ANUARIO DE DERECHO CIVIL

TOMO LXXIX, FASCÍCULO II

Abril-junio, 2026

GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

BOLETÍN
OFICIAL DEL
ESTADO

ANUARIO DE DERECHO CIVIL

EL ANUARIO no se solidariza con las opiniones sostenidas por los autores de los originales publicados

ANUARIO DE DERECHO CIVIL

Editado por: Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes (Centro de Publicaciones)
y Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Periodicidad: Trimestral
Precio de suscripción: 77,00 € (más gastos de envío).
Precio del fascículo suelto: 23,00 € (más gastos de envío).

ADMINISTRACIÓN

Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes
(Centro de Publicaciones)
C/ San Bernardo, 62. 28015 MADRID
Tels.: 913902091 / 913904523

VENTA, DISTRIBUCIÓN Y SUSCRIPCIONES

Librería del Boletín Oficial del Estado
C/ Trafalgar, 27. 28071 MADRID
tienda@boe.es

ANUARIO DE DERECHO CIVIL

TOMO LXXIX, FASCÍCULO II
Abril-junio, 2026

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

BOLETÍN
OFICIAL
DEL ESTADO

MADRID, 2026

Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons-Atribución-NoComercial-SinDerivadas 4.0 Internacional-CC BY-NC-ND 4.0

https://cpage.mpr.gob.es

Es propiedad. Queda hecho el depósito y la suscripción en el registro que marca la Ley. Reservados todos los derechos.

NIPO (AEBOE): 144-24-0916 (edición en papel)
144-24-0921 (edición en línea, PDF)
NIPO (M. de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes):
143-24-0054 (edición en papel)
143-24-0049 (edición en línea, PDF)
ISSN: 0210-301X (edición en papel)
2659-8965 (edición en línea, PDF)
Depósito Legal: M-125-1958

IMPRENTA NACIONAL DE LA AGENCIA ESTATAL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
Avda. de Manoteras, 54. 28050 Madrid.

ÍNDICE

Pág.

Estudios monográficos

M.ª Dolores MAS BADIA: «La regulación del uso turístico de las viviendas en la Ley de propiedad horizontal tras la LO 1/2025, de 2 de enero: tender el hilo de Ariadna en un laberinto interpretativo» 341
Clara GAGO SIMARRO: «Ganancialidad de las deudas contraídas por un cónyuge y embargo de bienes ex(gananciales)» 443
Manuel GARCÍA MAYO: «Capacidad y legitimación en la donación en favor de menores de edad» 497
Alejandro ZORNOZA SOMOLINOS: «El *forward funding* y la emergencia de nuevos agentes de la edificación» 589

Crónica de Legislación y Jurisprudencia de la Unión Europea

Por José Ignacio PAREDES PÉREZ 625

Bibliografía

LIBROS

A cargo de: Bruno RODRÍGUEZ-ROSADO y Juan Pablo MURGA FERNÁNDEZ 697

ARRÉBOLA BLANCO, Adrián: «El futuro de la legítima del cónyuge viudo ante la libertad de testar en el Código Civil», por Ramón Durán Rivacoba 697
GARCÍA MAYO, Manuel: «El testamento ológrafo electrónico (Una propuesta *de lege lata*)», por Ignacio Gallego Domínguez 702
GÓMEZ POMAR, Fernando/FERNÁNDEZ CHACÓN, Ignacio (dirs.): «El Nuevo Derecho Digital I. Los contratos de suministro de contenidos y servicios digitales», por María Carmen Plana Arnaldos 711
RODRÍGUEZ-ROSADO, Bruno: La causa en el Derecho de contratos, por Tomás Rubio Garrido 716

REVISTAS EXTRANJERAS

A cargo de: Ricardo PAZOS CASTRO; Colaboran: Remedios ARANDA RODRÍGUEZ, Carlos CASTELLS SOMOZA, María del Rosario DÍAZ ROMERO, Alfredo FERRANTE, Sebastián LÓPEZ MAZA, Andrea MACÍA MORILLO 727

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

SENTENCIA COMENTADA

Ignacio MARÍN GARCÍA: «Compraventa de inmuebles a la Administración: la doctrina *rebus sic stantibus* para la moderación de penas convencionales y prevalencia del pliego de cláusulas administrativas (a propósito de la STS 2732/2025, de 12 de junio)» 759

SENTENCIAS

A cargo de: Antonio CABANILLAS SÁNCHEZ; Colaboran: Carlos CASTELLS SOMOZA, Ignacio DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO, José María MARTÍN FABA, Carlos ORTEGA MELIÁN, Teresa RODRÍGUEZ CACHÓN, Margarita SÁNCHEZ GONZÁLEZ, Francisco SANTANA NAVARRO 811

La regulación del uso turístico de las viviendas en la Ley de Propiedad Horizontal tras la LO 1/2025, de 2 de enero: tender el hilo de Ariadna en un laberinto interpretativo[1]

M.ª DOLORES MAS BADIA
Catedrática de Derecho Civil
Universitat de València

RESUMEN

El régimen de los acuerdos de la Junta de propietarios para autorizar el destino de las viviendas a un uso turístico en la Ley de Propiedad Horizontal fue objeto de reforma por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. Aunque se tiene en cuenta el interés de la comunidad, el fin último es reducir, dificultándolo, el número de arrendamientos turísticos para intentar que los inmuebles se dediquen al alquiler de vivienda permanente a precios asequibles. Un objetivo de política pública que utiliza a su servicio instrumentos de Derecho privado. Esta intervención legislativa deja abiertas varias cuestiones litigiosas heredadas de la redacción anterior y genera otras nuevas. Tratando de resolver ciertos problemas que suscitó la normativa precedente, incorporar jurisprudencia consolidada y acentuar las medidas restrictivas, incurre en algunas discordancias sistemáticas de las que el legislador no parece haber sido consciente y alumbra nuevas dificultades de interpretación.

Cuestiones como la del alcance retroactivo de la reforma, su aplicación a los locales o la articulación entre reglas estatutarias y autorizaciones individualizadas, son frentes que siguen abiertos. Sin olvidar el impacto del Reglamento (UE) 2024/1028 y del Real Decreto 1312/2024, que el Tribunal Supremo acaba de declarar parcialmente nulo, con implicaciones prácticas de gran calado. Nuestro pronóstico es que la litigiosidad se va a mantener o, incluso, incrementar. El presente artículo, tras contextualizar la reforma y analizar la situación resultante y sus principales problemas, ofrece una opinión argumentada sobre cada uno de ellos.

[1] Este trabajo ha sido desarrollado en el marco del Proyecto de Generación de Conocimiento 2024 PID2024-159634NB-I00, financiado por el Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades, del que la autora es Co-IP junto con el prof. Juan Bataller Grau. Deseo agradecer al profesor Jesús Estruch Estruch la lectura del original y el enriquecedor intercambio de opiniones previo a su envío a la revista.

PALABRAS CLAVE

Vivienda; uso turístico; alquiler residencial; propiedad horizontal; derecho a la vivienda; problemas vecinales; arrendamiento de corta duración

The regulation of the tourist use of housing in the horizontal property by LO 1/2025, of 2 January: Laying out Ariadne's Thread in an interpretive labyrinth

ABSTRACT

The regime of the agreements of the Board of Owners to authorise the use of homes for tourist accommodation in the Horizontal Property Law was subject to reform by Organic Law 1/2025, of 2 January, on measures in terms of efficiency of the Public Justice Service. The ultimate goal is to reduce, making it difficult, the number of tourist rentals to try to get the flats to rent permanent housing at affordable prices. This is a public policy objective that uses private law instruments to achieve its aims. This legislative intervention leaves open several contentious issues inherited from the previous wording and raises new ones. In an attempt to resolve certain problems raised by the previous legislation, incorporate consolidated case law and emphasise restrictive measures, it incurs some systematic inconsistencies of which the legislator does not seem to have been aware and raises new difficulties of interpretation.

Issues such as the retroactive scope of the reform, its application to business premises, and the relationship between statutory rules and individual authorizations remain unresolved. Not to mention the impact of Regulation (EU) 2024/1028 and Royal Decree 1312/2024, that the Supreme Court has just declared partially null and void, with far-reaching practical implications. Our prediction is that litigation will continue or even increase. This article, after contextualizing the reform and analyzing the resulting situation and its main problems, offers a reasoned opinion on each of them.

KEY WORDS

Tourist accommodation; residential rental; horizontal property; right to housing; neighbourhood issues; short-term rental

SUMARIO: I. *Delimitación de la materia objeto de análisis y estructura.* – II. *¿Una nueva hoja de ruta para el uso turístico de las viviendas?* 1. La reforma en su contexto. 2. La competencia al sector hostelero como motivo inicial de alarma. Consideración especial de la introducción del artículo 5

e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos. 3. La reacción de las Comunidades Autónomas ante el impacto de los alquileres turísticos. El aval de la jurisprudencia. 4. Iniciativas europeas en pro de un mayor control y transparencia de los alquileres turísticos: del Reglamento (UE) 2024/1028 al Plan de Vivienda Asequible de la UE de 2026. 5. La situación en España tras la Ley estatal por el derecho a la vivienda.–III. *Idea general y antecedentes normativos de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley Orgánica 1/2025*. 1. Idea general de la reforma. 2. Historial de la regulación del uso turístico de las viviendas en la Ley de Propiedad Horizontal y en la Ley de Arrendamientos Urbanos. 2.1. La introducción del artículo 17.12 LPH por el Real Decreto-ley 7/2019. 2.2. Litigiosidad en el periodo comprendido entre el Real Decreto-ley 7/2019 y la reforma por la Ley Orgánica 1/2025. 2.2.1. Planteamiento. 2.2.2. Los acuerdos prohibitivos. 2.2.3. Cláusulas cuya redacción excede del ámbito de aplicación del artículo 5 e) LAU.–IV. *Análisis de la reforma por la Ley Orgánica 1/2025*. 1. Planteamiento. 2. El nuevo artículo 7.3 LPH y la modificación del artículo 17.12 LPH. Reglas estatutarias generales *vs.* autorización individual. 3. Otras cuestiones. 3.1 La necesidad de evitar discriminaciones. 3.2 Relación entre los acuerdos de la Junta de propietarios y la regulación administrativa de las VUT. Incidencia del Reglamento (UE) 2024/1028, del Real Decreto 1312/2024 y de la declaración de nulidad parcial de este último. 3.3 La acción judicial de cesación. 3.4 ¿Son aplicables las nuevas exigencias a los locales?–V. *El alcance temporal de la reforma. Problemas de retroactividad.*–VI. *Reflexiones finales y algunas propuestas.–Bibliografía.–Documentación complementaria y cibergrafía.–Jurisprudencia*

I. DELIMITACIÓN DE LA MATERIA OBJETO DE ANÁLISIS Y ESTRUCTURA

Oculta entre el entramado de normas contenidas en una Ley Orgánica con nada más y nada menos que quince disposiciones transitorias y treinta y ocho disposiciones finales (LO 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia[2]) se ubica –discretamente– una reforma que da una vuelta de tuerca a la regulación del uso turístico de las viviendas[3] en la Ley de Propiedad Horizontal. Se ha llegado a hablar de un nuevo paradigma. Incide en los acuerdos de la Junta de propietarios para autorizar,

[2] «BOE» núm. 3, de 03/01/2025.

[3] Está acertado Ponce Solé, *RDU,* 2025, p. 52, al advertir la idoneidad de la expresión «uso turístico de la vivienda» frente a «viviendas de uso turístico», dado que el uso principal de una vivienda es servir para residencia habitual de las personas, satisfaciendo así el derecho del artículo 47 CE. Si además es posible o no un uso turístico, es una decisión que corresponderá al propietario dentro del marco normativo delimitado por la función social del derecho de propiedad. Dicho esto, al ser la de «vivienda de uso turístico» (VUT), «piso turístico» y otras similares, expresiones habituales en la práctica del foro y en distintas normas, también se utilizarán en este trabajo.

limitar, condicionar o prohibir el destino turístico de las viviendas. Una materia litigiosa –tanto a nivel judicial, como registral– de interés para los prácticos del Derecho y para muchos ciudadanos que destinan algún inmueble de su propiedad a esta actividad, como fuente de recursos económicos, o –en sentido inverso– sufren los efectos negativos del auge de las viviendas turísticas en determinados centros urbanos (molestias en la convivencia vecinal, gentrificación de los barrios o reducción de la oferta de inmuebles para uso residencial permanente a precios asequibles). Esta nueva intervención legislativa es una pieza más del rompecabezas que intentan armar el legislador y las administraciones para dar satisfacción al incómodo derecho a la vivienda, que interpela insatisfecho a gobernantes y estudiosos.

Defenderemos que el objetivo prioritario de los cambios introducidos en la Ley de Propiedad Horizontal ha sido reducir, dificultándolo, el número de arrendamientos turísticos para intentar que los pisos se dediquen al alquiler de vivienda permanente a precios asequibles. Un objetivo de política pública que utiliza a su servicio instrumentos de Derecho privado[4]. Una aseveración que tiene importantes consecuencias interpretativas. La intervención legislativa deja abiertas varias cuestiones litigiosas, algunas de ellas heredadas de los preceptos anteriores. Y, tratando de resolver ciertos problemas que suscitó la normativa precedente e incorporar jurisprudencia consolidada, genera algunas discordancias sistemáticas de las que el legislador no parece haber sido consciente. El pronóstico es que la litigiosidad se va a mantener, lo que acentúa la importancia de redactar con precisión de relojero las cláusulas sometidas a acuerdo de la Junta de propietarios sobre el destino turístico de los elementos privativos. Además, aconseja futuros cambios normativos aclaratorios. Por el momento, los operadores jurídicos se encuentran a la espera de pronunciamientos judiciales –que todavía no han llegado cuando se cierran estas páginas[5]– sobre cuestiones de notable transcendencia práctica, tales como la articulación entre reglas estatutarias generales y autorización individual del ejercicio de la actividad turística para cada titular y vivienda, el alcance retroactivo de la reforma o su posible extensión a locales comerciales,

[4] En este mismo sentido, con referencia al Real Decreto-ley 7/2019, González Carrasco, 2020, p. 818.

[5] Sí que existen ya numerosas resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ante la calificación negativa tras solicitarse la expedición del número de Registro Único de Arrendamientos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, regulados por el Reglamento (UE) 2024/1028, de 11 de abril de 2024 y el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre , dictadas antes de que este último se declarase parcialmente nulo por la STS núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026. Tendremos ocasión de comentarlas en el lugar oportuno.

por citar algunas de las más confusas, que están generando inseguridad en el foro. En un entorno de tales características se acentúa la importancia de la labor del intérprete.

El presente artículo, tras este sucinto preámbulo, comienza por contextualizar la reforma, sin lo cual no puede entenderse de modo cabal (epígrafe II); repasa los antecedentes normativos, trazando el historial de la regulación del destino turístico de las viviendas en la Ley de Propiedad Horizontal y en la Ley de arrendamientos urbanos, apuntando algunos problemas de técnica jurídica y analizando el régimen resultante (epígrafe III); y profundiza, como corolario de todo lo anterior, en la situación derivada de la reforma por la Ley Orgánica 1/2025, con sugerencia de conclusiones interpretativas concretas y argumentadas respecto de los aspectos más problemáticos, sin olvidar el impacto del Reglamento (UE) 2024/1028 y del Real Decreto 1312/2024, declarado este último parcialmente nulo por STS, Sala de lo Contencioso-administrativo, núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026 (epígrafe IV). Se dedica un epígrafe específico a la delicada cuestión del alcance retroactivo de los cambios, mal resuelta, generando problemas de entendimiento sobre los que, con espíritu práctico, se intenta arrojar alguna luz en beneficio de la seguridad jurídica (epígrafe V). Finaliza el trabajo con algunas propuestas interpretativas y *de lege ferenda* y el detalle de la bibliografía, sentencias y resoluciones citadas.

