las cuotas por vía de apremio o la expropiación de los terrenos afectados.

No obstante, la potestad expropiatoria corresponde a la Administración actuante, no a la Junta de Compensación. Así resulta de los artículos 65 y 181 RGU y, específicamente para la Comunidad de Madrid, del artículo 108.3.c) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. La Junta de Compensación puede promover la expropiación y ostentar la condición de beneficiaria, pero el Ayuntamiento debe actuar como Administración expropiante.

Por ello, del título presentado debe resultar suficientemente que la expropiación ha sido acordada y tramitada por el Ayuntamiento, actuando la Junta de Compensación exclusivamente como beneficiaria. Además, el documento se remite a una resolución del Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid, por la que se habría fijado el justiprecio, y a determinados acuerdos relativos a las cantidades e intereses de demora, sin que tales documentos se acompañen.

Se consideró que, conforme al artículo 99 RH, debe resultar del título administrativo auténtico la existencia y regularidad de los trámites esenciales del procedimiento, singularmente el acuerdo expropiatorio, la identificación de la finca y del propietario afectado, la condición de beneficiaria de la Junta de Compensación, la fijación definitiva del justiprecio y su pago o consignación, sin que sea necesario exigir la aportación íntegra del expediente si tales extremos resultan suficientemente acreditados mediante la correspondiente certificación administrativa.

Finalmente, se planteó el problema derivado de que, al satisfacer el justiprecio, se descuentan determinadas deudas tributarias que el expropiado mantiene con el Ayuntamiento, aportándose certificación de dichas deudas expedida por el tesorero interino municipal.

Se consideró que la mera certificación de la existencia de deudas tributarias no acredita por sí sola la válida extinción de una parte del crédito correspondiente al justiprecio. La cuestión resulta especialmente relevante porque no existe, en principio, reciprocidad subjetiva entre ambos créditos: el Ayuntamiento es acreedor de las deudas tributarias, mientras que la obligación de satisfacer el justiprecio corresponde a la Junta de Compensación en su condición de beneficiaria de la expropiación.

Por ello, para considerar íntegramente satisfecho el justiprecio deberá acreditarse el concreto mecanismo jurídico que legitime aquella detracción —compensación administrativa, embargo o retención del crédito, u otro procedimiento legalmente precedente—, sin que resulte suficiente la mera existencia de una certificación municipal de deudas.

POSICIÓN DE LOS INTERVINIENTES: La opinión fue prácticamente unánime en considerar que no procede la inscripción con la documentación presentada. Debe aportarse título administrativo auténtico del que resulte que la expropiación ha sido acordada y tramitada por el Ayuntamiento como Administración expropiante, actuando la Junta de Compensación únicamente como beneficiaria; deben resultar suficientemente acreditados los trámites esenciales del expediente y la fijación del justiprecio; y debe justificarse el fundamento jurídico de la detracción de las deudas tributarias municipales para poder entender íntegramente producido el pago o consignación del justiprecio.

CONCURSO, CANCELACIÓN HIPOTECA, COMPETENCIA

Se presentó un mandamiento del Juzgado de Coslada 1, por el que se pedía que se procediera a "la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del ejecutante y la nota marginal de ejecución", señalando por el juez de Coslada, que el acreedor ha recibido 128.000 € y que la satisfacción procesal se ha producido en el concurso seguido en el Juzgado Mercantil cinco de Madrid contra el deudor concursado.

Yo cancelé la nota marginal, pero no cancelé la hipoteca, pues necesitaba el consentimiento de acreedor o bien que me lo ordenará el juez del concurso.

Todo ello, porque no tengo el concurso anotado, y aunque se haya satisfecho en el concurso parte de la deuda, para la cancelación total de la hipoteca necesito el consentimiento de acreedor, y conocer qué ha pasado con el resto del principal que no se ha pagado. En definitiva, la hipoteca es de 200.000 € y según este mandamiento solo ha recibido 128.000.

Ante la dificultad de obtener el mandamiento del Juzgado Mercantil cinco, me traen otro del juzgado de Coslada señalando en el mandamiento que se proceda a la "cancelación total de la hipoteca", y vuelve a insertar el mismo decreto en el que consta que el Administrador Concursal solicitó el archivo del procedimiento por pago en en el procedimiento concursal. Señala además que se da traslado de la pretensión a la ejecutante quien reconoce su pago.

Y se acuerda el archivo definitivo del procedimiento.

Yo creo que sigue sin subsanar el tema porque una cosa es el pago, que en este caso claramente es parcial y otra cosa es la cancelación de la hipoteca, y si se ha pagado en el seno del procedimiento concursal, es el juez del concurso el que debe ordenar su cancelación, puesto que el juez de Coslada sólo puede archivar la ejecución.

Otra opción es el consentimiento del acreedor, que evidentemente va a ser muy difícil de conseguir y según me cuenta el abogado, el juzgado de lo Mercantil ya ha cerrado el concurso y no quiere saber nada.

Tengo presentada posteriormente la venta en la que se retiene parte del precio hasta que cancelen las cargas con una condición resolutoria ciertamente rara.

¿Veis suficiente el mandamiento presentado en el que el juzgado que inició la ejecución ordene la cancelación total por el pago parcial realizado en el concurso que ya se ha cerrado?

Yo creo que no, pero me gustaría saber vuestra opinión.

RESPUESTA

Existió unanimidad entre los participantes en considerar que la documentación presentada no constituía título suficiente para cancelar la hipoteca, debiendo distinguirse claramente

entre la terminación del procedimiento de ejecución hipotecaria y la extinción del derecho real de hipoteca.

Se recordó, en este sentido, la doctrina de la Dirección General conforme a la cual el sobreseimiento o terminación de la ejecución puede y debe determinar la cancelación de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas, pero no comporta por sí mismo la cancelación de la hipoteca que fue objeto de ejecución. Como ha señalado la Dirección General, el mandamiento o testimonio del decreto de sobreseimiento no constituye por sí solo, necesariamente, título hábil para cancelar la inscripción de hipoteca, sino únicamente para cancelar la constancia registral de la ejecución.

En el supuesto planteado, además, de la documentación aportada no resultaba indubitadamente la íntegra satisfacción de las cantidades garantizadas. Por el contrario, constaba el abono al acreedor hipotecario de una cantidad inferior al principal inicialmente garantizado y, según manifestó la registradora ponente del caso, de la propia documentación resultaba incluso la pretensión del acreedor hipotecario de personarse en el procedimiento concursal para tratar de obtener en él la satisfacción de aquellas cantidades que no habían quedado cubiertas por el pago que había determinado la terminación de la ejecución hipotecaria.

En consecuencia, no podía deducirse del archivo de la ejecución ni del pago acreditado la extinción total de la obligación garantizada y, mucho menos, la existencia de un consentimiento del acreedor dirigido específicamente a la cancelación registral de la hipoteca.

Por ello, se consideró que la cancelación de la hipoteca únicamente podría obtenerse mediante el consentimiento cancelatorio del acreedor hipotecario formalizado en título hábil o mediante el correspondiente mandamiento judicial dictado por el órgano competente. Y, dado que en el supuesto planteado la eventual extinción o cancelación de la garantía derivaría de lo sucedido en el procedimiento concursal, se entendió que el órgano judicial competente para ordenar dicha cancelación sería el juez del concurso, debiendo resultar del correspondiente mandamiento los presupuestos necesarios para practicarla.

En definitiva, el mandamiento procedente del juzgado que había conocido de la ejecución hipotecaria resultaba suficiente para hacer constar registralmente su terminación mediante la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, pero no para cancelar la hipoteca, cuya extinción requería un título cancelatorio específico procedente del acreedor hipotecario o, en su caso, del juez del concurso.

HIPOTECA FLOTANTE, NOTA 238 RH

Solicitud de constancia por nota marginal, al amparo del artículo 143 de la ley hipotecaria y 238 del reglamento hipotecario, de la suscripción de nuevas obligaciones, en concreto una póliza de contrato de préstamo por importe de 53.000.000 € y una póliza de contrato marco de operaciones financieras de la misma fecha, intervenidas por un notario de Madrid.

Situación registral.