II. ¿UNA NUEVA HOJA DE RUTA PARA EL USO TURÍSTICO DE LAS VIVIENDAS?

1. LA REFORMA EN SU CONTEXTO

Un paseo por los barrios más gentrificados de algunas urbes podría ayudar a poner en perspectiva el problema mejor –quizá– que cualquier estadística. Triana, Nervión y Centro Histórico en Sevilla. Russafa, El Cabanyal o Ciutat Vella, barrios emblemáticos de Valencia. Casco Antiguo o Santa Catalina en Palma. O Gràcia y El Rabal en Barcelona. Y tantos otros. Las cifras también resultan reveladoras. A las del precio de la vivienda o la renta del alquiler cabe sumar las que muestran la huella económica del turismo. No hay que olvidar que, según el INE[6], el peso del Producto Interior Bruto (PIB) asociado a esta actividad, medido a través de la demanda final turística,

[6] INE. *Cuenta Satélite del Turismo de España*, Serie 2021-2024, https://www.ine.es/dyngs/Prensa/CSTE2024.htm

alcanzó los 200.699 millones de euros en el año 2024, lo que supuso el 12,6% del PIB. Por su parte, la ocupación en las ramas económicas implicadas superó los 2,7 millones de puestos de trabajo (el 12,3% del empleo total de la economía). Los últimos datos de la estadística experimental del INE[7] anuncian que en España existen más de 380.000 viviendas destinadas a uso turístico, un número algo menor que en agosto de 2024, en que sobrepasó el de 400.000 (la cifra más elevada registrada hasta ese momento, con una velocidad de expansión más allá del 15 % interanual)[8].

Entender el sentido e impacto de los cambios en la Ley de Propiedad Horizontal (una ley ordinaria) acometidos bajo la cobertura de la LO 1/2025, exige contextualizarlos y determinar hasta qué punto nos hallamos ante una nueva hoja de ruta para los arrendamientos turísticos. La percepción de los problemas vinculados a este tipo de arrendamiento no es nueva, aunque ha sufrido una evolución. Los pisos turísticos comienzan a tener una presencia importante en la fase final de la crisis de la burbuja inmobiliaria, en la segunda década del siglo XXI, situación impulsada por el auge de las plataformas digitales especializadas que actúan como intermediarias, en el entorno de lo que, en un inicio, vino a denominarse «economía colaborativa». Su atractivo residía (sigue haciéndolo) en tres factores: la flexibilidad que ofrecen, sobre todo a las familias, para disfrutar de sus vacaciones; los precios, habitualmente más moderados que los de los hoteles; y la consolidación de redes y portales informáticos, que facilitan su publicidad y gestión y que son de fácil manejo, sobre todo para las nuevas generaciones[9]. La moderación de precios siempre es una ventaja, pero lo es especialmente en tiempos de crisis económica como la vivida a nivel mundial, a partir del estallido de la burbuja inmobiliaria a finales de 2007. Todo esto provocó que tuvieran una gran demanda, que persiste en la actualidad.

Pronto afloraron una serie de externalidades negativas, que pueden representarse a modo de círculos concéntricos. En el primero se ubican aquellas que afectan a las comunidades de propietarios (ruidos, suciedad, horarios intempestivos, falta de seguridad, uso inten-

[7] El INE elabora una estadística experimental sobre esta materia, a partir de información extraída de las tres plataformas de alojamientos turístico más utilizadas en España. (https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm).

[8] Fuente: DATAESTUR, https://www.dataestur.es/alojamientos/viviendas-de-uso-turistico/. Más información en DATAESTUR, 2025, https://www.dataestur.es/blog/datos-de-precios-y-satisfaccion-viviendas-uso-turistico-vut/

[9] Como señala MARTÍNEZ NADAL, 2020, p. 13, al auge de las plataformas digitales, que, de forma sencilla, permiten extender la oferta a multitud de países y gran variedad de potenciales usuarios, cabe añadir otros factores, como la aparición de medios de transporte (en especial, compañías aéreas) de bajo coste, o la irrupción en el mercado de nuevas generaciones con nuevos perfiles y hábitos de consumo, caracterizadas por su digitalización.

sivo de las zonas comunes, problemas de convivencia). El siguiente círculo viene constituido por el efecto en el barrio: alteración de los servicios, expulsión de negocios tradicionales a favor de otros orientados al turismo, como bares y restaurantes, saturación de infraestructuras, deterioro del paisaje urbano o gentrificación, mutando la composición social de la zona. Este último fenómeno consiste –como es bien sabido– en la sustitución de capas de población más modestas por otras con mayor poder adquisitivo al elevarse los precios del alquiler residencial, lo que obliga a los residentes tradicionales de ciertos barrios a desplazarse a otros con un rango de precios más moderados. El éxodo a distritos o pueblos periféricos no viene, con frecuencia, acompañado de los servicios necesarios, como transporte público fluido, rápido y barato. Otro cerco más amplio manifiesta el impacto en la ciudad y en la ciudadanía, en general. En este se asentaría la reducción de la oferta de alquiler residencial asequible. Puede tener una incidencia especialmente grave en determinados colectivos como el de las personas que han entrado en la vejez. En esta etapa de la vida, la actividad gira cada vez más en torno al propio hogar, aumentan los gastos y, al mismo tiempo, disminuyen los ingresos, en un contexto socioeconómico de riesgo –prácticamente, certeza– de insuficiencia del sistema público de atención a la dependencia y de pensiones de jubilación o, en su caso, de viudedad, que –por cierto– afecta de forma significativamente mayor a las mujeres[10]. En el extremo opuesto de edad, la carestía de la vivienda supone un obstáculo para muchos jóvenes, que solo pueden vencer

[10] Cada vez es mayor el número de personas jubiladas o dependientes y menor el de personas en edad laboral. Un proceso que, en España, será más intenso que en el conjunto de la UE. Los estereotipos y roles tradicionalmente asumidos como femeninos por la visión patriarcal de la sociedad agravan los problemas de carácter social y económico que experimentan las mujeres envejecidas y sobre envejecidas. Las mujeres mayores (en 2021, según el INE, había un 34% más de mujeres de 80 años que de hombres) disponen, en comparación con los varones, de menor poder adquisitivo. Se habla de los efectos de sus «carreras truncadas». Por la mayor dedicación a los cuidados, han ocupado, con frecuencia, empleos a tiempo parcial (el 73,5% de las personas con trabajos a tiempo parcial son mujeres) o se han visto entreverados estos con excedencias y situaciones de paro, para conciliar vida familiar y laboral. Además, muchas trabajan en sectores feminizados, con salarios bajos, amén del cobro histórico de sueldos más reducidos por realizar las mismas tareas que los hombres. Todo ello afecta de forma negativa a su pensión de jubilación. Cobrarán una pensión inferior a la de los hombres y como además su esperanza de vida es mayor, es más acuciante para ellas complementar de alguna forma esos ingresos. Por no hablar de las que no ejercían trabajo remunerado: al quedar viudas, si es el caso, pueden depender de una escasa pensión de viudedad (la pensión media de viudedad –que es la principal para casi 1,5 millones de personas, de las cuáles un 95,7% son mujeres– es de 936,7 euros mensuales (https://www.inclusion.gob.es/). Y a estas edades difícilmente conseguirán crédito, al menos por los cauces habituales.

La STS, Sala de lo contencioso, de 10 de diciembre de 2018 (ECLI:ES:TS:2018:4087) conecta el derecho a la ciudad con el principio de igualdad, afirmando que la igualdad de trato constituye un principio inspirador de la nueva concepción del desarrollo urbano que exige una ordenación adecuada y dirigida entre otros fines a lograr la igualdad efectiva entre hombres y mujeres. Habrá aquí que añadir que esta igualdad efectiva no solo debe

compartiendo piso o retrasando su salida del hogar familiar y, con ello, su vida autónoma. Aunque no faltan autores e informes que niegan la relación de causalidad[11], parece que el auge de los VUT, en determinadas zonas, hace que disminuya la oferta y se encarezca el alquiler de vivienda para uso residencial estable, situando la renta a satisfacer fuera del alcance de muchos bolsillos[12]. Al menos, puede acreditarse una correlación estadística. Esto no afecta en igual medida a todas las ciudades de España, ni siquiera dentro de una misma Comunidad Autónoma. El problema se dispara en urbes y barrios ya tensionados en los que escasea la oferta de arrendamiento de larga

---

atender al género, sino a factores como la edad, la discapacidad, la nacionalidad, la libertad religiosa o la renta, entre otros.

[11] Muestra del cuestionamiento de la relación entre la carestía de la vivienda y la proliferación de VUT, son algunos informes que maneja el Abogado General del TJUE, M. Campos Sánchez-Bordona, en las conclusiones presentadas, el 5 de febrero de 2026, en el Asunto C813/24 (*Smartflats SA* contra *Région de Bruxelles-Capitale*), cuyo procedimiento se tramita en la actualidad. En ellos se defiende que la causa de la crisis inmobiliaria actual no es, en absoluto, la explotación de los alojamientos turísticos, que tiene una incidencia anecdótica, sino la falta de construcción de viviendas asequibles y la existencia de numerosas viviendas vacías. Nos remitimos a lo que se dirá en la nota 29.

[12] En el *Informe anual* (2024) del Banco De España, publicado el 20 de abril de 2025, p. 164, se destaca que «el alquiler turístico supone una presión adicional de demanda en las zonas turísticas y en los centros de las grandes ciudades. Las estimaciones disponibles sitúan en 50.000 unidades el incremento del número de viviendas turísticas en el promedio de 2024 en relación con 2023». Y en la p.167 se añade: «En 2024 prosiguió la tendencia al incremento de la oferta de vivienda para usos alternativos, como son el alquiler de temporada, el de habitaciones o el turístico. El crecimiento de estas modalidades podría limitar el aumento de la oferta de alquiler residencial en un contexto de contenida inversión institucional, pública y privada, en este mercado». Se advierte cómo los estudios basados en datos de portales inmobiliarios apuntan a un incremento de los anuncios de alquiler de temporada y de habitaciones con una especial relevancia en grandes ciudades y zonas turísticas y entre los colectivos de menor edad. Los datos que maneja el Banco de España se extraen de: Instituto Nacional de Estadística. (2025). *Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad,* https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm. Allí pueden consultarse con mayor detalle las estimaciones del aumento de la vivienda turística y su distribución geográfica.

Sin embargo, con posterioridad a la época que cubre este informe, tras la aplicación del Real Decreto 1312/2024, que se dicta en ejecución del Reglamento (UE) 2024/1028, implantando el Registro Único de Arrendamientos de corta duración, se ha producido una significativa caída interanual de la serie histórica de viviendas turísticas comercializadas en plataformas. La estadística experimental del INE, en este campo, refleja una disminución del 12,4% de la oferta con respecto a los datos publicados en noviembre de 2024. El nivel más bajo de los últimos tres años. Además de la activación del procedimiento de registro único de arrendamientos de corta duración, puede haber influido en esta deriva la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal que analizamos en este artículo y las medidas restrictivas autonómicas y municipales, que se han intensificado en los últimos tiempos.

Veremos qué incidencia tiene, en este plano, la recientísima declaración de nulidad parcial del Real Decreto 1312/2024 por la STS, Sala de lo Contencioso-administrativo, núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026. En ella, el Tribunal Constitucional anula el Registro único de arrendamientos de corta duración, por falta de competencia estatal para crearlo. Se mantiene, en cambio, la ventanilla única digital, la coordinación de ventanillas y las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas en línea y con fines estadísticos, que se sustentan en las competencias reconocidas al Estado en el artículo 149.1.13.ª y 31.ª CE.

duración con rentas que no resulten prohibitivas para amplios sectores de la población. En cambio, en zonas rurales de la España vaciada el uso turístico de las viviendas puede ser un acicate que active su desarrollo.

2. LA COMPETENCIA AL SECTOR HOSTELERO COMO MOTIVO INICIAL DE ALARMA. CONSIDERACIÓN ESPECIAL DE LA INTRODUCCIÓN DEL ARTÍCULO 5 e) DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

En cualquier caso, no fueron estas circunstancias –que hoy llenan casi a diario la prensa– las primeras que hicieron saltar la alarma. La gran controversia inicial alrededor del uso turístico de las viviendas estaba vinculada con la competencia agresiva al sector hostelero. Debe considerarse que por aquel entonces no había normas específicas que regularan esta parcela de actividad. Prácticamente cualquier particular podía ofrecer su piso en alquiler para un fin de semana o estancias cortas con fines turísticos o vacacionales o breves desplazamientos por motivos profesionales, entre otros. Se acogió, entonces, este tipo de actividades bajo el manto de la denominada «economía colaborativa»[13]. La falta de regulación hacía que se movieran en una especie de tierra de nadie con poco o ningún control, aduciéndose, desde la industria hostelera, intrusismo y competencia desleal.

Esta situación acabó provocando la aparición de un abanico normativo orientado a regular el sector. Normas que fueron dictando las Comunidades Autónomas con base en la competencia asumida a partir del artículo 148.1.18.ª CE[14]. Si algo las caracterizaba (y así

[13] Se replantea la naturaleza jurídica de las plataformas digitales especializadas en el alquiler turístico, analizándolas a la luz del Derecho de la competencia, Martínez Nadal, 2020. También se detiene en los problemas de competencia desleal, Guillén Navarro, 2018, p. 35.

[14] Andalucía: Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de la Comunidad autónoma de Andalucía, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos («BOJA» núm. 28, de 11/02/2016) –última modificación por Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda–. Aragón: Decreto 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas de uso turístico de Aragón («BOA» núm. 11, de 18/01/2023). Asturias: Decreto 48/2016, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico («BOPA» núm. 191 de 17/8/2016). Baleares: Decreto-ley 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears («BOIB» núm. 22, de 11/02/2022). Canarias: Decreto 113/2015, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias («BOC» núm. 101, de 28/05/2015). Cantabria: Decreto 50/2025, de 24 de julio, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria («BOC» núm. 15, de 24/07/2025). Castilla y León: Decreto 3/2017, de 16 de febrero, que regula los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León («BOCL» núm. 33, de 17/02/2017). Castilla-La Mancha: Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece

continúa siendo) eran dos rasgos: su gran heterogeneidad y que, no pocas veces, traspasan las cuestiones administrativas e invaden las civiles aun en territorios que no tienen reconocida competencia para legislar en materia civil (artículo 149.1.8.ª CE)[15]. Son leyes que no se limitan a regular las relaciones con la Administración, sino que inciden también en las que median entre propietarios e inquilinos, orquestadas, muchas veces, a través de plataformas como Airbnb, Booking, Home Away (ahora Vrbo) y otras similares, que encauzan, en su mayor parte, la demanda de viviendas para uso turístico (VUT, por sus siglas).

Alimentada por la realidad descrita, se produjo la reforma del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas[16]. Esta ley introdujo una nueva exclusión

---

la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha («DOCM» núm. 113, de 11/06/2018). Cataluña: Decreto Ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico («DOGC» núm. 9036, de 07/11/2023). Comunitat Valenciana: Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana («DOGV» núm. 8313, de 08/06/2018) –última modificación por Ley 6/2024, de 5 de diciembre– y Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico («DOGV» núm. 9910, de 07/08/2024). Extremadura: Ley 6/2018, de 12 de julio, de modificación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura («DOE» núm. 137, de 16/07/2018). Galicia: Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia («DOG» núm. 29, de 10/02/2017). Madrid: Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid («BOCM» núm. 87 de 12/04/2019) –complementado y modificado por el Plan RESIDE (27/08/2025)–. Murcia: Decreto 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia («BORM» núm. 242, de 19/10/2019). Navarra: Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Apartamentos Turísticos en la Comunidad Foral de Navarra («BON» núm. 225, de 14/11/2011). País Vasco: Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico («BOPV» núm. 143, 2607-2018) –última modificación por Decreto 52/2025, de 25 de febrero–. La Rioja: Decreto 10/2017, de 17 de marzo, que aprueba el Reglamento General de Turismo de la Rioja («BOLR» núm. 34, de 22/03/2017).

[15] Después volveremos sobre esta cuestión, pero es oportuno avanzar que la calificación como contrato bien de cesión de la vivienda para uso turístico bien de arrendamiento de temporada, que determina su régimen jurídico, es una cuestión civil que no debería abandonarse a las normas administrativas autonómicas. Como ejemplo, entre los muchos que cabe apuntar, el Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico (Comunitat Valenciana) –«DOGV» núm. 9910, de 07/08/2024–.

[16] «BOE» núm. 134, de 05/06/2013. En su preámbulo se conecta directamente la introducción del artículo 5 e) LAU con el creciente aumento «del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación». Pone de relieve Flaquer Riutort, *Diario La Ley*, 2025, pp. 1-11, cómo, antes de la reforma de 2013, «los intentos llevados a cabo por los servicios autonómicos de inspección turística, en

del ámbito de aplicación de la LAU (artículo 5 e) LAU[17]) en unos términos que provocan una distorsión que no ha sido corregida desde entonces (pese a que el precepto fue modificado en 2018/2019, en relación con un extremo distinto al que se va a apuntar[18]). Autores

---

el sentido de someter a cierto control la oferta de viviendas con propósito claramente vacacional o turístico, se encontraban siempre con el inconveniente de que la Ley de Arrendamientos Urbanos […] daba amparo o cobijo a esta particular actividad, permitiendo al propietario de la vivienda burlar la normativa turística». Este autor analiza el fenómeno de imposición de sanciones a las plataformas digitales intermediarias tras la entrada en vigor de la reforma, como resultado de la labor inspectora, la litigiosidad a que dio lugar y la respuesta final del Tribunal Supremo en favor de las citadas plataformas, aplicando la normativa sobre comercio electrónico y servicios de la sociedad digital (véase la STS, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 30 de diciembre de 2020, ECLI: ES: TS:2020:4484, sobre exención de responsabilidades de prestador de servicios de la sociedad de la información, en que, estimando el recurso de casación promovido por *Homeaway Spain, S. L. U.*, se anula la sentencia del TSJ Cataluña que confirmó el requerimiento de la Generalidad para que eliminase de su página web todo el contenido relativo a empresas y establecimientos turísticos localizados en Cataluña en el que no constase el número de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Autónoma, bajo apercibimiento de multa coercitiva, anulando asimismo las resoluciones en las que se contenía tal requerimiento. En sentido equivalente, la STS, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 7 de enero de 2022, ECLI: ES: TS:2022:6, que resuelve el recurso interpuesto por *Airbnb Marketing Services S. L. U.* y *Airbnb Ireland UC)*.

[17] Esta exclusión tiene su origen en el Plan Nacional e integral del turismo de 22/06/2012 en el que se destaca el aumento cada vez más significativo de las VUT. Estamos en esa primera etapa, a la que antes aludíamos, en que su número se había incrementado sin una reglamentación y la oferta de alojamiento no reglado podía estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal contrarias a la calidad y competitividad de los destinos turísticos. El problema intenta subsanarse con la introducción del apartado e) en el artículo 5 LAU, por la Ley 4/2013, de 4 de junio. Para que el arrendamiento turístico quede excluido de la LAU, incluso como arrendamiento para uso distinto del de vivienda, deben concurrir ciertos requisitos, que no se enuncian ni mucho menos con claridad. Esto provoca, entre otros, problemas para diferenciar entre arrendamiento turístico y de temporada (que sigue sujeto a la LAU, como arrendamiento para uso distinto del de vivienda). El texto original del precepto era el siguiente: «e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial».

[18] La modificación fue introducida inicialmente por el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler («BOE» núm. 304, de 18/12/2018). Este fue derogado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.2 CE, por Resolución de 22 de enero de 2019, que publica el correspondiente Acuerdo del Congreso de los Diputados («BOE» núm. 21, de 24/01/2019). Pero, finalmente, la norma sería definitivamente incorporada a la LAU por Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler («BOE» núm. 55, de 05/03/2019). La novedad introducida tras este accidentado camino legislativo consistió en suprimir del supuesto de hecho excluido la exigencia de que la VUT estuviera comercializada o promocionada en canales de oferta turística (habitualmente, plataformas digitales). A partir de la reforma, la vía por la que se promocione o comercialice no tiene transcendencia a estos efectos, abarcando todas ellas. Al menos, no la tiene de forma directa; cosa distinta es que más de una Comunidad Autónoma delimite el supuesto que regula en su normativa sectorial atendiendo, entre otros requisitos, a su comercialización a través de canales de oferta turística. La redacción queda, desde entonces, como sigue: «La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística». Sobre el precepto,

como Moreno-Torres[19], califican el resultado de desconcertante. La distorsión obedece –en atención a los términos en que está redactado el artículo 5 e) LAU–, al hecho de que el concepto jurídico-administrativo de arrendamiento turístico de vivienda no es el mismo en todo el territorio nacional, sino que varía de unas Comunidades Autónomas a otras. Esto hace que la cesión del inmueble para uso turístico a cambio de renta, aun revistiendo las mismas características, en algunos territorios quede dentro del marco de la exclusión del artículo 5 e) LAU y, por tanto, remitido su régimen jurídico al Código Civil, y en otros, en que no sea así, se trate, a efectos de la LAU, como arrendamiento de temporada. La razón de esta diversidad conceptual, que genera una indudable inseguridad jurídica, no es, como señala con acierto la citada autora, la competencia que tienen asumida las CCAA en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial, *ex* artículo 148.1.18.ª CE, sino fruto de una decisión –que califica como error de bulto– del legislador estatal, que, para excluir expresamente del ámbito de aplicación de la LAU los contratos de cesión de uso de viviendas turísticas a cambio de precio (lo que resultaba oportuno), lo hizo condicionado su sujeción a la normativa turística (recuérdese el tenor literal del artículo 5 e) LAU). En consecuencia, habrá que comprobar en cada caso concreto, a partir de la ubicación del inmueble si, existiendo normativa sectorial autonómica, esta abarca o no el supuesto en cuestión. La conclusión, que comparto, es que no hay una razón sensata que avale este estado de cosas, que deja en manos de la regulación turística, competencia de las CCAA, la calificación del contrato y con ello su régimen jurídico, como contrato bien de cesión de la vivienda para uso turístico (que quedará sujeto al Código Civil por exclusión del artículo 5 e) LAU de su ámbito de aplicación) bien de arrendamiento de temporada (sometido a la LAU como arrendamiento para uso distinto del de vivienda[20]). Con ello, se violenta materialmente la distribución de competencias sobre legislación civil regulada en el artículo 149.1.8.ª CE, aunque se salve formalmente al ser el propio legislador estatal de la LAU el que se remite a la normativa autonómica para concretar el supuesto excluido. Una situación que debería revertirse en el futu-

---

reflexionan, entre otros, Díaz Vales, 2019 [versión electrónica]; o Valladares Rascón y Ordás Alonso, 2020, p. 192.

[19] Moreno-Torres Herrera, 2025, pp. 281-282. La apreciación muy crítica de la reforma está ampliamente extendida en la doctrina. Como muestra, a la opinión de la anterior pueden unirse la de Carrasco Perera, *CESCO*, 2012, pp. 118-134; Campuzano Tomé, *RCDI*, 2015, pp. 1199-1246; García García, 2018, pp. 427 y ss.; o Barceló Doménech, 2021, pp. 27 y ss.

[20] En la actualidad se está trabajando en su futura regulación a nivel estatal y alguna iniciativa autonómica se ha concretado ya en normas específicas. Así, la Ley 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo (Cataluña), «DOGC» núm. 9574, de 31/12/2025 y «BOE» núm. 61, de 10/03/2026.

ro[21]. Aunque, hoy por hoy, las preocupaciones principales a que atiende la regulación de las VUT ya no se centran en la competencia desleal al sector hostelero, persiste la disfunción que acaba de señalarse[22].

3. LA REACCIÓN DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS ANTE EL IMPACTO DE LOS ALQUILERES TURÍSTICOS. EL AVAL DE LA JURISPRUDENCIA

En la actualidad, como ya se ha anticipado, el foco de la polémica ha virado[23]. No apunta tanto al choque de intereses derivado de la competencia con la industria de la hostelería, sino al impacto de los pisos turísticos en las ciudades, que padecen el fenómeno de la gentrificación, a la falta de oferta asequible de arrendamiento de vivienda habitual, a los conflictos en el seno de las comunidades de vecinos y al trastorno en la vida de los ciudadanos locales.

Estos fenómenos se han intentado atajar por algunos gobiernos autonómicos y municipales[24], señaladamente en Cataluña. Los últimos desarrollos autonómicos y locales en sentido restrictivo[25], para evitar la fuga de propietarios hacia este tipo de alquileres que perciben como más rentables o seguros, se ven facilitados por jurispru-

---

[21] Apunta varios caminos posibles para hacerlo, Moreno-Torres Herrera, 2025, pp. 285 ss., con referencia a propuestas de Martens Jiménez, 2023.

[22] No es baladí, pues prácticamente todas las Comunidades Autónomas cuentan con normativa específica sobre arrendamiento turístico, con base en su competencia en materia de turismo. Se trata de regulaciones heterogéneas y sobre aspectos fragmentarios, no fácilmente aprehensibles por el ciudadano, que no siempre dejan clara la distinción entre el arrendamiento turístico y el de temporada, que sigue sujeto a la LAU como arrendamiento para uso distinto del de vivienda. Imaginamos que, para el legislador, intentar modificar esta remisión supondría abordar una cuestión muy espinosa. Quizá se trabaje en ello en un futuro al socaire de la anunciada reforma de los arrendamientos de temporada.

[23] Lo que no significa que se den por finiquitados los problemas de competencia. En el marco del primer Plan de Vivienda Asequible de la Unión Europea, presentado el 16 de diciembre de 2025 por el Comisario de Energía y Vivienda, Dan Jorgensen, durante su comparecencia en el Pleno del Parlamento Europeo, se manifestó preocupación por el hecho de que los alquileres de corta duración, en particular los gestionados por anfitriones profesionales, compitan con los proveedores de alojamiento tradicionales, incluidas las pymes, que deben cumplir requisitos nacionales más estrictos, como las normas de seguridad, responsabilidad y protección de los consumidores. Puede encontrarse más detalle sobre el paquete de medidas que incluye el Plan en:

https://spain.representation.ec.europa.eu/noticias-eventos/noticias-0/la-comision-toma-medidas-para-lograr-una-vivienda-mas-asequible-en-toda-europa-2025-12-16_es

[24] Sobre la intervención municipal en la ordenación de las VUT, reflexiona Aguirre i Font, *REALA,* 2021, pp. 24-41. Trata también la cuestión Molina Roig, *AC*, 2024, pp. 1-13.

[25] Acerca de la conciliación entre la intervención autonómica y el respeto a la autonomía local en esta materia, *vid.* la STC 64/2025, de 13 de marzo, sobre el Decreto-Ley 3/2023 de Cataluña. Contiene dos votos particulares suscritos por los magistrados don Enrique Arnaldo Alcubilla y doña Concepción Espejel Jorquera.

dencia del TJUE. Una jurisprudencia que se genera en un contexto en el que numerosas ciudades europeas se ven afectadas por la proliferación de este tipo de alojamientos, que cobran protagonismo en la agenda política. Destaca en este ámbito la transcendental STJUE de 22 de septiembre de 2020 –asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18–, caso *Cali Apartments*[26] (ECLI: EU: C:2020:743), entre otras[27].

> La sentencia resuelve los asuntos acumulados C724/18 y C727/18, que tienen por objeto sendas peticiones de decisión prejudicial planteadas por la *Cour de cassation* de Francia, en los procedimientos entre *Cali Apartments SCI* (asunto C724/18) y HX (asunto C727/18). El litigio parte de las multas impuestas a dos empresas que arrendaban viviendas turísticas en París a través de la plataforma Airbnb sin haber solicitado y obtenido la preceptiva autorización previa para ejercer esta actividad económica que impone la legislación francesa (supeditándola, en su caso, a una compensación consistente en la transformación simultánea en vivienda de un inmueble que tenga otro uso[28]). Las citadas empresas pretendían estar amparadas por la libertad de prestación de servicios. El TJUE concluye, contrastando la legislación francesa con la Directiva de Servicios (Directiva 2006/123/C), que una normativa nacional que, en aras de garantizar una oferta suficiente de viviendas destinadas al arrendamiento de larga duración a precios asequibles, somete las actividades de alquiler para uso turístico («arrendamiento a cambio de una remuneración de inmuebles amueblados destinados a vivienda a clientes de paso que no fijan en ellos su domicilio, efectuadas de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo») a un «régimen de autorización previa

[26] Ofrecen un comentario de esta sentencia Macho Carro, *REE*, 2022, pp. 668-686 y Martínez Nadal, *Diario La Ley*, 2021, pp. 1-15. Como subraya el primero, el pronunciamiento reconoce, en suma, la posibilidad de que los Estados miembros regulen el mercado de viviendas de uso turístico para tratar de garantizar el derecho a la vivienda de sus ciudadanos y deja a los entes locales un amplio margen para configurar estos regímenes restrictivos, entendiendo que las autoridades públicas son las mejor posicionadas para evaluar y responder al impacto que este tipo de servicios pueden tener sobre la oferta de vivienda en alquiler de sus respectivos territorios. El Tribunal Supremo se ha servido ya de esta doctrina para confirmar la legalidad de los estrictos requisitos impuestos a la implantación de viviendas de uso turístico en la ciudad de Bilbao, a través de la potestad local de planeamiento urbanístico, entendiendo que cuenta para ello con un claro respaldo y legitimación democrática.

[27] Como las SSTJUE de 23 de septiembre de 2003, *Ospelt* y *Schlössle Weissenberg*, asunto C-452/01, ECLI: EU: C:2003:493; STJUE de 1 de octubre de 2009, *Woningstichting Sint Servatius*, asunto C-567/07, ECLI: EU: C:2009:593; o STJUE de 8 de mayo de 2013, *Libert* y otros, asuntos acumulados C-197/11 y C-203/11, ECLI: EU: C:2013:288. Reconocen que las exigencias de la política de vivienda de protección oficial y de lucha contra la presión inmobiliaria, en particular en mercados con escasez estructural de viviendas y densidad de población especialmente alta, pueden constituir razones imperiosas de interés general, con base en las que establecer restricciones legítimas a la libre prestación de servicios.

[28] La normativa municipal de desarrollo llegó a exigir, en áreas especialmente tensionadas, la conversión en vivienda de inmuebles con el doble de superficie que los que se destinaban a uso turístico.

aplicable en determinados municipios en los que la tensión sobre los arrendamientos es particularmente acusada, está justificada por una razón imperiosa de interés general como la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento y es proporcionada al objetivo perseguido, dado que este no puede alcanzarse con una medida menos restrictiva, en particular porque un control a posteriori se produciría demasiado tarde para ser realmente eficaz». Avala, asimismo, que pueda encomendarse «a las autoridades locales la facultad de precisar, en el marco fijado por dicha normativa, las condiciones de concesión de las autorizaciones previstas por tal régimen, a la vista de objetivos de diversidad social y en función de las características de los mercados locales de la vivienda y de la necesidad de no agravar la escasez de viviendas, acompañándolas, si fuera necesario, de una obligación de compensación en forma de transformación accesoria y concomitante en viviendas de inmuebles con otro uso, siempre que tales condiciones de concesión sean conformes con los requisitos establecidos por esa disposición y que tal obligación pueda satisfacerse en condiciones transparentes y accesibles».