En el Registro de la Propiedad consta inscrita una hipoteca, bajo la modalidad del artículo 153 bis de la L.H. a favor del B.S.

La hipoteca garantizaba una serie de obligaciones presentes (pólizas de préstamo etc. que se describen), y además obligaciones futuras. (En cumplimiento del artículo 153 bis se identificaba la denominación y la descripción general de los actos jurídicos básicos que pueden derivar en el futuro de obligaciones garantizadas).

La hipoteca constituida garantiza “**la deuda que se derive** de alguna o de todas las operaciones anteriormente señaladas hasta un máximo” de 58.000.000 €.

El plazo máximo de duración de las garantías hasta el 4 de octubre de 2032.

Documentación que se presenta ahora.

Se presenta:

1º.- Una instancia de los firmada por los representantes de la entidad de crédito y el titular registral con las firmas legitimadas notarialmente. (Falta acreditar la representación, pero esto es una cuestión que yo entiendo menor y que se deberá acreditar.).

2º.- Se aporta también una póliza, intervenida notarialmente, de un contrato de préstamo, en la que se hace constar que la prestataria ha solicitado una refinanciación de su estructura financiera, al haberse procedido a la integra amortización y cancelación del contrato de préstamo original y del contrato de crédito original, y ha solicitado la concesión de un préstamo por importe de 53.000.000 €.

Este nuevo préstamo que concede la entidad de crédito, debe devolverse antes del 12 de agosto de 2032 (y por lo tanto dentro del plazo al que se extiende la cobertura hipotecaria inscrita).

3º.- También se aporta un denominado contrato marco de operaciones financieras, intervenida notarialmente al que se incorpora diversa documentación.

Consulta. ¿Es inscribible?

El artículo 143, parece estar pensando exclusivamente las hipotecas en garantía obligación futura o sujeta condición suspensiva.

Las hipotecas del artículo 153 bis nacidas con posterioridad a la redacción del citado precepto legal, garantizan hasta una cantidad máxima, el importe que represente la deuda, en una fecha determinada.

Por ello no parece que tenga mucho sentido practicar dicha nota marginal.

Sin embargo, no le veo ningún inconveniente a practicarla si lo solicitan expresamente, y sería más bien partidario de practicar dicha nota marginal.

(Dado que ya en el cuerpo de la inscripción del derecho de hipoteca se hizo constar la existencia de unas obligaciones garantizadas de presente, no veo inconveniente para que se pueda indicar que esas obligaciones ya han quedado amortizadas y canceladas y que ahora se garantizan unas nuevas obligaciones que se describen o individualizan.)

RESPUESTA

Para la resolución del supuesto se partió de la necesidad de distinguir entre las distintas modalidades de hipotecas de seguridad y, particularmente, entre las hipotecas en garantía de obligaciones futuras, reguladas en los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria; las hipotecas en garantía de cuentas corrientes de crédito, reguladas en el artículo 153; y las hipotecas globales y flotantes, reguladas en el artículo 153 bis.

A estos efectos se recordó la doctrina de la Dirección General, recogida, entre otras, en las Resoluciones de 18 de noviembre de 2022 y 5 de julio de 2023, que establece:

«Esta nota marginal de los artículos 143 de la Ley Hipotecaria y 238 del Reglamento Hipotecario está prevista para la hipoteca en garantía de obligación futura pero no para las hipotecas en garantía de apertura de saldo de cuenta corriente del artículo 153 y para la hipoteca global y flotante del artículo 153 bis. En las dos últimas, existe el mecanismo de fijación del saldo que prevén dichos preceptos.

En cambio, en la hipoteca en garantía de obligación futura se prevé que la existencia y cuantía de la obligación futura puedan hacerse constar en el Registro mediante nota marginal, en concordancia con lo que resulta de los principios de legitimación y especialidad. El principio de legitimación prevé la presunción de existencia y pertenencia del derecho en la forma determinada por el asiento respectivo. Y el principio de especialidad exige la más completa determinación de los derechos reales y de su contenido. No cabe duda de que la nota marginal es un sustitutivo de las certificaciones del saldo de la cuenta a que se refieren los artículos 153 y 153 bis de la Ley Hipotecaria, lo que confirma su autonomía respecto a dichas clases de hipotecas de máximo».

Partiendo de esta doctrina, existió coincidencia entre los participantes en considerar que las nuevas obligaciones cuya constancia registral se solicitaba estaban ya comprendidas en la cobertura de la hipoteca global y flotante, siempre que, naturalmente, se encontraran incluidas dentro de la descripción de los actos jurídicos básicos de los que podían derivar las obligaciones garantizadas, respetasen el plazo máximo establecido y quedasen sujetas al límite máximo de responsabilidad hipotecaria inscrito.

En consecuencia, la práctica de la nota marginal no era necesaria para que las nuevas obligaciones quedasen garantizadas. Su cobertura derivaba directamente de la configuración originaria de la hipoteca del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, sin necesidad de que el nacimiento de cada nueva obligación tuviera un reflejo registral individualizado.

Se puso incluso de manifiesto que la práctica de dicha nota marginal podía resultar perturbadora o inducir a interpretaciones equivocadas acerca del alcance de la garantía, al singularizar registralmente determinadas obligaciones posteriores y generar la apariencia de que eran precisamente esas obligaciones las que habían quedado incorporadas a la cobertura hipotecaria. Se planteó, en este sentido, por qué debía darse

publicidad registral específica a estas nuevas obligaciones y no a cualesquiera otras que hubieran ido naciendo durante la vigencia de la hipoteca y que igualmente estuvieran comprendidas dentro de su ámbito objetivo de cobertura.

No obstante, un importante sector de los participantes, aun compartiendo plenamente el carácter innecesario de la nota marginal, entendió que tampoco existían razones suficientes para excluir radicalmente su práctica. Desde esta posición se consideró que una interpretación amplia del artículo 238 del Reglamento Hipotecario podía permitir, ante la solicitud expresa y conjunta de los interesados, dar publicidad mediante nota marginal a la existencia de las nuevas obligaciones, sin que ello supusiera modificación alguna de la hipoteca inscrita ni condicionara la inclusión dentro de su cobertura de cualesquiera otras obligaciones comprendidas en los términos de su constitución.

Por ello, aunque hubo coincidencia en considerar que la nota marginal no era necesaria ni tenía carácter constitutivo respecto de la cobertura hipotecaria, algunos intervinientes entendieron que tampoco planteaba obstáculos técnicos o jurídicos insalvables su práctica cuando fuese expresamente solicitada por los interesados. Se entendió conveniente que de su redacción quedase inequívocamente claro que se trataba de una mera constancia informativa y que no suponía alteración ni delimitación del ámbito objetivo de la hipoteca global y flotante previamente inscrita.

REVOCACIÓN CIF

Se presenta una escritura de venta de una vivienda, otorgada en 1997, resultando que la sociedad vendedora (titular registral) tiene el CIF revocado desde el año 2020.

¿Consideráis aplicable la prohibición de acceso al Registro del negocio con carácter retroactivo -como ha señalado la DG- a pesar del tiempo transcurrido entre la venta y la revocación del CIF? Y, de ser así, ¿qué solución puede darse al comprador para lograr la inscripción (además de la rehabilitación del CIF, que no depende de él)?

RESPUESTA

Se recordó la existencia de una doctrina consolidada de la Dirección General conforme a la cual la revocación del NIF determina el cierre registral aunque el negocio cuya inscripción se pretende hubiera sido otorgado con anterioridad a dicha revocación. Este criterio ha sido mantenido, entre otras, en las Resoluciones de 16 de junio de 2023, 18 de septiembre y 29 de noviembre de 2024, 27 de mayo y 31 de julio de 2025 y 14 de mayo de 2026.

Conforme a esta doctrina, la prohibición de acceso al Registro debe apreciarse en el momento en que se solicita la inscripción, con independencia de que el NIF estuviera plenamente vigente en la fecha de celebración del negocio, siendo posible acudir a la rehabilitación del NIF —incluso, en determinados supuestos, a los exclusivos efectos de obtener la inscripción— o, en último término, a la vía judicial.

No obstante, algunos de los intervinientes consideraron excesivamente rigurosa esta interpretación, especialmente en supuestos como el planteado, en el que la compraventa

se había otorgado muchos años antes de producirse la revocación y sin vulnerar norma alguna vigente en el momento de su celebración.