En cambio, puede no ser tan favorable a este tipo de desarrollos regionales la sentencia que se dicte al resolver el Asunto C813/24 (*Smartflats SA* contra *Région de Bruxelles-Capitale*). A ello apuntan las conclusiones que presentó el Abogado General el 8 de febrero de 2026. En ellas cuestiona que las medidas restrictivas de los alquileres turísticos debatidas superen el test de proporcionalidad en relación con el objetivo perseguido. La sentencia promete ser tan transcendente, en esta materia, como lo fue la recaída en los asuntos acumulados C724/18 y C727/18, antes reseñada[29].

---

[29] Aunque todavía no se ha dictado sentencia cuando se escriben estas líneas, el Abogado General M. Campos Sánchez-Bordona presentó el 5 de febrero de 2026 sus conclusiones en el Asunto C813/24 (*Smartflats SA* contra *Région de Bruxelles-Capitale*). Puede consultarse la edición provisional en: https://op.europa.eu/es/publication-detail/-/publication/fb2763dd-0283-11f1-825d-01aa75ed71a1/language-es

Smartflats es una empresa del sector inmobiliario de Bruselas que se dedica al alquiler de viviendas por períodos de corta duración. A esta empresa se le denegó el registro de una actividad de alojamiento turístico en un inmueble situado en Bruselas. Pese a ello, siguió explotando en él tal actividad. Tras distintas vicisitudes, incluida una orden administrativa de cese inmediato de la actividad, acordada el 8 de noviembre de 2022, *Smartflats* incoó un procedimiento ante el Tribunal de primera instancia francófono de Bruselas, solicitando que se retirara la citada orden. El citado Tribunal dictó auto en que declaró infundado el recurso de *Smartflats* y estimó la reconvención de la Región de Bruselas-Capital. *Smartflats* recurrió este auto ante el Tribunal de apelación de Bruselas. Es este órgano jurisdiccional el que remite petición de decisión prejudicial al TJUE sobre varias cuestiones.

En esta petición se plantea la compatibilidad de la compleja normativa que regula, en la Región de Bruselas-Capital, la autorización y el registro de los alojamientos turísticos con la Directiva 2006/123/CE. En particular, en cuanto impone la aportación obligatoria de un certificado de conformidad urbanística para dedicar un inmueble a alojamiento turístico. Los problemas suscitados guardan estrecho paralelismo con los del Asunto *Cali Apartments*. Igual que en este, tiene un peso central en la controversia la valoración de las normas controvertidas desde el punto de vista de la exigencia de proporcionalidad.

El Abogado General recuerda que los Estados miembros solo pueden implantar un régimen nacional de autorización de la actividad si no es discriminatorio, está justificado por una razón imperiosa de interés general y resulta proporcionado en relación con su objetivo, pues de otro modo se vulneraría la Directiva 2006/123. En su opinión, el régimen normativo cuestionado no establece ninguna discriminación entre los prestadores de servi-

cios de alojamientos turísticos. Además, quedan comprendidas como razones de interés general las atinentes tanto a la protección de los turistas y del entorno urbano, como las relativas a la política de vivienda, en especial, en contextos de escasez. En relación con estas últimas apela directamente al Reglamento (UE) 2024/1028, en cuanto alude al eventual impacto de los alojamientos turísticos en la política de vivienda, reforzando su argumentación con remisión a sentencias anteriores del TJUE. Hasta aquí, parece que no habría objeciones a las normas cuestionadas por *Smartflats*.

Pero la argumentación toma otra deriva cuando, finalmente, pasa a valorar la necesidad y proporcionalidad de las medidas. En este punto el Abogado General, tras recordar que compete al TJUE la última palabra, se inclina a favor de los argumentos de *Smartflats* y de la Comisión, que consideran que el régimen de autorización de los alojamientos turísticos implantado en la Región de Bruselas-Capital no es necesario ni proporcionado. No lo es, en primer lugar, para proteger a los turistas, pues existen alternativas menos restrictivas. La garantía del cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad, salubridad y seguridad no requiere la aplicación del régimen de autorización previa objeto de litigio, pues ya viene impuesta por otras normas. Por otra parte, quienes utilizan los alojamientos turísticos en el marco de la economía colaborativa vinculada a las plataformas de intermediación más empleadas (por ejemplo, Airbnb), ya cuentan con herramientas de control y evaluación de la calidad de los alojamientos. Por último, en la misma Bélgica, otras regiones aplican modalidades de control *a posteriori* de los alojamientos turísticos. De las informaciones disponibles se desprende que estas modalidades de control cosechan mejores resultados, en su aplicación práctica, que el régimen de autorización previa de la Región de Bruselas-Capital. Descartada la necesidad y proporcionalidad de las medidas para proteger los intereses de los turistas, el Abogado General analiza estos mismos parámetros en relación con el objetivo de protección del entorno urbano. *Smartflats* alega que el número de viviendas retiradas del mercado de alquiler residencial en la Región de Bruselas-Capital, debido al alquiler de alojamientos turísticos, se estima en apenas el 0,7 % del parque privado de alquiler. Añade que las restricciones a la explotación de los alojamientos turísticos no son la solución a la crisis inmobiliaria, cuyas causas estriban en la falta de construcción de viviendas asequibles y la existencia de numerosas viviendas vacías, ilustrándolo con cifras. Aduce un estudio de 2024 (De Blander, Vandenbroucke, Marissal y Wayens, 2024, pp. 1-12) según el cual existen en la Región de Bruselas-Capital unas 11.500 viviendas vacías (el número real depende de la metodología adoptada para su cálculo). A esta cifra hay que añadir otras 5.000 viviendas sociales vacías. Esto supone que el número de viviendas desocupadas es cinco veces superior al de viviendas retiradas del mercado residencial como consecuencia del alquiler de alojamientos turísticos.

El Abogado General, comparando la situación con la que se daba en el Asunto *Cali Apartments*, marca distancia con este, apuntando que no concurren en el caso presente tres características básicas que en aquel otro permitieron superar el test de proporcionalidad. A saber: 1.º El régimen francés estaba fundado en un estudio sobre el mercado de la vivienda en Francia y la presión ejercida en él por la proliferación de los alojamientos turísticos. Dicho estudio fue aportado al Tribunal de Justicia por el Gobierno francés, sin que se haya hecho lo propio en este asunto. 2.º La normativa analizada en el Asunto *Cali Apartments* no era aplicable a viviendas que constituyen la residencia principal del arrendador. En cambio, la reglamentación belga controvertida exige autorización previa a los alojamientos turísticos también cuando se trate de habitaciones en la vivienda de su titular y este siga habitando en ella. La protección del entorno urbano no justifica esta medida restrictiva –destaca el Abogado General– cuando los residentes titulares de las viviendas continúan habitando en ellas. En esa coyuntura, el entorno urbano no se ve alterado en cuanto tal pues la vivienda conserva el mismo uso principal que antes tenía. 3.º Desde el punto de vista geográfico, el régimen francés no era de aplicación general, sino de alcance restringido, referido a un número limitado de municipios densamente poblados que experimentan tensiones en el mercado del alquiler de inmuebles destinados a vivienda. En cambio, la reglamentación ahora litigiosa se aplica indistintamente en toda la Región de Bruselas-Capital, sin hacer distinción entre zonas por razón del impacto mayor o menor de la proliferación de alojamientos turísticos. Esto es, carece de un enfoque diferenciado y comparativo entre los municipios del territorio de la región. A tenor de estas condiciones, el Abogado considera que el artículo 9 de la Directiva 2006/123 no se opone, en principio, a un régimen jurídico que supedite a declaración previa y a registro la explotación de una vivienda dedi-

En el mismo sentido de avalar regulaciones restrictivas, juegan los pronunciamientos del Tribunal Constitucional (STC, Pleno, 64/2025, de 13 de marzo, ECLI: ES: TC:2025:64, y otras anteriores) y del Tribunal Supremo (STS, Sala de lo contencioso, de 19 de noviembre de 2020, ECLI: ES: TS:2020:3842, que acoge la doctrina de la citada STJUE de 22 de septiembre de 2020[30]; o STS, Sala de lo contencioso, de 26 de enero, ECLI: ES: TS:2021:210). Admiten que los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal pueden limitar, en su ámbito territorial, el ejercicio de esta actividad en aquellas zonas en que se considere una medida proporcionada con el fin de garantizar la oferta suficiente de vivienda destinada al arrendamiento de larga duración a precios asequibles, que se considera un fin de interés general[31].

---

cada a alojamiento turístico de forma regular u ocasional, siempre que tal régimen sea necesario y proporcionado para la protección de los turistas y del entorno urbano. Corresponde al órgano jurisdiccional nacional apreciar la necesidad y la proporcionalidad de ese régimen, considerando su alcance geográfico, su fundamentación en estudios y datos precisos y su incidencia en las necesidades residenciales de las zonas urbanas en las que resulte aplicable.

En otro orden de cosas, concluye también que el artículo 10 de la Directiva 2006/123 se opone a un régimen jurídico, como el debatido, que supedita la explotación de un alojamiento turístico a la presentación de un certificado de conformidad urbanística, cuando este certificado requiere previamente la obtención de una licencia urbanística y es expedido por las autoridades municipales con un amplio margen de apreciación, en aplicación de una normativa nacional carente de claridad, objetividad y transparencia. Y, como última conclusión, considera que el artículo 13 de la Directiva 2006/123 se opone a un régimen jurídico que supedita la explotación de un alojamiento turístico a la presentación de un certificado de conformidad urbanística, cuando no se fija ningún plazo para la expedición de ese certificado, no se impone ninguna obligación específica de motivación y no se prevé ningún recurso específico contra las decisiones de rechazo.

[30] Sobre limitaciones administrativas reguladas por el Ayuntamiento de Bilbao para el establecimiento de viviendas de uso turístico, contra las que recurrió la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia (CNMC) ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco. La sentencia de este Tribunal, favorable al Ayuntamiento, fue recurrida por la CNMC ante el Tribunal Supremo, cuya sentencia legitima la intervención de los entes locales en la regulación del mercado del alquiler de viviendas para uso turístico, con referencia expresa a los argumentos de la STJUE de 22 de septiembre de 2020 –caso *Cali Apartments*– Ofrece un breve comentario de la STS de 19 de noviembre de 2020, Gálvez Criado, *AJI*, 2023, pp. 366-368.

[31] También en atención a otros fines de interés general vinculados a combatir la gentrificación, salvaguardar la convivencia vecinal o el derecho a una ciudad sostenible. Puede atenderse a la STSJ de Andalucía (Sevilla), Sala de lo Contencioso administrativo, Sección 2.ª, de 13 de noviembre de 2023, recurso núm. 513/2022, ECLI: ES: TSJAND:2023:15209. Señala, con referencia a los problemas que ocasionan las viviendas turísticas: «no obstante repartirse por gran parte de Sevilla, se concentran en zonas determinadas, desplazando a los residentes a la periferia y generando problemas de convivencia porque los horarios, expectativas y rutinas son radicalmente diferentes entre los turistas y los residentes permanentes que ocupan el mismo edificio. Afecta al comercio tradicional dedicado a cubrir necesidades de la vida ordinaria, a la ocupación del espacio público, convirtiendo las calles en establecimientos de hostelería, y el entorno urbano, poniendo todo ello en riesgo la sostenibilidad del centro histórico. No repercute sólo en la renta de los arrendamientos, sino igualmente en estos bienes jurídicos que las normas urbanísticas deben prote-

Entre las últimas, la STC 64/2025, de 13 de marzo, que declara la constitucionalidad del Decreto-ley 3/2023, de 7 de noviembre, de Cataluña, es buen ejemplo de ello[32]. Considera el Tribunal Constitucional que este tipo de regulaciones «no pretende definir el haz de facultades que integran el derecho de propiedad de la vivienda ni su función social *(lo que en nuestra opinión es discutible y, además, se contradice con lo que después dirá el propio Tribunal)*, sino que disciplina una cuestión concreta dentro de un sector material –el urbanismo– con incidencia en dicho derecho. No impone un único modo de utilización para la vivienda, pues no limita ni condiciona otras posibilidades como el uso como vivienda propia, el arrendamiento para vivienda habitual o eventuales usos no residenciales –propios o de terceros– que pudieran ser autorizados en los términos previstos por la ordenación territorial y urbanística». Y añade más adelante que «[l]a posibilidad de destinar la vivienda al uso turístico no es una de las facultades en las cuales el derecho de propiedad sobre la vivienda deviene irreconocible» sino que es admisible tal restricción –proporcionada– del uso de la vivienda como delimitación de un aspecto concreto del contenido del derecho de propiedad sobre este objeto amparado por la función social. Como es bien sabido, la aplicación del criterio de la proporcionalidad –en la que se reconoce un amplio margen de discrecionalidad al legislador– es ya tradicional al valorar la legitimidad de las medidas restrictivas del derecho de propiedad privada en materia de vivienda, en las sentencias del TJUE, TS y TEDH[33]. Las medidas pueden bascular entre la suspensión de la concesión de nuevas licencias; la duración de las licencias existentes o las que se otorguen; o la regulación de los requisitos que se definan. Estas provisiones, que deben justificarse a partir de los debidos estudios y datos, no son, desde luego, pacíficas y parecen operar como achicadores coyunturales de un sistema que sigue haciendo aguas.

---

ger. Lo polémico del asunto lo demuestra que se presentaron 4054 alegaciones en la fase de consulta de la norma».

[32] El Decreto-ley 3/2023, que modifica el texto refundido de la ley de urbanismo de Cataluña (Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de urbanismo) introduce, entre otras, la restricción –en municipios con problemas de acceso a la vivienda o en los que exista riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico (*vid.* DT 1.ª)– consistente en limitar las licencias para uso turístico en número y duración. Se admite un máximo de diez licencias por cada cien habitantes limitando su duración a cinco años prorrogables por periodos de igual duración siempre que el planeamiento urbanístico lo permita.

[33] Sobre la cuestión, con un análisis de jurisprudencia y cita bibliográfica, Martínez Escribano, *RDC*, 2025, pp. 1-56; y Mas Badia, 2024, pp. 190-200.

4. INICIATIVAS EUROPEAS EN PRO DE UN MAYOR CONTROL Y TRANSPARENCIA DE LOS ALQUILERES TURÍSTICOS: DEL REGLAMENTO (UE) 2024/1028 AL PLAN DE VIVIENDA ASEQUIBLE DE LA UE DE 2026

Los problemas apuntados no se ciñen a España; antes bien, son compartidos por los países de nuestro entorno jurídico, lo que ha impulsado a la Unión Europea a tomar cartas en el asunto, buscando un mayor control y transparencia en el mercado de los arrendamientos turísticos y temporales. Después dedicaremos algunas reflexiones al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, así como a la declaración de la nulidad parcial de su adaptación, a nivel interno, por Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración[34]. Estas normas pretendían avanzar en la consecución del doble objetivo de acabar con la opacidad característica de este tipo de operaciones y facilitar el control administrativo, al exigir el registro obligatorio de los anfitriones y el intercambio de datos sobre las transacciones reales entre las plataformas digitales y las autoridades nacionales[35]. Sin embargo, la

[34] «BOE» núm. 309, de 24/12/2024. Con esta norma, España se adelantó a la aplicación del Reglamento, prevista, por su artículo 19, a partir del 20 de mayo de 2026. La Orden VAU/1560/2025, de 22 de diciembre («BOE» núm. 315, de 31/12/2025), aprobó, en su momento, el modelo informativo para cada categoría y tipo de arrendamientos sujetos al artículo 10.4 del Real Decreto 1312/2024.