Se destacó, además, la extraordinaria dificultad que puede representar la subsanación para el adquirente, que resulta completamente ajeno a la posterior conducta de la sociedad transmitente y puede quedar obligado a promover actuaciones administrativas o judiciales para conseguir la inscripción de un negocio válidamente celebrado. Desde esta perspectiva, se consideró que el perjuicio causado al adquirente podía resultar manifiestamente superior al efecto que la medida pretende producir respecto de la sociedad cuyo NIF ha sido revocado.

Por ello, algunos participantes entendieron que, aun siendo conscientes del criterio reiterado de la Dirección General, podría defenderse la inscripción del documento, atendiendo a las concretas circunstancias del supuesto y al hecho de que la transmisión se había perfeccionado válidamente mucho antes de producirse la causa determinante del posterior cierre registral.

HIPOTECA VIVIENDA HABITUAL

Me están presentando escrituras de préstamo hipotecario en que la finca en el registro no es vivienda pero hacen constar que es vivienda habitual. En uno de los casos es un local comercial según el registro y así la describen en la escritura aunque en el certificado de tasación aparece como vivienda.

En el otro caso aparece en el registro como oficina y así se ha descrito en la escritura y en el certificado de tasación también figura como oficina. En este caso en los estatutos se dice que es un edificio empresarial y que las fincas que lo integran no se pueden destinar a viviendas, por esta razón no se suscribió el seguro decenal.

Mi pregunta es si suspendo porque dejando constancia de que es vivienda habitual indirectamente se está cambiando la naturaleza de la finca o si inscribo pero diciendo que se destina a residencia habitual pero no vivienda habitual; y en caso de optar por esta última solución si lo puedo hacer de oficio o tienen que subsanar para decir que aunque no es una vivienda se destina a residencia o domicilio habitual.

RESPUESTA

El supuesto dio lugar igualmente a un amplio debate, partiendo de la existencia de una doctrina de la Dirección General que ha abordado expresamente la posibilidad de hacer constar el carácter de vivienda habitual de una finca hipotecada aun cuando su descripción registral no sea la de vivienda.

Un importante sector de los participantes se mostró favorable a la inscripción en los términos resultantes del título, siguiendo la doctrina establecida, entre otras, por las Resoluciones de la Dirección General de 10 de mayo de 2022, 6 de junio y 28 de julio de 2025 y 19 de marzo de 2026.

Conforme a esta doctrina, debe distinguirse entre, por una parte, el uso o naturaleza de la finca que resulta de su descripción registral y, por otra, la manifestación efectuada por el hipotecante acerca de su carácter de vivienda habitual a los específicos efectos derivados de la legislación hipotecaria. La constancia de esta última circunstancia no implica por sí misma un cambio de uso ni permite rectificar la descripción registral de la finca.

Desde esta perspectiva, se defendió que podría inscribirse la hipoteca haciendo constar la manifestación relativa al carácter habitual de la vivienda, pero manteniendo íntegramente la descripción registral de la finca como local u oficina, sin practicar modificación alguna de su uso o naturaleza registral. La manifestación produciría exclusivamente los efectos que el ordenamiento atribuye al carácter habitual de la vivienda hipotecada, singularmente los relacionados con el régimen de su eventual ejecución y con las medidas de protección que la legislación reconoce al deudor cuando el inmueble hipotecado constituye su vivienda habitual, incluidas las especialidades relativas a la subasta y, en su caso, al destino de las plusvalías obtenidas en posteriores transmisiones del inmueble adjudicado.

Se destacó, por tanto, que la expresión «vivienda habitual» incorporada a la inscripción de la hipoteca no equivale a inscribir que la finca tiene urbanística o registralmente uso de vivienda. El local continuaría siendo registralmente un local y la oficina continuaría siendo una oficina, sin que la declaración realizada con ocasión de la hipoteca pudiera servir como título para modificar dicha descripción.

No obstante, un número importante de los intervinientes manifestó sus reservas frente a esta solución, pese a conocer la doctrina de la Dirección General. Se consideró que podía resultar inadecuado introducir en el Registro la afirmación de que una finca constituye una vivienda habitual cuando de los propios libros resulta que no tiene naturaleza de vivienda.

Estas objeciones adquirirían especial intensidad en el segundo de los supuestos planteados, en el que la finca figuraba registralmente como oficina, era igualmente considerada oficina en la tasación y, además, los estatutos inscritos configuraban el inmueble como edificio empresarial y prohibían destinar sus elementos a vivienda. Se puso de manifiesto que, en determinadas circunstancias, la transformación efectiva de la finca en vivienda podría requerir actuaciones urbanísticas, administrativas o estatutarias previas, e incluso no resultar posible sin una modificación del régimen aplicable al edificio.

Desde esta posición se advirtieron los riesgos derivados de introducir en el folio registral una manifestación aparentemente contradictoria con la propia descripción y régimen jurídico inscrito de la finca, especialmente por la apariencia que dicha constancia pudiera generar frente a terceros. Por ello, estos participantes consideraron preferible no reflejar registralmente el carácter de vivienda habitual mientras no existiera la necesaria coordinación entre la realidad jurídica de la finca y la manifestación contenida en el título hipotecario.

Finalmente, en una posición todavía más minoritaria, se defendió que la contradicción podría alcanzar tal entidad que justificase incluso la suspensión de la propia inscripción de la hipoteca, cuando el título atribuyera expresamente el carácter de vivienda habitual a una finca que registralmente no tuviera tal naturaleza o cuyo destino a vivienda resultara incompatible con las limitaciones inscritas.

En definitiva, el debate puso de manifiesto dos planteamientos principales: uno, apoyado en la doctrina de la Dirección General, favorable a distinguir estrictamente entre naturaleza registral de la finca y carácter de vivienda habitual a los exclusivos efectos de la relación hipotecaria; y otro, sostenido por un número relevante de participantes, más restrictivo respecto de la incorporación al Registro de una manifestación que pudiera resultar contradictoria con la descripción o las limitaciones que ya constan inscritas.

CONSTANCIA REGISTRAL DEL COLIVING. COOPERATIVAS

Se presenta una escritura de obra nueva de un edificio realizado por una cooperativa de viviendas en cesión de uso (reguladas en el art. 117 de la Ley de Cooperativas de Madrid de 2023), solicitándose de forma expresa que se haga constar en el Registro que las viviendas han de estar destinadas a la cesión de su uso vitalicio a los cooperativistas.

Citan al respecto expresamente en la escritura los siguientes párrafos del artículo 61 del Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030: “El destino por un plazo de al menos 20 años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.. Los alojamientos, viviendas, o soluciones residenciales deberán tener un régimen de protección permanente que deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad”

Aun cuando la vivienda consta de 36 departamentos privativos, no se solicita la división horizontal del inmueble.

Se considera sin embargo que no procede la constancia registral de tal circunstancia;

a) La norma que cita ha sido transcrita parcialmente; de su contenido completo se deduce que es una norma de subvenciones y condicionalidad de ayudas públicas: si un promotor —incluida una cooperativa de cesión de uso— recibe fondos del Plan Estatal para construir o rehabilitar alojamientos tipo coliving, el Registro de la Propiedad se usa como mecanismo de garantía pública: se hace constar mediante nota marginal (no una inscripción de dominio ni de estatutos) que ese inmueble queda afecto durante 20 años a arrendamiento/cesión en uso y, en su caso, a un régimen de protección permanente.

En el mismo sentido, el Art. 67.2.c): condiciona el último 20% del pago de la ayuda a que conste la anotación registral de esa nota marginal

b) solo una comunidad autónoma tiene una ley que toca expresamente la propiedad horizontal/registro en relación con el coliving — la Comunitat Valenciana. El resto se queda en el plano urbanístico o societario general.

Comunitat Valenciana — Ley 3/2023, de 13 de abril, de Viviendas Colaborativas Art. 10.3-10.4: la cooperativa no puede adjudicar a los socios propiedad ni ningún derecho real (ni siquiera un derecho de superficie) sobre las unidades privativas. El derecho de uso derivado de la cesión es "un derecho de naturaleza societaria, de carácter personalísimo, y en ningún caso se podrá configurar como derecho real". Esto zanja la

duda: al no ser derecho real, no hay nada que inscribir en el Registro de la Propiedad respecto a las unidades individuales.