[35] Aunque con una finalidad distinta, funcionaba ya –y sigue haciéndolo– el sistema implantado por el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor («BOE» núm. 257, de 27/10/2021). Es conocido coloquialmente como Real Decreto de registro de viajeros. En él se imponen obligaciones de registro documental e información a los prestadores de estos servicios con base en la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana. La disposición final tercera establecía: «El presente real decreto entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". No obstante, las previsiones relativas a las obligaciones de comunicación producirán efectos a partir del 2 de enero de 2023». Tras varias prórrogas, a partir del 2 de diciembre de 2024, las plataformas digitales deben registrar y comunicar los datos personales de los usuarios a las autoridades competentes con base en la citada norma. Con el fin de articular la comunicación de datos al Ministerio del Interior se activa la plataforma SES. HOSPEDAJES (más información sobre su funcionamiento en https://www.interior.gob.es/opencms/eu/servicios-al-ciudadano/hospedajes-y-alquiler-de-vehiculos/). Entre las personas obligadas se incluye a los operadores turísticos y plataformas digitales que presten servicios de intermediación, como Booking o Airbnb. El RD 933/2021 también amplía los datos que los obligados deben recabar de los viajeros y transmitir a las autoridades competentes en comparación

norma nacional pronto se encontró bajo un fuego cruzado. A los recursos planteados por varias Comunidades Autónomas, por razón de competencia, así como por alguna asociación, vino a unirse una llamada de atención de la Comisión europea (Notificación 2025/633/ES[36]), considerando la duplicidad de registros de alojamientos turísticos, estatal y autonómicos o locales, tal y como quedaba planteada, contraria al Derecho europeo. El último hito en el camino, cuando se cierran estas páginas, viene constituido por la supresión del Registro Único de arrendamientos de corta duración por la STS núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026, por falta de competencia del Estado para crearlo. Solicitamos la paciencia del lector pues la cuestión será analizada en el epígrafe IV, subepígrafe 3.2.

La materia se halla en plena ebullición y no solo por lo expuesto. El 16 de diciembre de 2025 se presentó el primer Plan de Vivienda Asequible de la Unión Europea[37]. En él, la Comisión Europea comienza por reconocer las ventajas que ofrece el alojamiento a corto plazo reservado a través de plataformas en línea: mayores posibilidades de elección, ingresos adicionales para los anfitriones, un incentivo para invertir en renovación y un impulso al turismo y al empleo, a las que cabría añadir la democratización del turismo. Tras lo cual, afirma, con rotundidad, que «su rápido crecimiento de casi el 93% entre 2018-2024 ha contribuido a limitar la oferta de viviendas asequibles para los residentes locales, especialmente en destinos muy populares donde pueden representar hasta el 20% del stock de viviendas. […] Algunos barrios, especialmente en el centro de las

---

con los contemplados en la Orden INT/1922/2003, de 3 de julio, sobre libros-registro y partes de entrada de viajeros en establecimientos de hostelería y otros análogos («BOE» núm. 165, de 11/07/2003). Esta última norma mantiene su vigencia en lo que no contravenga el contenido del Real Decreto 933/2021. Realiza una valoración crítica del citado Real Decreto, con perspectiva de protección de datos personales, Corral Sastre, Alejandro, *REDE*, 2024, pp. 89-114. En otro orden de cosas, no se cuidó como debería, la coordinación entre esta obligación y sistema de registro y el derivado del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, antes de la declaración de nulidad de este. En concreto, el artículo 10.4 de esta última norma disponía que, cada doce meses, debía aportarse el modelo informativo de arrendamientos de corta duración aprobado por orden de la persona titular del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para cada categoría y tipo de arrendamiento, y que recogería, al menos, un listado anonimizado de los arrendamientos constituidos, así como la identificación de una finalidad distinta de la del arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Modelo aprobado, como se ha indicado en el texto principal, en la Orden VAU/1560/2025, de 22 de diciembre, que queda vacía de contenido tras anularse el procedimiento de registro único creado por el Real Decreto 1312/2024, por STC núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026.

[36] Bruselas, 19/01/2026 C(2026) 448 final.

[37] Comisión Europea, *Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité De Las Regiones. El Plan Europeo de Vivienda Asequible*, Estrasburgo, 16/12/2025, COM(2025) 1025 final. Comunicado de prensa en: https://spain.representation.ec.europa.eu/noticias-eventos/noticias-0/la-comision-toma-medidas-para-lograr-una-vivienda-mas-asequible-en-toda-europa-2025-12-16_es

ciudades, pero también en otros puntos críticos del turismo, están experimentando graves presiones sobre la asequibilidad de la vivienda. […] la rápida expansión de los alquileres a corto plazo, combinada con prácticas de inversión especulativas, está intensificando la competencia por el limitado parque de viviendas, lo que hace subir los precios». Son declaraciones que, a estas alturas, han de resultar familiares al lector. No se olvida, con todo, la Comisión de aquellos tradicionales problemas de competencia con la hostelería que estuvieron en el origen de la regulación del alquiler turístico de las viviendas. Tras recordar la aplicación general en Europa del Reglamento (UE) 2024/1028 a partir de mayo de 2026, sitúa entre los desafíos por abordar, «los problemas de competencia de los alquileres de corta duración, en particular los gestionados por anfitriones profesionales, con los proveedores de alojamiento tradicionales, a quienes las normativas nacionales exigen requisitos más estrictos». Todo ello lleva a la Comisión a anunciar la propuesta, en 2026, de una nueva iniciativa legislativa sobre los alquileres de corta duración que establecerá un marco jurídico de la UE, según se dice, «coherente, basado en datos, claro y predecible que permita a las autoridades locales adoptar medidas específicas y proporcionadas para hacer frente» a este tipo de alquileres, en particular en ámbitos de estrés inmobiliario. Veremos si este Plan nos aproxima más a la solución de los problemas pendientes.

5. LA SITUACIÓN EN ESPAÑA TRAS LA LEY ESTATAL POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

En España, tras la Ley estatal por el derecho a la vivienda[38], la inseguridad jurídica que para muchos propietarios, en especial, grandes tenedores, pero no solo, supone la posibilidad de que se declaren zonas de mercado residencial tensionado (en adelante, ZMRT) y se limiten las rentas del alquiler de vivienda permanente, intensificó, como era de esperar, el trasvase de muchos contratos de arrendamiento de vivienda a los alquileres temporales y los turísticos[39]. Aunque se considera una actividad económica, una parte de los oferentes de VUT no son profesionales o empresas dedicadas a este objeto o grandes tenedores, sino particulares de

[38] Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda («BOE» núm. 124, de 25/05/2023).

[39] Según datos de la plataforma IDEALISTA, en el primer año de vigencia de la Ley estatal por el derecho a la vivienda, la oferta de arrendamiento permanente disminuyó un 15%, frente al aumento del 56% interanual del alquiler temporal, que ya supone el 11% del mercado (Idealista, 17/04/2024).

clase media que obtiene rentas adicionales, complementando salarios o pensiones. En ocasiones dedican a ello una segunda vivienda. No olvidemos que España cuenta con un mercado inmobiliario con las tasas más altas de vivienda en propiedad de Europa. Es esto resultado de una mentalidad alimentada, en su momento, por el desarrollismo franquista que, durante décadas, marcó el patrón básico de la política de vivienda sobre la tríada de los sectores turístico, inmobiliario y financiero[40]. Y que persistió una vez liberado el país de la dictadura, pues los sucesivos gobiernos democráticos, hasta hace poco, siguieron favoreciendo el acceso a la vivienda en propiedad sobre otras formas de tenencia. Según el Censo del INE de población y viviendas 2021 (último publicado –en 2023–)[41], 3 de cada 4 hogares, el 75,5%, tenía su vivienda en propiedad, bien que el tamaño del municipio, la nacionalidad de los miembros de la familia y sus ingresos mensuales son tres factores que afectan de forma muy significativa al régimen de tenencia de la vivienda. El español sigue percibiendo la propiedad de la vivienda habitual como un colchón que confiere seguridad y que intenta transmitirse a los herederos. Un comportamiento muy extendido entre las clases medias con un componente aspiracional para quien todavía no ha escalado esta cima. La posibilidad de obtener rentas a partir de una segunda vivienda en propiedad puede cumplir una importante función social, en relación con determinados sectores de la población. Por ejemplo, para las personas que cuenten con este inmueble en la etapa de la vejez. En este sentido, es preocupante, por su repercusión en el futuro, que el porcentaje de propietarios o copropietarios de un inmueble de entre 18 y 34 años haya pasado del 35% en 2023 al 30% en 2025 (cinco puntos porcentuales menos en solo dos años)[42].

> En la vejez, la propiedad de la vivienda puede convertirse en una inestimable fuente de ingresos para compensar o complementar las limitaciones del sistema público de pensiones. No es casual que la Presidenta de UNESPA, ya en 2005, ante la Comisión del Congreso de Seguimiento y Evaluación de los Acuerdos del Pacto de Toledo, aludiera a cuatro pilares que sustentan los recursos con que cuenta el mayor para financiar la jubilación. Junto a las prestaciones públicas,

[40] Artola Blanco, *Biblio 3W*, 2012. Las autoridades de la dictadura franquista consideraban que la creación de una masa de propietarios suponía un baluarte de estabilidad, aunque las malas condiciones de inmuebles y ausencia de infraestructuras en barrios eran problemas endémicos, como demuestra la oposición en el tardofranquismo de las asociaciones de vecinos.

[41] INE, *Censo de población y viviendas 2021*, https://www.ine.es/prensa/censo_2021_jun.pdf.

[42] Según datos del informe de FOTOCASA, *Los jóvenes y el mercado de la vivienda en 2025*, https://s36360.pcdn.co/wp-content/uploads/2025/09/Informe-Los-jovenes-y-la-vivienda-en-2025-ok.pdf

> el ahorro durante su vida laboral y la ayuda de familiares cercanos (sin desmerecer –la acotación es nuestra– la asistencia económica que, en ocasiones, prestan las personas ancianas a sus hijos), situaba, como cuarto pilar, la aportación de recursos propios de origen inmobiliario[43]. El principal, en España, es la vivienda en propiedad –fruto, habitualmente, de aquella capacidad de ahorro–. Y una de las vías para poder transformarla en liquidez es el arrendamiento (también el turístico o, más ampliamente, el de temporada, de todo el inmueble o, incluso, de alguna habitación)[44].

El Gobierno, consciente de los problemas apuntados, amadrinó dos grupos de trabajo, que nacen así pareados para reforzarse mutuamente. El primero, coordinado por el Ministerio de Trabajo y Agenda Urbana, descansa en la Disposición Adicional 5.ª LDV. Se trata del Grupo de trabajo para la nueva regulación de los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda (cfr. artículo 3 LAU), en particular, los celebrados por temporada[45]. El

---

[43] DS. Congreso de los Diputados, Comisiones, VIII Legislatura, Núm. 341 de 29/06/2005, pp. 7-8.

[44] No son las únicas fórmulas jurídicas que permiten utilizar la vivienda como recurso económico en la vejez. Entre otras, cabe citar: El contrato de alimentos (arts. 1791 ss. CC) con cesión de vivienda. La cesión para alquiler (a cambio de una renta, con la que, p. ej., puede satisfacer el coste de una residencia de mayores, el propietario cede a una entidad el inmueble para que esta lo alquile, sin perder su propiedad, haciéndose cargo aquella de los gastos de mantenimiento y reparación del inmueble). La venta con derecho a alquiler vitalicio (vivienda inversa). El contrato de renta vitalicia (artículo 1802 CC), en el que, a cambio del pago de una prima única, que puede consistir precisamente en la adjudicación de la propiedad o nuda propiedad de la vivienda a la entidad aseguradora, esta se obliga a satisfacer una renta periódica (combinada en ocasiones con el pago de una cantidad inicial a tanto alzado) al sujeto mayor de 65 años a percibir mensualmente, bien durante toda su vida bien durante un periodo de tiempo determinado reservándose el cedente de la vivienda un derecho de habitación vitalicio o el usufructo, contando con ventajas fiscales. La donación con carga (arts. 619, 622 y 647 CC). La venta de la vivienda actual y su sustitución por otra de menor valor o la permuta inmobiliaria para mudanza a otra más reducida (*downsizing*). La garantía o contratos anticréticos (anticipo de alquileres), en que el deudor entrega la posesión de la vivienda al acreedor para que este pueda usarla y obtener los frutos (ingresos por alquiler) hasta saldar la deuda. La hipoteca inversa. O la cesión de nuda propiedad con reserva de usufructo. Estas dos últimas figuras no requieren desprenderse de la posesión del inmueble y, por tanto, de la posibilidad de seguir habitando en él.

[45] Los arrendamientos de temporada se rigen por las normas de la Ley de Arrendamientos Urbanos sobre arrendamientos para uso distinto del de vivienda, pensadas, sobre todo, para locales de negocio. Se quiere evitar que una regulación poco definida permita excluir de las normas sobre arrendamiento de vivienda figuras que deben considerarse como tales, ciñendo los de temporada a los que realmente lo sean: estudiantes, trabajadores desplazados temporalmente o equivalentes (p. ej., estancias para someterse a un tratamiento médico) que precisen una duración o condiciones específicas. Se está pensando vincular el alquiler temporal a determinada causa que habrá de declararse de modo expreso en el contrato y en la plataforma en la que deberán registrarse en cumplimiento del Reglamento (UE) 2024/1028 y el Real Decreto 1312/2024. Según la causa, variará su duración. Se barajan desde nueve meses para estudiantes por un curso escolar hasta unos días para la asistencia a un festival u otras actividades análogas.

El Gobierno de Cataluña tomó la iniciativa ante el repunte del uso fraudulento de los arrendamientos de temporada y por habitaciones. En su momento, dictó el Decreto-

segundo, enfocado en el análisis del fenómeno de la vivienda turística y su normativa sectorial, se coordina por el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, con participación del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. El 26 de junio de 2024 –según se detalla en nota de prensa oficial[46]– la ministra de Vivienda y Agenda Urbana se reunió con la Junta de Gobierno de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y las comisiones de Vivienda y de Turismo de esta organización municipalista acordando comenzar a trabajar de forma conjunta para abordar la situación de los pisos turísticos. Entre las posibles soluciones, ya se planteó, en esta reunión, la posibilidad de estudiar la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal para que los vecinos tuvieran mayor poder de decisión sobre el establecimiento de viviendas de uso turístico en sus comunidades. En el encuentro también participó la Secretaria de Estado de Turismo, cuyo departamento gestiona la Plataforma de Registro Único Estatal que aúna la información sobre arrendamientos de corta duración. Uno de los resultados de los trabajos emprendidos fue el adelanto, en España, del cumplimiento del Reglamento europeo que recoge los datos de pisos destinados a alquiler turístico y de corta duración a efectos de control y transparencia, sobre el que volveremos en un epígrafe posterior.

Perfilado de este modo el ambiente en que se produce la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal en materia de uso turístico de las viviendas por la LO 1/2025, es momento de entrar ya en el análisis de la reforma.

---

ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda, quedando sin efecto al no convalidarlo el Parlamento de Cataluña. Estuvo en vigor durante un mes. Finalmente, un nuevo intento de regulación de esta tipología de arrendamientos ha dado sus frutos al aprobarse la Ley 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo («DOGC» núm. 9574, de 31/12/2025), que entró en vigor el 1 de enero de 2026. Esta ley incide en la regulación de los arrendamientos de temporada, el arrendamiento de habitaciones y las transmisiones de viviendas por grandes tenedores personas jurídicas en Cataluña. Sujeta los alquileres de temporada y de habitaciones a las normas aplicables a los arrendamientos de vivienda de la LAU sobre determinación y actualización de la renta (quedan sometidos en zonas de mercado residencial tensionado a los correspondientes límites de contención de rentas), elevación de su montante por mejoras, asunción de gastos generales y servicios individuales, fianza y garantías. En el número 4 del nuevo artículo 66.bis, que se añade a la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, deja al margen de esta nueva regulación al arrendamiento de la vivienda con finalidad exclusivamente recreativa, de vacaciones o de ocio, disponiendo: «Se aplican las normas relativas al arrendamiento para usos distintos al de vivienda a la vivienda que tiene una finalidad exclusivamente recreativa, de vacaciones o de ocio. Esta causa o finalidad debe hacerse constar en el contrato con aportación de la documentación específica conforme a la ley y debe acreditarse debidamente. También debe hacerse constar el lugar de residencia permanente de la parte arrendataria. La documentación acreditativa debe depositarse junto con la fianza en el registro correspondiente».

[46] MIVAU, *Nota de prensa,* 26/06/2024, https://www.mivau.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/mie-26062024-0806#:~: text=La%20ministra%20de%20Vivienda%20y%20Agenda%20Urbana%2C, representantes%20ha%20acordado%20comenzar%20a%20trabajar%20de.

III. IDEA GENERAL Y ANTECEDENTES NORMATIVOS DE LA REFORMA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR LA LEY ORGÁNICA 1/2025

1. IDEA GENERAL DE LA REFORMA

En el contexto descrito, la Ley Orgánica 1/2025 de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, ha incidido en una Ley ordinaria, como es la Ley de Propiedad Horizontal, en relación con los acuerdos de la Junta de propietarios para autorizar el destino turístico de las viviendas. Sube, con ello, un peldaño en la escala de restricciones de la libertad del propietario para elegir el destino de los elementos privativos, con base en el interés general. Lo hace en su disposición final cuarta, por medio de tres normas conectadas entre sí, con entrada en vigor el 3 de abril de 2025: Se añade el artículo 7.3 LPH. Se modifica el artículo 17.12 LPH, alumbrado en la reforma de esta ley efectuada en 2019. Y se incluye una nueva disposición adicional segunda en la Ley de Propiedad Horizontal, sobre uno de los caballos de batalla en esta materia: la cuestión de la retroactividad.

Estas modificaciones responden a la incorporación, en el Informe de la Ponencia, de la enmienda número 314, planteada por el Grupo Parlamentario Socialista en el Congreso durante la tramitación del Proyecto de Ley[47]. Ni siquiera se nombran en el preámbulo de la LO 1/2025. Parecen –atendiendo a este dato– modificaciones sorpresivas. Si esto fuera una prueba de transparencia, quizá no la superasen. Pero también puede considerarse que habían sido anunciadas desde hacía varios meses por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, en comunicados y ruedas de prensa. Y que fueron sometidas a la supervisión parlamentaria durante la tramitación de

[47] «BOCG». Congreso de los Diputados, XV Legislatura, serie A, núm. 16-3, de 09/08/2024. La justificación de la enmienda fue la siguiente: «El incremento de las viviendas de uso turístico ha provocado varios efectos no deseados: una grave situación de convivencia y molestias que vienen soportando muchas comunidades de propietarios y barrios en los que viviendas son utilizadas para un uso turístico, la reducción de vivienda para el alquiler residencial, el incremento de precios de los arrendamientos para vivienda habitual y en muchas ocasiones una progresiva gentrificación de muchos barrios.

Debido a estas realidades se hace necesario que desde el Estado se impulsen medidas para combatirlas y con ellas contribuir a las medidas que se están adoptando por otras administraciones locales y autonómicas.

De esta manera una de estas acciones consiste en proponer esta modificación que permitirá dejar en mano de los propietarios como afectados directos la decisión sobre la aprobación o no de este tipo de actividad en el ámbito de sus comunidades». Se propone su aceptación en el Informe de la Ponencia («BOCG». Congreso de los Diputados, serie A, núm. 16-4, de 11/11/2024).

esta señalada Ley Orgánica, si bien en un plano muy secundario –no podía ser de otro modo– frente a la regulación del Servicio Público de Justicia. La citada Ley Orgánica, en lo que a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal se refiere, se limitó a servir de discreto vehículo.

De entrada, cabe afirmar que las novedades responden a un objetivo prioritario vinculado al acceso asequible a una vivienda digna en el complejo contexto sociológico y normativo actual. Tienen, por tanto, una *vis* no solo jurídica, sino también política muy acentuada. Se trata de articular medidas asociadas con la política de vivienda. En segundo lugar, puede ya anticiparse que permanecen abiertas varias cuestiones litigiosas heredadas de la redacción anterior. Y, adicionalmente, que intentando resolver alguno de los problemas que suscitó la normativa precedente e incorporar jurisprudencia consolidada, la nueva regulación genera algunas discordancias sistemáticas de las que el legislador no parece haber sido consciente. Nuestro pronóstico es que la litigiosidad se va a mantener, lo que acentúa la importancia de cuidar exquisitamente la redacción de las cláusulas sometidas a acuerdo de la Junta de propietarios sobre el destino turístico de los elementos privativos.

Decíamos antes que el objetivo prioritario de la reforma está vinculado con los problemas actuales de acceso a una vivienda digna. No es tanto velar por los intereses de las comunidades de propietarios, aunque puedan salir beneficiadas gracias al mayor control de este tipo de actividades (la realidad es muy clara cuando se testan las externalidades negativas que les afectan, derivadas del auge del uso turístico de las viviendas). Aunar esfuerzos con los intereses de las comunidades de propietarios es, por otra parte, una buena estrategia para recabar apoyos a la reforma. Pero si este último fuera el objetivo prioritario, hubiera bastado –quizá– con mejorar o reforzar los perfiles de la acción de cesación anclada en el artículo 7.2 LPH[48]. Tampoco es el fin básico la mejora técnica de la normativa vigente atendiendo a los problemas interpretativos que la práctica ha puesto de relieve. En este sentido, aunque –como no podía ser menos– se incorpore cierta jurisprudencia y doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, a la que luego se hará referencia, la redac-

[48] Se muestra contraria al establecimiento de prohibición general de la actividad por ley, Goñi Rodríguez De Almeida, RCDI, 2025b, p. 2.225. Considera que lo pertinente es que, si esa actividad genera molestias concretas, los vecinos interpongan la correspondiente acción de cesación, prevista en el artículo 7.2 LPH. Entiende que son molestias que deben resolverse en sede de relaciones de vecindad. Sin embargo, con ello obvia que el objetivo fundamental de la reforma introducida por la LO 1/2025 es otro, como se apunta en el texto principal.

ción de los preceptos deja muchos cabos sueltos y trasluce cierta incoherencia (al menos aparente), que debe vencerse con un esfuerzo interpretativo que, en algunos puntos, va más allá de lo que la seguridad jurídica aconseja. La finalidad última –a estas alturas no es ningún secreto– es reducir, dificultándolo, el número de arrendamientos turísticos para intentar que los pisos se dediquen al alquiler de vivienda permanente a precios asequibles. Este es, por otra parte, el gran reto al que se enfrenta la Unión Europea y los Estados que la integran –al diseñar o ejecutar sus políticas locales y nacionales– en materia de vivienda. El mayor control que se atribuye a la Junta de propietarios es un instrumento preventivo al servicio de ese objetivo. Un objetivo de política pública que va en la misma línea que otras medidas –p. ej., las contenidas en la Ley por el derecho a la vivienda–, que utiliza a su servicio instrumentos de Derecho privado. En cualquier caso, sin perjuicio de la jerarquía de fines perseguidos por el legislador, no puede negarse –antes, al contrario– el peso específico de este mayor control por las comunidades de propietarios en la *mens legis* y, por tanto, su relevancia a efectos interpretativos.

2. HISTORIAL DE LA REGULACIÓN DEL USO TURÍSTICO DE LAS VIVIENDAS EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

2.1 **La introducción del artículo 17.12 LPH por el Real Decreto-ley 7/2019**

El primer punto de inflexión en la atención específica a las viviendas destinadas a un uso turístico en la Ley de Propiedad Horizontal está representado por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler[49], que introdujo el artículo 17.12 LPH. Conviene referirse a la situación antes y después de este hito normativo.

Antes de la reforma de 2019, la Junta de propietarios debía adoptar el acuerdo limitativo o prohibitivo de las VUT por unanimidad, pues se partía de la libertad del dominio (cfr. artículo 17.6 LPH). Y, en su caso, acudir al expediente del artículo 7 LPH, instando la cesación de la actividad si se probaba que era contraria a los estatutos o dañosa para la finca (el edificio o la normal convivencia) o contravenía las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalu-

[49] «BOE» núm. 55, de 05/03/2019.

bres, nocivas, peligrosas o ilícitas –teniendo en cuenta que la calificación de la actividad con estos adjetivos en el plano civil (al que atienden tanto la LPH como la LAU) no coincide necesariamente con el concepto administrativo y no depende, por tanto, de la existencia o no de licencia administrativa–, circunstancias que debían ser objeto de cumplida prueba[50]. La exigencia de unanimidad hacía inviable, en la práctica, el acuerdo limitativo o prohibitivo con que hubiera un solo propietario interesado en destinar su vivienda a este uso o que no quisiera cerrarse esta posibilidad, pues bastaba con que se opusiera para que el acuerdo no se aprobase[51]. Por otra parte, como el fenómeno de proliferación de las viviendas destinadas a un uso turístico es relativamente reciente (asociado, como ya se ha dicho, a la aparición y auge de las plataformas digitales destinadas a intermediar en este campo) la mayoría de los estatutos de las comunidades de propietarios, aunque tuvieran poca antigüedad, no contenían reglas de limitación o prohibición de tal actividad, sino que, simplemente, no se pronunciaban al respecto. Sí que era posible que incluyeran cláusulas de más amplia esfera, referidas a la prohibición o limitación de actividades industriales, empresariales o profesionales, sobre las que después se ha pronunciado la jurisprudencia entendiendo comprendida en ellas la actividad turística, en los términos que luego se dirá.

La reforma de 2019[52] flexibilizó la regla de la unanimidad (formulada en el artículo 17.6 LPH), siguiendo así el camino que ya había recorrido el CCCataluña (aunque, en este, la mayoría que se exige es de cuatro quintos de propietarios y cuotas)[53]. Pasó a permi-

[50] La jurisprudencia requiere que no se trate de simples molestias puntuales sino continuadas, con origen en la vivienda litigiosa, aunque deriven de acciones u omisiones de turistas u ocupantes diferentes, demandando al propietario. La posibilidad de demandar a los turistas se relativiza, entre otros factores, por la corta duración de la estancia, dificultades de prueba o nacionalidad. Un breve análisis jurisprudencial, en Costas de Vicente, 2025, pp. 63-67

[51] Como subraya, entre otros, Fuentes-Lojo Rius, *AC*, 2020. Aunque hay que matizar que siempre cabía, en última instancia, el recurso al llamado «juicio de equidad» a que alude, en la actualidad, el párrafo segundo del artículo 17.7 LPH, norma que el Tribunal Supremo ha considerado aplicable también a los actos que requieren unanimidad, atendiendo a la realidad social presente –entre otras, STS, Sala de lo Civil, de 13 de marzo de 2003, ECLI: ES: TS:2003:1719–).

[52] Por Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Introdujo el artículo 17.12 LPH. Lo precedió el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre de 2018, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler («BOE» núm. 304, de 18/12/2018), derogado por falta de convalidación en el Congreso (Resolución de 22 de enero de 2019, «BOE» núm. 21, de 24/01/2019).

[53] Se aplica al supuesto el artículo 553-26.2 a) CCCataluña, que dispone: «[e]s necesario el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios con derecho al voto, que tienen que representar al mismo tiempo las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, para: […] a) Modificar el título de constitución y los estatutos, salvo que exista una disposición legal en sentido contrario». La versión original del Libro Quinto del CCCataluña, aprobada por Ley 6/2006, de 10 de mayo, permitía prohibir cualquier uso por la citada mayoría reforzada de cuatro quintos, aunque en el artículo 553-25 («Régimen

tir que el destino a VUT se limitara, condicionara o, según interpretación que acabó triunfando en la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, «prohibiera», el uso turístico de la vivienda por mayoría reforzada de tres quintos (de propietarios y cuotas) y no por unanimidad. Sobre la polémica que suscitó la interpretación del texto original del artículo 17.12 LPH acerca de si debía entenderse incluida o no la «prohibición» de la actividad o tan solo limitaciones o condicionamientos parciales, volveremos en el siguiente epígrafe, dedicado de modo específico a esta cuestión. De momento señalaremos que la tesis triunfante que interpretaba en sentido amplio el tenor literal del precepto, incluyendo la prohibición absoluta, ha sido recogida, de modo expreso, tras la modificación del artículo 17.12 LPH por la Ley Orgánica 1/2025.

En el preámbulo del Real Decreto-ley 7/2019, se vincula aquella reforma a los retos en materia de vivienda, que «se ligan de manera especial a la dificultad del acceso a la misma en régimen de alquiler». Para reforzar la argumentación sobre la urgencia y necesidad de las medidas, se destaca el incremento de las rentas del arrendamiento en algunas localizaciones, en los últimos años, hasta el punto de duplicarse el registrado en el conjunto de España. Y se añade que ha sido particularmente intenso en entornos territoriales de fuerte dinámica inmobiliaria caracterizados por una mayor actividad turística desarrollada sobre el parque de viviendas existente. Aun reconociendo que pueden existir diversos factores que explican el incremento de los precios del alquiler, se insiste en que «el fenómeno creciente del alquiler turístico de vivienda a través de plataformas p2p incide en un contexto en el que, además, la demanda de vivienda en alquiler está creciendo con intensidad». Estas reflexiones del propio legislador explican cuál era el objetivo de la flexibilización de las mayorías requeridas en los acuerdos de las Juntas de propietarios en relación con el destino de las viviendas a un uso turístico. Discurso que, por cierto, guarda coherencia con el contenido en el primer Plan de Vivienda Asequible de la Unión Europea, presentado el 16 de diciembre de 2025, en el que se vincula el crecimiento de los arrendamientos temporales y turísticos con la limitación de la oferta de

---

general de adopción de acuerdos»), punto 4, se precisaba que los acuerdos que disminuyan las facultades de uso y goce de cualquier propietario o propietaria requieren que este los consienta expresamente. Esta exigencia se suprime tras la reforma por Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña. En la actualidad, el artículo 553-25.4 establece: «Los acuerdos que modifiquen la cuota de participación, los que priven a cualquier propietario de las facultades de uso y disfrute de elementos comunes y los que determinen la extinción del régimen de la propiedad horizontal simple o compleja requieren el consentimiento expreso de los propietarios afectados». Sobre la citada reforma y su razón de ser, sintéticamente, Murga Fernández, 2025, p. 1042.

viviendas al alcance de los residentes locales, aunque no sea un agente exclusivo ni, muchas veces, el más influyente.

No ha dejado de criticarse (reproche que resulta extensivo a la situación actual), que la norma olvida que los problemas que puede plantear la proliferación del uso turístico de las viviendas no afectan de forma uniforme a todos los núcleos urbanos ni a todas las Comunidades Autónomas y, por ello, «obstaculiza el motor de desarrollo que puede suponer esta actividad emergente para el comercio y la rehabilitación inmobiliaria en muchos núcleos históricos que hasta su surgimiento estaban condenados al abandono»[54]. A ello cabría añadir el impacto positivo que puede tener la actividad turística en la España rural vaciada[55] o en determinadas urbes[56]. Sin embargo, se trata de una consecuencia del carácter general de la ley. En cualquier caso, se deja la última palabra a las comunidades de propietarios.

2.2 **Litigiosidad en el periodo comprendido entre el Real Decreto-ley 7/2019 y la reforma por la Ley Orgánica 1/2025**

2.2.1 Planteamiento

Desde su introducción en 2019, el artículo 17.12 LPH no dejó de generar problemas en la práctica. La litigiosidad, que llega hasta el Tribunal Supremo y la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, se activaba, con frecuencia, al intentar inscribir el acuerdo de la Junta de propietarios por el que se limitaba o prohibía la actividad turística, en el Registro de la Propiedad. En otras ocasiones, estos mismos acuerdos eran impugnados directamente ante los tribunales por alguno de los propietarios afectados.

En cuanto al fondo del asunto, el conflicto afloraba en dos tipos de situaciones críticas. La primera de ellas partía de la existencia de acuerdos que no se habían circunscrito a limitar o condicionar de una

[54] González Carrasco, 2020, p. 820.