Art. 16.1.a) (para las calificadas de "interés social"): obliga a mantener el edificio bajo titularidad única a perpetuidad, sin poder realizar la división horizontal. Permite, eso sí, asignar cuotas de participación internas — pero solo a efectos de repartir gastos comunes o individualizar responsabilidad frente a avales, nunca como base de una división horizontal registral.

Art. 17.c): para las cooperativas de interés social, los estatutos deben recoger expresamente la prohibición de dividir horizontalmente el edificio

c) Carecería de sentido inscribir unos estatutos si el edificio no va a ser objeto de división horizontal. Si el propietario va a ser único, cualquier propietario posterior podría modificar su contenido.

RESPUESTA:

El estudio del supuesto dio lugar a un intenso debate, en el que se mantuvieron distintas posiciones acerca de la posibilidad de hacer constar registralmente el destino de las viviendas o alojamientos a su cesión de uso a los socios cooperativistas.

Un importante sector de los participantes consideró que no procedía hacer constar en el Registro de la Propiedad, en los términos solicitados, el régimen de cesión de uso a los cooperativistas, al no configurarse propiamente como un derecho real sobre el inmueble, sino como una situación derivada de la relación societaria existente entre la cooperativa, propietaria del edificio, y sus socios.

En apoyo de esta posición se destacó que la legislación madrileña de cooperativas permite que la cooperativa conserve la propiedad de las viviendas o edificaciones y atribuya a los socios su uso y disfrute, remitiendo la regulación de dicho régimen a los estatutos de la propia cooperativa, sin establecer con carácter general su constancia en el Registro de la Propiedad ni atribuir naturaleza real al derecho de uso del cooperativista.

Se analizó igualmente el artículo 61 del Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030. Se consideró mayoritariamente que la previsión contenida en dicho precepto sobre la constancia mediante nota marginal del destino al arrendamiento o cesión de uso durante un determinado plazo no establece un régimen general de publicidad registral para las cooperativas de cesión de uso, sino que se integra en la regulación de un concreto programa de ayudas públicas. La nota marginal prevista en dicho artículo constituye, por tanto, un mecanismo de garantía y publicidad de las condiciones vinculadas a la obtención de esas ayudas, conclusión que se ve reforzada por la regulación de su pago, que condiciona el abono de una parte de la ayuda a la previa constancia registral de aquella circunstancia.

También se tuvo en cuenta, con carácter comparativo, la legislación de la Comunitat Valenciana sobre viviendas colaborativas, que ha regulado expresamente la materia y califica el derecho de uso del socio como un derecho de naturaleza societaria y personalísimo, que no puede configurarse como derecho real. Se destacó que esta normativa no resulta directamente aplicable en la Comunidad de Madrid, pero sí resulta

ilustrativa de que, cuando el legislador ha querido establecer un régimen inmobiliario y registral específico para estas formas de vivienda colaborativa, lo ha hecho expresamente.

Se señaló asimismo que, en el supuesto planteado, no se había constituido el edificio en régimen de propiedad horizontal, permaneciendo todo el inmueble bajo una única titularidad, la de la cooperativa. La existencia material de treinta y seis departamentos susceptibles de utilización separada no determina por sí sola la existencia de otros tantos objetos jurídico-reales autónomos susceptibles de inscripción. Desde esta perspectiva, se cuestionó también la utilidad y eficacia frente a terceros de incorporar al folio de la finca las reglas societarias relativas al uso de los distintos departamentos.

Frente a esta posición, algunos participantes entendieron que sí podrían tener acceso al Registro determinadas limitaciones contenidas en los estatutos de la cooperativa, en los términos concretos en que estuvieran configuradas y siempre que presentasen suficiente trascendencia inmobiliaria. Esta posición fue, no obstante, minoritaria.

Por otra parte, varios intervinientes destacaron la especial importancia de examinar detenidamente la licencia municipal y el título urbanístico habilitante del edificio. Se consideró que debía comprobarse cuál era el uso autorizado, la configuración del inmueble y las eventuales condiciones o limitaciones impuestas administrativamente, pues aquellas circunstancias que, conforme a la legislación aplicable, tuvieran trascendencia jurídico-real podrían justificar su correspondiente reflejo registral o determinar la propia descripción registral del edificio.

Finalmente, fue muy minoritaria la posición favorable a hacer constar el régimen de cesión de uso por las meras manifestaciones efectuadas por los interesados en la escritura, cuando dicho régimen no encontrase apoyo suficiente ni en los estatutos de la cooperativa ni en las condiciones resultantes de la licencia o del correspondiente título administrativo.

En definitiva, el debate permitió distinguir entre el régimen societario de utilización del inmueble por los cooperativistas, que por sí solo no determina necesariamente una situación jurídico-real susceptible de publicidad registral, y aquellas limitaciones o condiciones que pudieran resultar de los estatutos o, especialmente, de la normativa y documentación urbanística aplicable, cuya eventual trascendencia registral deberá valorarse atendiendo a su concreta configuración.

NOVEDADES LEGISLATIVAS

Servicio de Estudios

Septiembre 2026

ESTATAL

Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible.

El BOE del 30 de septiembre publica el [Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible](#). Entrará en vigor (en lo que nos interesa) el 1 de octubre, con la excepción de la DF 1ª que introduce un nuevo artículo 25 bis en Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, sobre cesiones de contratos de crédito hipotecario realizadas tras la entrada en vigor del real decreto-ley, que se aplicará cualquiera que sea el momento en el que se hubiera celebrado el contrato.

El RDL se divide en seis títulos sobre medidas de protección de la función social de la vivienda y especulación; sobre medidas tributarias y fiscales; sobre incremento y protección del parque público de vivienda; sobre fomento de la promoción de vivienda asequible; sobre otras medidas en materia de vivienda; y sobre la creación de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa.

AUTONÓMICO

EXTREMADURA

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

El DOE del 9 de septiembre publica la [convalidación del 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](#).

El 5 de agosto entró en vigor dicho [Decreto-Ley 4/2026 de actuaciones urgentes en materia de urbanismo](#) que con la convalidación continuará vigente.

Tal y como se os informó en su día, su finalidad es facilitar el ejercicio del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, introduciendo modificaciones y novedades en legislación urbanística en cuatro áreas diferenciadas:

- Agilizando y facilitando la aprobación del planeamiento general de los municipios y de sus modificaciones.
- 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.
- 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 planeamiento en exclusiva a uso terciario, para los que no exista demanda del mercado.
- Agilizando las autorizaciones previas al proceso de materialización de la edificación y de las necesarias para la ocupación de lo edificado.

Por otra parte, se crean los Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible y se regula la prima de edificabilidad como medida de fomento para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública permitiendo que la superficie de las terrazas sea superficie útil.

El artículo 2 contiene la modificación de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

El artículo 69 regula 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

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 148 apartado 7, en cuanto al régimen de división del suelo rústico, mantiene que *la calificación rústica sobre una finca registral se hará constar en el registro de la propiedad con carácter previo a, como **novedad**, la presentación ante la administración competente de la declaración responsable que habilite la primera ocupación o utilización del inmueble. Dicha afectación implicará la vinculación entre la actuación autorizada y la superficie afectada de la finca registral, impidiendo futuras divisiones o fraccionamientos mientras permanezca vigente la calificación rústica*

Se regula una nueva sección sobre declaraciones responsables. El artículo artículo 166 bis sobre declaración responsable de primera ocupación o utilización prevé que, Si la actuación ejecutada hubiere requerido la obtención de una previa calificación rústica, la persona promotora de la edificación deberá aportar una certificación acreditativa del Registro de la Propiedad en la que se haga constar la superficie de suelo vinculada a la calificación.