[55] Aunque en muchos de estos pueblos, las VUT se instalan, con frecuencia, en casas unifamiliares no sujetas a un régimen de propiedad horizontal.

[56] Es oportuno traer a colación los argumentos del Abogado General M. Campos Sánchez-Bordona en sus conclusiones en el Asunto C813/24 (*Smartflats SA* contra *Région de Bruxelles-Capitale*), presentadas el 5 de febrero de 2026. Nos hemos detenido en ellas, con detalle, en la nota 29. Pero no está de más recordar cómo insiste en algo que no siempre se tiene en cuenta al regular restricciones que afectan, de forma generalizada, a las VUT y tampoco en muchos comentarios doctrinales. Nos referimos a la conveniencia de hacer distinción entre zonas por razón del impacto mayor o menor de la proliferación de alojamientos turísticos, teniendo en cuenta, en la regulación, un enfoque diferenciado y comparativo entre los municipios del territorio. Este enfoque puede resultar esencial para valorar la necesidad y proporcionalidad de ciertas medidas. Y requiere de estudios y datos precisos sobre la situación y las necesidades residenciales de las distintas localidades o zonas en las que resulten aplicables.

u otra forma la actividad turística en la comunidad de propietarios, sino que abiertamente la prohibían. La segunda tenía como detonante aquellos acuerdos mediante cláusulas que excedían, en su redacción, del ámbito de aplicación del artículo 5 e) LAU, al que nos hemos aproximado, con espíritu crítico, en páginas anteriores.

2.2.2 Los acuerdos prohibitivos

En relación con los acuerdos prohibitivos, el problema partía del tenor original del artículo 17.12 LPH, que aludía al «acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos …». No había mención expresa a la prohibición. Esta circunstancia no tardó en dar lugar a posiciones enfrentadas en la doctrina especializada –también en los tribunales de instancia– a la hora de considerar o no incluido el supuesto en la norma, generándose una viva polémica en que los autores esgrimían, con vehemencia, argumentos en un sentido u otro[57]. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública lo tuvo claro desde un inicio y declaró, antes de la reforma de 2025, que la prohibición de la actividad quedaba englobada en la expresión utilizada por el artículo 17.12 LPH: «limitar o condicionar», bastando con la mayoría cualificada de tres quintos de propietarios y cuotas para acordarla[58]. La solución se basó en una interpretación teleológica de la norma.

El criterio de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública fue confirmado por el Tribunal Supremo en dos sentencias clave, dic-

---

[57] Tomaron posición a favor de la menor restricción del poder del propietario, defendiendo que el acuerdo de prohibición absoluta del destino turístico de la vivienda requería unanimidad, entre otros: Goma Lanzón, *Hay Derecho*, 2019; Manso Martín y García Ruiz-Espiga, *Diario La Ley*, 2022 [versión electrónica]; o Magro Servet, que reitera su opinión en diversos trabajos, entre ellos: *Diario La Ley*, 2024 [versión electrónica], *DerechoLocal.es*, 2024 [versión electrónica] o *El Derecho.com*, 2021 [versión electrónica].

A favor, en cambio, de entender comprendido el supuesto en la regla del artículo 17.12 LPH que permitía adoptar el acuerdo por mayoría reforzada de tres quintos, haciendo valer el interés de la comunidad sobre el individual del *dominus* (tesis acogida finalmente por el TS e incorporada a la LPH tras la reforma por LO 1/2025) se decantaron: Cerdeira Bravo De Mansilla, *RDP*, 2018, pp. 53-88; *RDP*, 2019, pp. 3-33; 2022, pp. 99-120; *AC*, 2024 [versión electrónica]; *RJN*, 2024, pp. 389-457. Fuentes-Lojo Rius, *RCDI*, 2021, pp. 536-544. O Murga Fernández, *RCDI*, 2019, pp. 2.221-2.276. Este último autor ofrece un recorrido por las distintas corrientes interpretativas y el criterio finalmente asentado en la jurisprudencia y, de modo expreso, en la ley (a modo de interpretación auténtica del artículo 17.12 LPH en su reforma por la LO 1/2025), en Murga Fernández, 2025, pp. 1.029 y ss. También, Cerdeira Bravo De Mansilla, *RDP*, 2025, pp. 95-123, destacando que, al tratarse de una interpretación auténtica, por el propio legislador, y declarativa del sentido de la norma, se aplica a las cláusulas estatutarias anteriores a la meritada reforma de 2025 (así venían haciéndolo ya los tribunales).

[58] RRDGSJFP de 16 junio de 2020 –RJ 2020\3393–; de 5 de noviembre de 2020 –RJ 2020\5480–; de 15 y de 22 de enero de 2021 –RJ 2021\216 y 222, respectivamente–; y RDGSJFP de 21 de diciembre de 2023 –RJ 2023\547–.

tadas el 3 de octubre de 2024 (SSTS núm. 1232/2024 y núm. 1233/2024 –ECLI: ES: TS:2024:4790 y ECLI: ES: TS:2024:4791, respectivamente–). Resolvían las discrepancias manifestadas hasta entonces por diversas Audiencias Provinciales. Antes de esa fecha, el Tribunal Supremo ya había proclamado que la prohibición estatutaria de alquiler de viviendas para uso turístico no contravenía el contenido esencial de la propiedad privada y, en ese sentido, era lícita (SSTS núm. 358/2018, de 15 de junio –ECLI: ES: TS:2018:2202–; núm. 729/2014, de 3 de diciembre –ECLI: ES: TS:2014:5403–; núm.1643/2023, de 27 de noviembre –ECLI: ES: TS:2023:5197–; núm. 1671/2023, de 29 de noviembre –ECLI: ES: TS:2023:5199–; núm. 90/2024, de 24 de enero –ECLI: ES: TS:2024:196–; núm.95/2024, de 29 de enero –ECLI: ES: TS:2024:315–; y núm. 105/2024, de 30 de enero –ECLI: ES: TS:2024:331–). Pero todavía no lo había hecho sobre la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo. En las sentencias de 2024, con base en el criterio de interpretación teleológico (cfr. artículo 3.1 CC), el Alto Tribunal declara que el espíritu y finalidad del artículo 17.12 LPH propicia la interpretación según la cual la limitación de la actividad de alquiler turístico comprende su prohibición, a lo que suma otro tipo de argumentos que inclinan la balanza en el mismo sentido[59].

Los tribunales también se manifestaron, por aquel entonces, sobre el problema de la retroactividad/oponibilidad de los acuerdos. Pero dejaremos el tratamiento de este asunto a un epígrafe específico sobre las diversas cuestiones que suscita el alcance retroactivo de las reformas y la oponibilidad de los acuerdos adoptados antes y después de estas.

2.2.3 Cláusulas cuya redacción excede del ámbito de aplicación del artículo 5 e) LAU

Respecto de la segunda de las hipótesis conflictivas apuntadas, la de los acuerdos mediante cláusulas que exceden, en su redacción, del ámbito de aplicación del artículo 5 e) LAU, abarcando, p. ej., la pro-

[59] Los argumentos en que basa su conclusión son, fundamentalmente y en síntesis, los siguientes: el preámbulo del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, que introduce el artículo 17.12 LPH; la voluntad del legislador, proclive a favorecer el arrendamiento residencial frente al alquiler turístico; las molestias en las comunidades de vecinos que manifiesta la realidad; la proporcionalidad de la mayoría cualificada de los tres quintos en relación con los intereses en conflicto; y el criterio literal, pues la prohibición del uso turístico no deja de ser una limitación máxima. Por otra parte, sinónimo de «limitar» es también «condicionar» y no tiene sentido que se interpreten de forma redundante, concluyéndose que esta interpretación no es extensiva, sino declarativa del alcance y significado del precepto. Un análisis de estas dos SSTS de 3 de octubre de 2024 puede encontrarse en Rodríguez De Almeida, *RCDI*, 2025a, pp. 445 y ss.

hibición de hospederías, residencias de estudiantes, etc.[60], también se desarrolla jurisprudencia tras el RD-ley 7/2019.

Se parte de una interpretación restrictiva (o, mejor, ajustada) de la excepción a la regla general de la unanimidad (artículo 12.6 LPH), que contiene el artículo 17.12 LPH, reduciendo la mayoría necesaria a la reforzada de tres quintos (de propietarios y cuotas). De ello se infiere que la prohibición, condicionante o limitación de esas otras actividades no comprendidas en el artículo 5 e) LAU exige unanimidad (otra cosa son las restricciones derivadas de la normativa administrativa)[61]. Esto debe conducir a una conclusión práctica: la conveniencia de respetar, al redactar la cláusula que se apruebe por mayoría de tres quintos, el tenor del artículo 5 e) LAU o evitar fórmulas que puedan abarcar supuestos distintos (en materia registral, esta importancia se acentúa a la vista del principio de especialidad). Se admite, p.ej., la remisión genérica a las normas sectoriales de la Comunidad Autónoma donde estuviere ubicada la vivienda, sin necesidad de concretarlas.

En caso de acuerdos de prohibición o limitación, en general, de actividades industriales, económicas, o profesionales, o que abarquen otras distintas a las turísticas (o a las turísticas ceñidas a los términos del artículo 5 e) LAU) –que deben haberse adoptado por unanimidad–, existe jurisprudencia consolidada estimando como actividad económica incluida en tal prohibición estatutaria el arrendamiento de vivienda para uso turístico, aunque no se haya hecho referencia específica a él[62]. No debe olvidarse que la proliferación de

---

[60] Los siguientes, constituyen algunos ejemplos de cláusulas de este tipo:

«Se prohíbe el destino de los locales y pisos a hospederías, residencias de estudiantes, así como la explotación como viviendas turísticas, apartamentos turísticos u otro régimen, cualesquiera que fuese su denominación, contemplado o no por la normativa sectorial turística, que implique o suponga genéricamente prestación de alojamiento turístico» (RDGSJFP de 7 de noviembre de 2022, RJ\2023\5385).

«Las viviendas o los locales que se transformen en vivienda solo podrán tener como destino el uso residencial habitual, con restricción de usos o actividades en especial las de hospedería, apartamento turístico o vivienda de uso turístico» (RDGSJFP de 22 de junio de 2022, RJ\2022\5172).

[61] La excepción sólo se refiere al alquiler turístico de viviendas en el marco de la normativa sectorial turística. La interpretación estricta del artículo 17.12 LPH no permite que la excepción a la norma general de la unanimidad se aplique a acuerdos relativos a otros usos de las viviendas o locales, como es el de hospedería, viviendas turísticas en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística, residencias de estudiantes, etc.

[62] Puede encontrarse un reciente análisis de esta jurisprudencia en Murga Fernández, 2025, pp. 1.024 y ss. Pone de relieve cómo se trata de distintos casos sobre disposiciones estatutarias en las que, sin existir una mención literal a la prohibición del destino turístico de las viviendas, se acaba estimando bajo el cobijo de fórmulas más genéricas o con identidad de razón. También, Goñi Rodríguez De Almeida, *RCDI*, 2025a, p. 442.

Veremos después (epígrafe IV, punto 3.2. cómo la DGSJFP se hace eco de esta doctrina jurisprudencial al valorar el alcance de la prohibición contenida en los estatutos cuando se solicita la asignación de número de registro único con base en el Reglamento (UE) 2024/1028

las VUT y, por consiguiente, los problemas que ocasionan y el interés que despiertan, es un fenómeno relativamente reciente. Por ello, no es extraño que, en los estatutos de las comunidades de vecinos pergeñados con anterioridad al auge de las plataformas digitales de alquiler turístico o de corta duración, no hubiera referencia expresa a esta actividad. Es el caso del supuesto resuelto por la STS, Sala de lo Civil, de 29 de noviembre 2023 (ECLI: ES: TS:2023:5199) en que el litigio orbitaba alrededor de unos estatutos que recogían, no una prohibición expresa de la actividad de apartamentos de uso turístico, sino una prohibición genérica de destinar la vivienda a una actividad económica, profesional, empresarial, mercantil o comercial. En el mismo sentido discurren las SSTS, Sala de lo Civil, de 30 de enero de 2024, de 29 de enero de 2024 o de 24 de enero de 2024, antes citadas. Y, recientemente, numerosas resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en las que se deniega la asignación del Número de Registro Único de Arrendamiento, que serán comentadas en el epígrafe IV, punto 3.2., relativo al Registro Único de Arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

La reforma de 2025 de la LPH no incide en esta cuestión, por lo que cabe seguir apelando a la anterior doctrina interpretativa cuando se adopten acuerdos para prohibir, condicionar o aprobar la actividad a partir del 3 de abril de 2025. Cuestión diferente es la de si hubiera sido mejor adoptar una redacción más amplia o diferente.

IV. ANÁLISIS DE LA REFORMA POR LA LEY ORGÁNICA 1/2025

1. PLANTEAMIENTO

En las páginas anteriores se ha descrito la situación antes de la modificación de la regulación de los acuerdos sobre uso turístico de las viviendas en la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley Orgánica 1/2025. En síntesis, en 2025 se transita desde la posibilidad de ejercer la actividad turística[63] salvo que se limite, condicione o prohíba

y el Real Decreto 1312/2024. Hay que volver a advertir que el procedimiento de registro único regulado en el citado Real Decreto ha sido declarado nulo por STS núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026. Sobre el alcance de esta sentencia reflexionaremos más adelante.

[63] Moreno-Torres, 2025, p. 295, advierte que «la aprobación expresa de la Junta de propietarios no es un requisito de validez del contrato, sino un presupuesto necesario para «realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley

por acuerdo reforzado de tres quintos de propietarios y cuotas, a la imposibilidad de hacerlo salvo que se autorice por esa misma mayoría[64]. El acuerdo debe ser previo y expreso.

Es momento de acometer el análisis, en profundidad, de la nueva normativa. Dada la íntima relación entre los artículos 7.3 y 17.12 LPH y la necesidad de interpretarlos de forma coordinada, expondremos, en primer lugar, una idea básica de cada uno de ellos para, a continuación, descender a algunas cuestiones concretas que suscita su interpretación. Analizaremos, también, el impacto del Reglamento (UE) 2024/1028, del Real Decreto 1312/2024 y de la declaración de nulidad parcial de este último por el Tribunal Supremo. Finalmente, dedicaremos un epígrafe específico a intentar arrojar alguna luz sobre el alcance de la declarada irretroactividad de la nueva normativa, uno de los mayores retos –sino el mayor– a los que se enfrenta el intérprete.

2. EL NUEVO ARTÍCULO 7.3 LPH Y LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 17.12 LPH. REGLAS ESTATUTARIAS GENERALES *VS*. AUTORIZACIÓN INDIVIDUAL

El nuevo apartado 3 del artículo 7 LPH incorpora la exigencia, para «[e]l propietario *de cada vivienda* que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística», de obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el artículo 17.12 LPH. Se añade que «[e]l presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá[65] a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas [sic], bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior» (este último inciso supone una remisión al artículo 7.2 LPH[66]). Como puede observarse, la autoriza-

29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística […]».

[64] La reforma no afecta a Cataluña, donde rige el CCC. La LPH sólo se aplica a aquellos aspectos no regulados por la normativa autonómica. Para limitar o prohibir es necesario el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios, que representen las cuatro quintas partes de las cuotas de participación.

[65] Gutiérrez Jerez, *RCDI*, 2025, p. 1851, entiende que el legislador debía haber exigido requerimiento fehaciente. Sin embargo, creemos que puede entenderse implícito el adjetivo en el sentido de que la notificación debe permitir tener constancia de su recepción.

[66] La discordancia gramatical entre «la actividad» (singular) y «las mismas» (plural) que se observa en el artículo 7.3. II LPH responde, seguramente, a un error en la traslación

ción a la que alude el precepto es individual, para cada propietario y vivienda.