El artículo 10 sobre Fomento de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen protección pública mediante primas de la edificabilidad, permite que *en las parcelas de uso residencial, edificadas o sin edificar, estén o no calificadas por el planeamiento urbanístico para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, podrá incrementarse hasta un 20 % la edificabilidad asignada, alcanzando hasta un 30 % cuando se trate de parcelas de titularidad pública, siempre que la edificabilidad total se destine a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública aplicable en la Comunidad Autónoma de Extremadura. Este incremento no computará a efectos de densidad en aquellos supuestos en los que el planeamiento establezca, respecto al ámbito urbanístico de referencia, un límite máximo del número de viviendas. Este incremento de edificabilidad se hará efectivo con el otorgamiento de la licencia urbanística que ampare la actuación, no requiriendo la modificación previa de los instrumentos de ordenación urbanística vigentes, cuando concurren las siguientes condiciones:* a) *La parcela debe estar situada en suelo urbano urbanizado o en suelo urbanizable ya transformado, y siempre que sea apta para la edificación o se autorice la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización.* b) *En parcelas no edificadas, el uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la edificación de la parcela sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrán suponer un porcentaje superior al 20 % del que se destine a vivienda.* c) *En parcelas edificadas, el uso de vivienda protegida deberá implantarse, como mínimo, en la totalidad del incremento de edificabilidad otorgado.* d) *En ambos casos, las condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, en los términos previstos en la legislación estatal.*

NRUA. CLÁUSULA ESTATUTARIA QUE PROHÍBE LA INDUSTRIA HOTELERA. Es equiparable la industria hotelera y/o hospedería con la de viviendas de uso turístico, por lo que es correcta la calificación registral negativa que denegó la asignación de número de Registro de alquiler de corta duración.

NULIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN. No obstante, lo anterior, el asunto carece de objeto, se podría decir en este momento, toda vez que el Tribunal Supremo (en sentencia de 19-5-2026) ha anulado el Registro Único de arrendamientos de corta duración por considerar que el Estado carece de competencia para su creación (**Sentencia del Juzgado de primera instancia nº 6 de Alicante de veintiséis de junio de dos mil veintiséis**)

Hechos. La registradora denegó la asignación de un NRUA solicitado, ya que el alquiler turístico o vacacional se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda, en los que concurre un componente comercial y/o empresarial, y **dicha actividad está expresamente prohibida en los estatutos de la comunidad.**

El demandante alega en apoyo de su pretensión que estamos ante una interpretación extensiva y analógica que no es de aplicación al supuesto de hecho presente, cual es, la asignación del número correspondiente a una vivienda de uso turístico, y que la actividad de alquiler de corta duración o “vivienda de uso turístico” no es conceptual ni legalmente asimilable a la “industria hotelera”.

La sentencia confirma el criterio de la Registradora y desestima la demanda interpuesta contra la calificación registral.

En tal sentido se apoya en **la STS 642/2026, de 28 de abril**, que en asunto de propiedad horizontal en el que se contiene una prohibición estatutaria del destino del piso titularidad de los demandantes a uso turístico, establece la identidad con la norma comunitaria que veda la utilización de las viviendas para actividad de hospedería. Establece, por tanto, la

equiparación **entre industria hotelera y/o hospedería con la de viviendas de uso turístico.**

No obstante, lo anterior, la sentencia que nos ocupa se hace eco (y por ello indica que el asunto carece ya de objeto) de la **Sentencia del TS que ha anulado** el procedimiento de Registro de arrendamientos de corta duración, por carecer el estado de competencia para su regulación.

En tal sentido, indica que **“el asunto carece de objeto, se podría decir en este momento, toda vez que el Tribunal Supremo (en sentencia de 19-5-2026) ha anulado el Registro Único de arrendamientos de corta duración** por considerar que el Estado carece de competencia para su creación...” El Tribunal Supremo ha abordado, en efecto, en dicha sentencia, la nulidad del procedimiento de registro único de arrendamientos de corta duración que pretendan publicitarse mediante plataformas digitales, regulado en el Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, al considerar que el Estado carece de título competencial para establecer una regulación exhaustiva de un registro nacional que se superpone a los registros autonómicos existentes respecto a la inscripción de inmuebles destinados a arrendamientos turísticos...” “La sentencia del Tribunal Supremo estima parcialmente el recurso, anulando únicamente aquellos preceptos por los que se crea el llamado “registro único de arrendamientos” y sin embargo desestima el recurso en lo referente a las disposiciones que regulan la ventanilla única digital de arrendamientos, las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas en línea y la transmisión de datos con fines estadísticos...”

Comentario: Dos vertientes destacan en esta sentencia. Por un lado **la confirmación del criterio de la registradora**, que correctamente no asignó número de alquiler de arrendamiento de corta duración, al existir una cláusula estatutaria en la comunidad de propietarios que prohibía la utilización de las viviendas para actividad de hospedería, ya que dicha actividad es equiparable por su carácter igualmente económica con la de alquiler de corta duración o “vivienda de uso turístico”. Esta cuestión, en el corto recorrido del Registro único de alquiler de corta duración, ha estado presente en numerosas resoluciones DGSJFP, pronunciándose siempre en el mismo sentido (por todas, las Resoluciones de 9 de mayo de 2025, 28 de Julio de 2025, o 16 de Septiembre de 2025); y **por otro, el hecho que al haberse anulado los preceptos del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre**, referentes al registro único de arrendamientos de corta duración, por no tener competencia el estado para regular esta materia, la propia sentencia reconoce que **la cuestión carece en la actualidad de objeto**. Más problemático sería el caso en que **la sentencia hubiera estimado la demanda** y por tanto hubiera considerado que el NRUA sí debiera haber sido concedido. Este caso **ha ocurrido ya con alguna resolución DGSJFP, en concreto la de 2 de Enero de 2026** (si bien anterior a la sentencia que anula el Registro único), que ha revocado una nota de calificación, lo cual, como señala José Félix Merino Escartín (al resumir esta resolución en la web [www. notariosyregistradores.org](http://www.notariosyregistradores.org)) genera un **problema en cuanto a la práctica del asiento**,

toda vez que conforme al art. 327 LH, penúltimo párrafo, **el Registrador ha de practicar el asiento que denegó**, pero ese asiento recogería la asignación del NRUA a la finca, y sin embargo, tras la sentencia -y su publicación en el BOE- **carece de competencia para realizar esa asignación** (art. 12 b anulado del citado Real decreto), por lo que la ejecución de esta resolución puede resultar de imposible cumplimiento.

JURISPRUDENCIA: BOLETÍN COLEGIAL SEPTIEMBRE 2026

Selección de sentencias desde 15 a 30 septiembre 2026 publicadas en CENDOJ.

.....

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA: PAÍS VASCO

El [Pleno del Tribunal Constitucional ha desestimado](#) el recurso de inconstitucionalidad promovido por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma del País Vasco contra diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Respecto de **impugnaciones específicas novedosas**, se desestima la inconstitucionalidad del artículo 3 porque las definiciones que contiene lo son a efectos de la ley y no tienen carácter supletorio; la del artículo 10.2 porque solo orienta la actuación de todas las administraciones competentes, con el objeto de velar por el pleno ejercicio de los derechos derivados de la propiedad y favorecer el acceso a ella; y, la del apartado seis de la disposición final primera porque no implica que el índice de precios estatal vaya a prevalecer sobre el autonómico.

Por último, la sentencia aprecia la **pérdida sobrevenida de objeto** de la impugnación dirigida a los artículos 16 , 15.1 d), 15.1 e), 16, 17 y 18; DA 3ª, DT 2ª, DF 1ª apartados uno y tres; y DF 4ª, ante fallos anteriores del TC.

LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA: GALICIA

El Tribunal Constitucional [desestima el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la Xunta](#) de Galicia contra la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Con esta octava sentencia culmina los recursos de inconstitucionalidad interpuestos contra la ley estatal.

Por un lado,

- ✓ **Aplica la doctrina fijada en la STC 79/2024** y declara que el art. 11.2, que atribuye a las administraciones territoriales la declaración del incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda, se encuentra amparado por la competencia estatal para establecer las condiciones básicas que garanticen la igualdad de los ciudadanos en el ejercicio del derecho a la vivienda (art. 149.1.1

CE); que el artículo 19.2, que permite que la administración territorial competente pueda concretar la definición de gran tenedor no impide el desarrollo de una política autonómica en materia de vivienda y, por lo tanto, constituye un ejercicio legítimo de la competencia estatal ex art. 149.1.1 CE.

- ✓ **Aplica la doctrina de la STC 26/2025** descartando que contradigan la Constitución en sus artículos 14, 24 y 33 una serie de previsiones por prever un trato diferenciado para los grandes tenedores.

En cuanto a las **cuestiones novedosas** declara la constitucionalidad atendiendo a la competencia estatal en materia procesal (artículo 149.1 6 CE) de la disposición final quinta que modifica la redacción de diversos apartados de la LEC y de la disposición transitoria tercera de la Ley 12/2023, que condiciona la reanudación de los procedimientos de desahucio y los lanzamientos suspendidos con arreglo a los arts. 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020 al intento previo de conciliación o intermediación, cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda.

AUDIENCIAS PROVINCIALES

El Pleno de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCyL, **en unificación de doctrina**, sienta que las viviendas de uso turístico tienen uso terciario y no pueden ubicarse por encima de la primera planta, en resolución del recurso del Ayuntamiento de Salamanca. Se trata de la sentencia de 22 de septiembre, nº 00892 / 2026 en resolución del recurso 638/2025.

Las viviendas de uso turístico (VUT) tienen, a efectos urbanísticos, uso terciario (alojamiento temporal) y no residencial y, razona la Sala, ello determina que conforme al Plan General de Ordenación Urbana (PGOU en vigor desde el 2011) de Salamanca, este tipo de alojamientos no pueda situarse por encima de la primera planta en los supuestos afectados por la limitación que el planeamiento establece para los usos no residenciales. Precisa la Sala que no es de aplicación la Ordenanza Municipal reguladora de los apartamentos y viviendas de uso turístico, que había sido anulada por otra sentencia.

El Pleno ha asumido el criterio que considera que el uso residencial es el destinado al alojamiento permanente, mientras que las VUT, al ofrecer alojamiento temporal a cambio de una contraprestación económica, deben encuadrarse dentro del uso terciario. Concluye, por tanto, que fue conforme a Derecho la decisión municipal que no declaró la conformidad de la comunicación ambiental presentada para el establecimiento turístico, revocando la resolución de primera instancia que sí había reconocido el derecho del titular a continuar con la actividad de unas viviendas de uso turístico.

NOTA. Como ya declaró la DGSJFP en [Resolución 10 de julio de 2025](#) (BOE 6 agosto 2025) y [Resolución 10 julio de 2025](#) (BOE 6 agosto 2025); [Resolución de 2 de septiembre de 2025](#) (BOE 5 diciembre 2025), siendo la regulación del uso del suelo y de las edificaciones competencia del Ayuntamiento, las viviendas de uso turístico en función de su ubicación han de cumplir la normativa vigente en materia de urbanismo.

1. INSTITUCIONAL:

• **Estado de la Unión 2026: prioridades de la Comisión Europea para el próximo año**

La presidenta de la Comisión Europea, Ursula von der Leyen, pronunció el pasado 16 de septiembre en Estrasburgo su discurso sobre el Estado de la Unión 2026, ante el Pleno del Parlamento Europeo. En su intervención, la presidenta hizo balance de la situación de la Unión y presentó las principales prioridades e iniciativas de la Comisión para el próximo año.

El discurso sobre el Estado de la Unión, que la Presidencia de la Comisión pronuncia anualmente ante el Parlamento Europeo, constituye uno de los principales momentos del calendario institucional de la UE. La intervención permite hacer balance de las actuaciones desarrolladas por la Comisión, exponer las prioridades para los meses siguientes y abrir un debate con los miembros del Parlamento Europeo sobre la orientación política y legislativa de la Unión.

El discurso se acompaña de una Carta de Intenciones dirigida a la Presidencia del Parlamento Europeo y a la Presidencia del Consejo, en la que se concretan las principales iniciativas legislativas y políticas que la Comisión prevé impulsar durante el año siguiente.

En esta edición, von der Leyen situó su intervención en un contexto marcado por los cambios geopolíticos, económicos y tecnológicos y defendió la necesidad de avanzar hacia una Europa con mayor capacidad de actuación y menor dependencia estratégica. Entre las cuestiones abordadas figuraron la competitividad de la economía europea, el funcionamiento del Mercado Único, la energía, la seguridad y la defensa, la transición climática, la inteligencia artificial, la política comercial y el papel internacional de la Unión.

En materia económica, la presidenta destacó la necesidad de reforzar el Mercado Único, reducir las cargas administrativas, favorecer la inversión y garantizar un suministro energético asequible, dentro de los esfuerzos dirigidos a mejorar la competitividad europea y reducir determinadas dependencias estratégicas.

La intervención dedicó asimismo atención a las transformaciones derivadas de la inteligencia artificial y el cambio climático. Von der Leyen señaló la necesidad de reforzar las capacidades tecnológicas europeas y continuar desarrollando la inteligencia artificial de forma responsable, al tiempo que insistió en combinar las políticas de mitigación del cambio climático con mayores esfuerzos de adaptación y resiliencia.

La seguridad y la defensa ocuparon igualmente una parte relevante del discurso, junto con la situación internacional y el apoyo de la Unión Europea a Ucrania. La presidenta abordó también la protección de las fronteras exteriores, las relaciones de la UE con sus socios internacionales y la defensa de los valores democráticos.

Con esta intervención y la correspondiente Carta de Intenciones, la Comisión establece el marco político para las iniciativas que prevé desarrollar durante el próximo año y que posteriormente deberán concretarse, en su caso, a través de las correspondientes propuestas y procedimientos legislativos de la Unión.

[Enlace a la noticia](#)

2. **VIVIENDA:**

- **La Comisión europea presenta la propuesta de Ley Europea de Vivienda asequible.**

La Comisión Europea ha presentado una propuesta de Ley Europea de Vivienda Asequible (Affordable Housing Act) y una Recomendación destinadas a apoyar a los Estados miembros y, en particular, a sus autoridades regionales y locales frente a las dificultades de acceso a la vivienda en las zonas más afectadas por la presión del mercado residencial.

La propuesta parte de que los problemas de disponibilidad y asequibilidad no se manifiestan de la misma manera en toda la Unión Europea. Su objetivo es proporcionar un marco jurídico común que permita a las autoridades competentes identificar las «áreas bajo presión de vivienda» (areas under housing stress) y valorar qué actuaciones están justificadas en función de las circunstancias de cada territorio. Para ello, prevé una metodología basada en criterios objetivos y datos relativos al mercado de la vivienda.

Uno de los aspectos centrales de la propuesta es la posibilidad de adoptar medidas respecto de determinados usos de los inmuebles, como los alquileres de corta duración, las segundas residencias o las viviendas desocupadas, cuando contribuyan a reducir la disponibilidad de vivienda para residencia habitual en una zona concreta. El texto no impone restricciones generales para toda la Unión ni obliga a las autoridades a intervenir: corresponde a estas determinar si existe presión sobre la vivienda, si procede actuar y qué medidas resultan adecuadas.

Este marco busca aportar mayor seguridad jurídica a las administraciones a la hora de justificar la compatibilidad de sus actuaciones con el Derecho de la Unión. Las medidas deberán basarse en datos, responder a las presiones identificadas y respetar los principios de necesidad, proporcionalidad y transparencia. En el caso de los alquileres de corta duración, ello exigirá valorar su incidencia en la disponibilidad o asequibilidad de la vivienda y justificar que la intervención prevista resulta apropiada para abordar el problema detectado.

La propuesta legislativa se acompaña de una Recomendación de la Comisión centrada en las causas estructurales de la escasez de vivienda. Entre sus orientaciones figuran el aumento de la oferta de vivienda asequible, social y para estudiantes; un mejor aprovechamiento del suelo y de los edificios existentes; y la simplificación de los procedimientos de planificación y concesión de permisos.

Ambas iniciativas forman parte del Plan Europeo de Vivienda Asequible. La propuesta legislativa deberá ser examinada ahora por el Parlamento Europeo y el Consejo, que podrán modificar su contenido antes de una eventual aprobación.

[Texto de la propuesta de Reglamento](#)

3. **DIGITAL**

• **La Comisión Europea propone nuevas normas para reforzar la seguridad de los menores en línea**

La Comisión Europea ha presentado la propuesta legislativa EU KIDS Act, destinada a reforzar la protección de niños y adolescentes en los servicios digitales. La iniciativa responde, entre otras cuestiones, a los riesgos asociados a las funciones diseñadas para prolongar el tiempo de uso de las plataformas. Su ámbito comprende servicios utilizados

por menores, como las redes sociales, las plataformas de intercambio de vídeos, los juegos en línea y los chatbots y acompañantes de inteligencia artificial.

La propuesta establece un acceso gradual a las redes sociales en función de la edad. Los menores de 13 años no podrían acceder a estos servicios, aunque sí utilizar plataformas de vídeo adaptadas a su edad mediante una cuenta gestionada por sus padres o tutores. Entre los 13 y los 15 años, podrían acceder a través de una “minicuenta” gestionada por un progenitor o tutor, con funciones limitadas y un máximo de una hora diaria. A partir de los 15 años, podrían crear y gestionar su propia cuenta.

El texto introduce además obligaciones de seguridad desde el diseño para los servicios utilizados por menores. Entre las medidas previstas figuran limitar funciones que favorecen el uso excesivo, como el desplazamiento infinito, las estrategias de recompensa y las notificaciones durante las horas de sueño; impedir el contacto no solicitado por desconocidos; configurar los perfiles de los menores como privados por defecto; y facilitar el bloqueo o silenciamiento de otros usuarios. Los chatbots y acompañantes de IA deberían estar desactivados por defecto y no podrían comportarse de forma que fomentasen la dependencia emocional de los menores.

Para aplicar los límites de edad, los servicios en línea y las tiendas de aplicaciones tendrían que utilizar mecanismos de verificación que protejan la privacidad de los usuarios. Asimismo, la propuesta exigiría a los proveedores de plataformas en línea de muy gran tamaño demostrar que sus servicios son seguros para los menores y han sido diseñados teniendo en cuenta su bienestar.

La propuesta será examinada ahora por el Parlamento Europeo y el Consejo, que deberán acordar el texto antes de su eventual aprobación.

[Enlace a la propuesta.](#)

4. ENERGÍA:

- **La Comisión Europea establece un sistema común para evaluar la sostenibilidad de los centros de datos**

La Comisión Europea ha adoptado un Reglamento delegado que establece un sistema común de calificación para los centros de datos de la UE. La medida pretende hacer más transparente su consumo de energía y agua y facilitar la comparación de su

comportamiento ambiental, en un momento en que la Unión prevé ampliar considerablemente su capacidad de centros de datos para atender la creciente demanda de servicios digitales e inteligencia artificial.

Esta expansión plantea también retos para el sistema energético. Los centros de datos requieren grandes cantidades de electricidad y agua, y su crecimiento puede aumentar la presión sobre las redes eléctricas y las emisiones asociadas a su funcionamiento. El nuevo sistema utilizará la información facilitada por los operadores para evaluar centros de datos individuales con una capacidad superior a 500 kW. Además del uso de recursos, tendrá en cuenta aspectos relacionados con su integración en el sistema energético, como la reutilización del calor residual, el uso de energía limpia y la capacidad de adaptar su consumo eléctrico a las condiciones de la red.

El Reglamento desarrolla el marco de notificación de datos establecido en 2024 en aplicación de la Directiva de eficiencia energética. Sobre la base de la información recopilada, se emitirán etiquetas electrónicas de sostenibilidad que permitirán conocer mejor el rendimiento de cada instalación. Está previsto que las primeras etiquetas estén disponibles en 2027 y que el sistema sea objeto de una primera revisión antes de finales de 2028.

La Comisión ha abierto asimismo una consulta pública sobre posibles normas mínimas de rendimiento para los centros de datos que operan en Europa. Se trata de una iniciativa distinta del sistema de calificación: mientras este busca medir y hacer visible el rendimiento de las instalaciones, las futuras normas mínimas podrían establecer requisitos que deban cumplir. La consulta permanecerá abierta hasta el 14 de diciembre de 2026 y servirá de base para los trabajos preparatorios de una propuesta legislativa prevista para 2027.

Antes de su entrada en vigor, el Reglamento delegado estará sujeto a un plazo de control de dos meses durante el cual el Parlamento Europeo y el Consejo podrán formular objeciones, aunque no modificar su texto.

[Enlace al texto de referencia](#)

5. INNOVACIÓN:

- **La Comisión Europea propone nuevas medidas para facilitar la financiación y comercialización de la innovación**

La Comisión Europea ha presentado una propuesta de Ley Europea de Innovación (European Innovation Act) para facilitar que las empresas desarrollen y comercialicen sus innovaciones en la UE y puedan crecer en el mercado interior. La iniciativa forma parte de la Estrategia de la UE para las Empresas Emergentes y en Expansión y busca abordar obstáculos como la fragmentación de las normas nacionales y las dificultades de acceso a la financiación.

Uno de los ejes de la propuesta es el aprovechamiento de la propiedad intelectual como activo económico. Las empresas innovadoras pueden contar con patentes y otros derechos valiosos, pero la dificultad para determinar su valor limita sus posibilidades de atraer inversión o utilizarlos para obtener financiación. Para responder a este problema, la Comisión propone desarrollar un marco común europeo para valorar los activos de propiedad intelectual, impulsar la financiación respaldada por ellos y crear un mercado digital que facilite su compraventa y comercialización.

El segundo eje se refiere a la contratación pública de investigación y desarrollo (I+D). La propuesta plantea un procedimiento común que aporte mayor seguridad jurídica a los compradores públicos y facilite la contratación conjunta entre autoridades de distintos Estados miembros. Con ello se pretende ampliar las oportunidades para las empresas innovadoras y favorecer que las nuevas tecnologías puedan desarrollarse y llegar al mercado.

Junto a la propuesta legislativa, la Comisión ha presentado una propuesta de Recomendación del Consejo sobre espacios controlados de pruebas (regulatory sandboxes). Estos espacios permiten probar, durante un período limitado y bajo supervisión de las autoridades competentes, productos, servicios o tecnologías innovadoras en un entorno regulatorio controlado. La experiencia puede ayudar tanto a los innovadores a comprender cómo se aplican las normas como a las autoridades a detectar posibles dificultades en su aplicación.

La Recomendación propone unos principios comunes para diseñar y utilizar estos espacios en ámbitos que aún no cuentan con un marco específico en la legislación de la

UE. Se trata de favorecer un enfoque más coherente entre Estados miembros, aprovechando las experiencias nacionales y europeas existentes, sin perder la supervisión regulatoria ni la protección de los intereses públicos.

Texto de la propuesta de reglamento

6. **JURISPRUDENCIA:**

• **Sentencia del Tribunal de Justicia en el asunto C-900/24 | SVB de 24 de septiembre de 2026**

« Procedimiento prejudicial — Protección de los consumidores — Directiva 93/13/CEE — Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores — Artículo 1, apartado 2 — Concepto de “disposiciones legales o reglamentarias imperativas” — Artículo 6 — Efectos de la declaración del carácter abusivo de una cláusula — Subsistencia del contrato sin cláusulas abusivas — Concepto de “disposiciones supletorias de Derecho nacional” — Artículo 7, apartado 1 — Facultad del juez nacional para remediar las consecuencias de la supresión de una cláusula abusiva — Condiciones — Contrato de larga duración de suministro de energía que contiene cláusulas abusivas de modificación de precios — Facultad del profesional para sustituir unilateralmente una cláusula abusiva de modificación de precios por una cláusula supuestamente conforme con dicha Directiva »

En noviembre de 2012, la sociedad civil Glarner celebró con SVB, una empresa de suministro de energía, un contrato de suministro de calefacción urbana que contenía una cláusula de revisión del precio al consumo. Sobre esta base, el precio al consumo se revisó anualmente entre 2015 y 2020. A partir del 1 de mayo de 2019, SVB modificó unilateralmente dicha cláusula de revisión, basándose en una disposición prevista en la legislación alemana relativa al suministro de calefacción urbana. En julio de 2019, Glarner, que, en virtud del Derecho alemán, puede asimilarse a un «consumidor» en el sentido de la Directiva sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, 1 recurrió ante los tribunales alemanes estas revisiones, incluida la modificación unilateral, y solicitó la devolución de las cantidades indebidamente abonadas.

En este contexto, el Tribunal Superior Regional de lo Civil y Penal de Berlín (Alemania) declaró que la cláusula de revisión del precio al consumo era abusiva y, por lo tanto, inválida. Señaló que, de conformidad con reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo Federal de lo Civil y Penal (Alemania), el cliente no puede invocar la invalidez de los aumentos de precios si no los ha impugnado en un plazo de tres años a partir de la recepción de las liquidaciones anuales en las que se aplicó por primera vez el aumento de precio. El Tribunal Superior Regional de lo Civil y Penal de Berlín acudió entonces al Tribunal de Justicia a fin de determinar si esta práctica jurisprudencial y la norma nacional en la que se basa son compatibles con la Directiva. El órgano jurisdiccional alemán se pregunta asimismo si es conforme con la Directiva la norma o la práctica nacional que permite u obliga a un proveedor de energía a modificar unilateralmente una cláusula de revisión abusiva.

El Tribunal de Justicia recuerda que, tras la supresión de las cláusulas abusivas, el contrato debe seguir siendo, en principio, vinculante para las partes. En este contexto, y con el fin de evitar la anulación del contrato en su totalidad, que resultaría perjudicial para el consumidor, el juez puede sustituir las cláusulas abusivas por disposiciones de Derecho interno destinadas a colmar la laguna dejada en el contrato como consecuencia de dicha supresión.

En el presente caso, la regla de los tres años equivale a mantener los efectos de la cláusula abusiva en detrimento del consumidor durante el período anterior a los tres años que pueden ser objeto de impugnación. Además, la jurisprudencia nacional parece basarse en disposiciones nacionales de carácter general, que no permiten remediar las consecuencias derivadas de la invalidez de una cláusula abusiva. Por otra parte, dicha jurisprudencia no permite al consumidor oponerse a la aplicación de la regla de los tres años ni solicitar la anulación del contrato en su totalidad.

En consecuencia, una práctica de ese tipo y la normativa en la que se basa no son compatibles con la Directiva.

El Tribunal de Justicia declara que la posibilidad u obligación previstas en el Derecho alemán de que un proveedor de energía modifique unilateralmente una cláusula de modificación de precios declarada inválida por su carácter abusivo no parecen reflejar

una disposición reglamentaria imperativa. Si así fuera, la cláusula en cuestión no estaría sujeta a la Directiva. Por otra parte, esa posibilidad o esa obligación no son compatibles con la Directiva, en virtud de la cual el juez nacional está obligado a dejar sin aplicación una cláusula contractual abusiva sin estar facultado para modificar su contenido.

Fallo del Tribunal:

1) Los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una normativa o a una práctica judicial nacional en virtud de la cual un contrato de suministro de energía de larga duración sigue siendo vinculante para las partes tras la declaración de invalidez de una cláusula abusiva de modificación de precios que figura en él, siempre que los términos de ese contrato sean objeto de una interpretación integradora en el sentido de que el consumidor solo puede invocar la invalidez de los aumentos de precio basados en dicha cláusula si los ha impugnado en un plazo de tres años a partir de la recepción de la primera liquidación anual que refleje esos aumentos.

2) Los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una normativa o a una práctica judicial nacional que establece la posibilidad o la obligación de un proveedor de energía de modificar unilateralmente, con efectos *ex nunc*, una cláusula de modificación de precios declarada inválida por ser abusiva.

Texto íntegro de la sentencia

• Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Tercera) de 24 de septiembre de 2026, en el asunto C-300/25 [Duftošek]:

Procedimiento prejudicial — Espacio de libertad, seguridad y justicia — Reglamento (UE) 2016/1103 — Competencia, ley aplicable, reconocimiento y ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales — Artículo 1, apartado 1 — Ámbito de aplicación — Artículo 3, apartado 1, letra a) — Concepto de “régimen económico matrimonial” — Inmueble adquirido en proindiviso por unos cónyuges casados en régimen de separación de bienes — Acción de extinción y liquidación de dicho proindiviso ejercitada después de la disolución del matrimonio — Inclusión.

Fallo del Tribunal:

"Los artículos 1, apartado 1, y 3, apartado 1, letra a), del Reglamento (UE) 2016/1103 del Consejo, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales, deben interpretarse en el sentido de que una demanda de extinción y liquidación de un proindiviso existente sobre un bien inmueble adquirido exclusivamente por unos cónyuges casados en régimen de separación de bienes estipulado en capitulaciones matrimoniales, presentada después de la disolución del matrimonio, está comprendida en el ámbito de los regímenes económicos matrimoniales, en el sentido de dichas disposiciones."

Texto de la sentencia

- **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 3 de septiembre de 2026, en el asunto C-798/24 [Jautiva]:**

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.

Fallo del Tribunal:

- 1) El artículo 14, letra d), de la Directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades, en su versión modificada por la Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, debe interpretarse en el sentido de que no exige la publicación de información sobre todos los accionistas de las

sociedades a las que se refiere dicha disposición, incluidos los accionistas minoritarios de tales sociedades.

- 2) Los artículos 5 y 6 del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (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, deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una normativa nacional que obliga a poner a disposición del público datos personales de todos los accionistas de sociedades anónimas, incluidos los accionistas minoritarios, relativos a la identidad de cada uno de esos accionistas, sus datos de contacto, la categoría, el número y el valor nominal de las acciones que poseen y el número de votos asociados a dichas acciones, con el fin de garantizar un entorno empresarial transparente para proteger los intereses de terceros, prevenir el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva, y proporcionar la información necesaria para la aplicación de sanciones nacionales, internacionales y de la Unión Europea, cuando el acceso a dichos datos no esté supeditado a ningún requisito, como la demostración de un interés legítimo.

Texto de la sentencia

• **Conclusiones del Abogado General Sr. Maciej Szpunar, presentadas el 10 de septiembre de 2026, en el asunto C-310/25 (MMWB):** [Petición de decisión prejudicial planteada por el Amtsgericht Hagen (Tribunal de lo Civil y Penal de Hagen, Alemania)]

Procedimiento prejudicial — Cooperación judicial en materia civil — Competencia, ley aplicable, reconocimiento y ejecución de resoluciones, aceptación y ejecución de documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa — Reglamento (UE) n.º 650/2012 — Renuncia a la herencia — Declaración relativa a la renuncia de la herencia formulada ante órganos jurisdiccionales de dos Estados miembros diferentes — Órgano jurisdiccional del otro Estado miembro que reconoce su propia competencia para resolver sobre la sucesión, pero que no es el órgano jurisdiccional del Estado de

residencia habitual del declarante — Validez de una declaración formulada ante dicho órgano jurisdiccional.

En sus conclusiones de 10 de septiembre de 2026 en el asunto C-310/25, MMWB, el Abogado General examina qué ley debe aplicarse para determinar la validez de una declaración de renuncia a una herencia cuando esta cuestión resulta relevante en un procedimiento judicial. Su análisis se refiere a los artículos 4, 13, 23 y 28 del Reglamento (UE) n.º 650/2012, sobre sucesiones.

El Abogado General propone que el órgano jurisdiccional que conoce del procedimiento evalúe por sí mismo la validez de la declaración, distinguiendo entre sus requisitos materiales y formales. La validez material debe apreciarse conforme a la ley aplicable a la sucesión, determinada con arreglo a los artículos 21 o 22 del Reglamento. Para la validez formal puede aplicarse esa misma ley o, en su caso, la ley del Estado en el que el declarante tenga su residencia habitual, de acuerdo con el artículo 28.

Según las conclusiones, el hecho de que un órgano jurisdiccional se considere competente para resolver sobre la sucesión, incluso en virtud del artículo 4 del Reglamento, no permite por sí solo aplicar la ley de su Estado a la declaración de renuncia formulada ante él. Esa ley únicamente podrá regir su validez material si es la ley aplicable a la sucesión y, en cuanto a la validez formal, si es esta última ley o la del Estado de residencia habitual del declarante.

Se trata de la interpretación propuesta por el Abogado General; el Tribunal de Justicia aún debe pronunciarse sobre las cuestiones prejudiciales.

[Enlace a las conclusiones](#)