Por su parte, el artículo 17.12 LPH pasa a disponer: «El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística[67], suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos *[inciso este, distorsionante y de incómoda interpretación, que se arrastra desde 2019]*, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos».

Esta última norma, en su versión original, fue introducida en la Ley de Propiedad Horizontal por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo. Las novedades incorporadas al precepto en 2025 se cifran en los términos «expreso», «apruebe» y «prohíba» contenidos en el primer inciso. La introducción del término «apruebe» es coherente con el sentido de la reforma, que altera la regla general que funcionaba hasta entonces. La adición del vocablo «prohíba» se explica por la litigiosidad anterior, que partía de la libertad salvo que se «limitara o condicionara». Hubiera sido bienvenido el matiz si se hubiera mantenido la regla general de libertad y la excepción de la limitación o

---

de la frase «[e]l presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas», del artículo 7.2. II LPH.

67 La regla sigue aplicándose (en esto no ha habido cambio) a las actividades a que se refiere el artículo 5 e) LAU. Sobre este último precepto, muy mejorable, cabe recordar que la exclusión opera cuando se cumplen todos los requisitos que contiene; entre ellos, la existencia de una normativa sectorial turística. Se trata de una normativa administrativa, no civil, lo que resulta, cuando menos, chocante, como ya hemos tenido ocasión de subrayar páginas atrás, pues se delimitan figuras civiles (alquiler de temporada, sujeto a la LAU como arrendamiento para uso distinto del de vivienda, y alquiler turístico, excluido de la LAU) por remisión a normas administrativas. En cualquier caso, la existencia de esta regulación exige una posición activa de cada Comunidad Autónoma dictando su propia normativa. En la práctica, son normas caracterizadas, entre otras cosas, por su heterogeneidad.

El régimen específico al que alude el artículo 5 e) LAU no puede ser el régimen jurídico civil del contrato, sujeto al artículo 49.1.8.ª CE, sino normas administrativas de las CCAA *ex* artículo 148.18 CE, cuya finalidad es controlar y regular este tipo de actividad (alojamiento turístico en viviendas residenciales). Estas normas, con variantes entre CCAA, suelen exigir una declaración responsable para el inicio de la actividad de alojamiento turístico, determinado equipamiento, hoja oficial de reclamación, libro-registro de entrada, seguro de responsabilidad civil, teléfono de atención permanente, placa distintiva, inscripción en el Registro de Turismo, etcétera.

prohibición. Pero ¿qué sentido tiene hablar ahora de prohibir por acuerdo de la Junta si ya lo prohíbe la ley salvo autorización? ¿Acaso el único supuesto en el que encaja es el caso en que, en los estatutos, se haya autorizado la actividad y posteriormente en el tiempo, en una nueva Junta, se prohíba, siempre sin perjuicio de «derechos adquiridos» o situaciones consolidadas? Sin perjuicio de que este cambio sea posible, creemos que hay otra interpretación mejor, pues dota a la norma de un sentido más cabal. Podríamos sintetizarla como sigue: en la comunidad de propietarios, por mayoría reforzada de tres quintos, se puede proscribir con carácter general el uso turístico de las viviendas, o limitarlo o condicionarlo –tiene sentido hablar de «limitar» o «condicionar» porque la autorización se puede dar bajo determinados condicionantes o sujeta a ciertas restricciones–; y, además, para que pueda darse este destino al inmueble, es requisito *sine qua non* que se autorice el destino a uso turístico para *cada vivienda* en que quiera ejercerse, aunque no exista (más bien, si no existe) la anterior prohibición estatutaria. Si existe prohibición estatutaria general, no cabe autorizar, en mi opinión, tal destino a viviendas concretas, si antes no se alza la prohibición general. Para ello habría que acordar previamente levantar aquella (por mayoría cualificada de tres quintos de propietarios y cuotas). La diferencia básica con el régimen anterior sería así la necesidad de autorización individual si no existe prohibición estatutaria. Veámoslo con más detalle.

La nueva regulación instaurada por la Ley Orgánica 1/2025, introduce una regla general, de naturaleza legal, prohibitiva de la actividad turística con base en el interés general, que ha valorado –debe insistirse en ello– el propio legislador y que va más allá del interés que corresponde a la comunidad de propietarios, aunque también considere el de esta. Recuérdese, en este punto, lo dicho sobre los fines de la reforma y su vinculación a objetivos de política legislativa orientados a satisfacer el derecho a una vivienda digna y asequible. Como puede observarse, a partir de la entrada en vigor de las nuevas normas, ya no se trata, a diferencia de lo que antes sucedía, de justificar restricciones al derecho de propiedad mediante acuerdos de la comunidad de propietarios, sino de alzarlas.

Esta regla legal prohibitiva no lo es con carácter imperativo, sino que viene a operar en defecto de acuerdo de la Junta de Propietarios que alce la prohibición, en los términos y con las mayorías legalmente contemplados. Cualquier vecino que quiera poner en marcha una vivienda turística, tendrá que obtener, con carácter previo, la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, aunque en el título constitutivo o los estatutos no figure la restricción (o, en mi opinión, como después justificaré, precisamente

cuando no figure la restricción). Hemos pasado de la autorización por defecto a la prohibición por defecto.

Sin embargo, la introducción de esta regla aparentemente sencilla, con independencia de que se considere o no oportuna desde un punto de vista de política legislativa, plantea una serie de problemas interpretativos. Ello se debe a la defectuosa técnica jurídica empleada, que genera importantes cotas de inseguridad jurídica. En efecto, la aparente simplicidad de la regla encubre una maraña de problemas, abandonándose en manos del intérprete la labor de deshacer los nudos, que son más de los que convendría.

Entre las dificultades a superar a partir de la necesaria interpretación sistemática de los arts. 7.3 y 17.12 LPH destaca la de definir con claridad la relación entre dos tipos de acuerdos. Aquellos que versan sobre *reglas generales* (que aprueben, limiten, condicionen o prohíban el ejercicio de la actividad a que se refiere el artículo 5 e) LAU en una comunidad de propietarios), que se integrarán en los estatutos, y los relativos a la autorización del posible destino de *cada vivienda*, en concreto, a uso turístico[68].

A efectos de claridad expositiva, cabría distinguir una serie de hipótesis, que después serán enunciadas, sobre las que formularemos nuestra opinión. Pero, antes de entrar en ellas, deseamos realizar una precisión de carácter general. Aunque el artículo 17.12 LPH aluda al acuerdo que se alcance en esta materia «suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos», esta expresión es criticable[69]. Lo es, desde un punto de vista técnico jurídico, por un doble motivo. En primer lugar, porque este tipo de reglas forman parte de los estatutos de la propiedad horizontal, estatutos que pueden contenerse formalmente en la escritura del título constitutivo o en docu-

[68] Rey Muñoz, tras admitir como posible la interpretación según la cual, «mientras la prohibición tiene un carácter general y abstracto para todo el edificio, la aprobación se refiere a casos concretos e individualizados que podrían no autorizarse siempre que no se alcanzara la doble mayoría de tres quintos necesaria para su aprobación» subraya que esto significa que «si existen más de dos quintos de los propietarios que, a su vez, representen más de dos quintos del total de las cuotas de participación del edificio, podrán constituirse en minoría de bloqueo para vetar el alquiler turístico cada vez que algún propietario solicite la aprobación para su ejercicio. Así, podría ser que una comunidad de propietarios no contara con la mayoría cualificada suficiente para adoptar una prohibición general del alquiler turístico e inscribirla en el Registro de la Propiedad, pero que sí gozara de un núcleo de propietarios suficiente para denegar su autorización en los casos concretos en los que su aprobación se interese. Sin embargo, a buen seguro, habrá supuestos en los que esos dos escenarios, distinguibles a nivel teórico, en la práctica sean sustancialmente inescindibles, de modo que la no aprobación suponga, *de facto*, una prohibición de las viviendas de uso turístico sin contar con la doble mayoría de tres quintos de los propietarios que, a su vez, representen más de tres quintos del total de las cuotas de participación del edificio» (Rey Muñoz, *Diario La Ley*, 2025, pp. 5-6).

[69] Otra crítica puede verse en Berenguer Albaladejo, 2021, pp. 174-175.

mento separado[70]. En segundo lugar, porque los acuerdos sobre el destino, en este caso, al uso turístico, siempre supondrán modificación de los estatutos. Como señala González Carrasco[71], «[t]oda prohibición de actividad donde antes no la había modifica los estatutos, que son el único documento idóneo para restringir las facultades del dominio y lo mismo cabe decir si lo que se pretende es adecuar la intensidad del uso por parte del propietario arrendador a un nuevo criterio de contribución a los gastos comunes distinto del previsto con anterioridad en los estatutos»[72]. Si los acuerdos recaen sobre cuestiones tales como la imposición de horarios de apertura y cierre del portal (o, si se prefiere, entrada y salida), mecanismo de apertura de la puerta de acceso al edificio, u otras similares, no tienen por qué modificar los estatutos pues corresponden más bien a la tipología de los reglamentos de régimen interior sometidos a mayoría simple. Si se impide o faculta para el uso de determinados elementos comunes (p. ej., la piscina o pistas deportivas en un residencial) la norma sería estatutaria; pero si se trata p. ej., de especificar el número de personas por vivienda que pueden usar simultáneamente la piscina, tanto si se refiere a las viviendas destinadas a uso residencial permanente como las que lo son a un uso turístico, la norma podría contenerse en el reglamento de régimen interno[73]. Como se ve, el tratamiento de la cuestión puede ser muy casuístico, y no es raro que se observen discrepancias doctrinales en algunos casos.

Hecha esta precisión y, como decíamos, a efectos de claridad expositiva, pueden distinguirse las siguientes hipótesis:

1.ª hipótesis: En los estatutos (contenidos o no formalmente en la escritura del título constitutivo –precisión que damos por formulada respecto de las siguientes hipótesis–) no existe restricción alguna

---

[70] El artículo 5, párrafos III y IV LPH establece, con referencia al título constitutivo de la propiedad horizontal: «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución». Los estatutos, de existir, podrán pues contenerse formalmente en el propio título constitutivo o en documento separado.

[71] González Carrasco, 2020, p. 820.

[72] En el mismo sentido de constituir este tipo de reglas parte del contenido estatutario, no siendo susceptibles, por su naturaleza, de formar parte de un mero reglamento de régimen interior, que tiene una función diferente y requiere otro quorum, entre muchos otros, Cerdeira Bravo De Mansilla, 2018, p. 66 o Berenguer Albaladejo, 2021, p. 171.

[73] Como advierte Magro Servet, *RdJ*, 2024 [versión electrónica], las modificaciones del reglamento de régimen interno, en el que se incluyen normas de convivencia, afectarán a todos los comuneros, «ya que estas normas son aplicables a todos y no tienen la cláusula de "no retroactividad", porque son solo eso, "normas de convivencia"».

que se refiera expresamente o abarque el destino de la vivienda a la actividad turística en los términos del artículo 5 e) LAU. Es el supuesto más habitual hasta tiempos recientes y el que permite una propuesta interpretativa más sencilla: Cada propietario que desee realizar la actividad debe solicitar formalmente acuerdo expreso de la comunidad, que necesita, para su aprobación, mayoría reforzada de tres quintos de la Junta de propietarios. Tras la solicitud, el presidente de la comunidad incluirá un punto en el orden del día de la siguiente Junta de Propietarios que se celebre. La convocatoria y celebración de la Junta (ordinaria o extraordinaria) se rige por las reglas generales contenidas en el artículo 16 LPH. La situación no está exenta de ciertos problemas relacionados con el tiempo que transcurra desde la solicitud hasta la celebración de la Junta, pues la norma no establece un plazo máximo para la convocatoria de aquella en la que haya de resolverse acerca de la solicitud de autorización (más allá de lo que fija, con carácter general, el artículo 16.1 LPH respecto de la celebración de Junta ordinaria por lo menos una vez al año); si tal plazo se dilatara mucho en la práctica, podría ocasionar perjuicios económicos al solicitante[74].

Otro problema que merece reflexión es el de la admisibilidad o no del voto presunto. Cabe entender que el quorum reforzado de tres quintos, en relación con los acuerdos generales estatutarios, no es necesario que se produzca en el seno de la Junta de propietarios, sino que puede alcanzarse posteriormente con el silencio de los ausentes en el plazo de un mes desde que se les notifica el acta (cfr. artículo 17.8 LPH)[75]. Pero es más discutible que el voto presunto pueda jugar, igualmente, cuando se trata de autorizar el uso turístico, de forma individualizada, para algún propietario y vivienda. La exclusión del juego del voto presunto, en este caso, podría basarse en la referencia del artículo 17.8 LPH a que no opera tal sistema «en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo», entendiendo subsumida en la expresión la hipótesis que tratamos. La solución contraria podría sustentarse, por su parte, en una interpretación restrictiva de los términos «modificación o reforma» y en la ubicación de la regla sobre VUT en el número 12 del artículo 17 LPH, entendiendo que los supuestos que se toman

[74] Destaca el problema Caja Moya, *AC*, 2025, p. 11.

[75] Magro Servet, *RdJ*, 2024 [versión electrónica], subraya una cuestión importante en la práctica: «si en una Junta de propietarios los que se abstienen y votan en contra suman más votos de los que han votado a favor, o, al menos, se equilibra y se empata en el número de votos en propietarios, el acuerdo no se entenderá por alcanzado, ya que el presupuesto de salida para que se pueda computar el voto de los ausentes exige que en la Junta de propietarios se alcance la mayoría simple, por lo que si en la Junta no se alcanza esta mayoría, y los que se abstienen y los que votan en contra empatan, o suman más que los que votan a favor no se podrá alcanzar el acuerdo de alquiler vacacional».

como referencia en la norma del artículo 17.8 LPH sobre voto presunto son los recogidos en los números anteriores. Sin embargo, esta última interpretación nos parece más endeble.

2.ª hipótesis: En los estatutos se contiene una regla expresa permitiendo destinar las viviendas a uso turístico. No será un supuesto frecuente. Puede haber algún caso en el que el promotor, en edificios de reciente construcción, haya incorporado esta regla al otorgar el título constitutivo de la propiedad horizontal antes de comenzar a enajenar los elementos privativos[76]. Puede moverle a ello tentar a futuros compradores con esta posible fuente de ingresos. Pero también puede resultar disuasoria para los potenciales adquirentes que no quieran sufrir las molestias asociadas al ejercicio de esta actividad en las viviendas vecinas. Habrá que ver en qué perfil de compradores se piensa al articular la comercialización de los inmuebles. En cualquier caso, la regla podría modificarse, en el futuro, por el acuerdo de la Junta de propietarios adoptado por la consabida mayoría cualificada de tres quintos de propietarios y cuotas. Pero mientras esto no suceda, no creemos que sea necesario solicitar la autorización para cada vivienda, a que se refiere el artículo 7.3 LPH, pues estimamos este doble control redundante. Mediante la regla general estatutaria ya queda autorizado el citado uso. Si, en contra de la opinión aquí mantenida, se considera, con base en una interpretación literal del artículo 7.3 LPH[77], que debe solicitarse autorización para iniciar el ejercicio de la actividad o en el hipotético caso de que un propietario la solicite para su vivienda, creemos que no podría serle denegada sin modificar previamente esa regla estatutaria. Esto nos lleva de nuevo, por reducción al absurdo, a la innecesaridad de la autorización individual en la presente hipótesis.

3.ª hipótesis: En los estatutos se imponen algunos límites o condicionantes a esta actividad (actividad turística en los términos del artículo 5 e) LAU) o a otras que la abarquen. Esta hipótesis (de dudosa solución) podría dar lugar a dos interpretaciones diferentes:

a) La primera consistiría en entender que no se requiere autorización individualizada si en el ejercicio de la actividad se respetan, *de facto,* los límites estatutarios. Es la interpretación más favorable a los intereses del propietario.

b) De acuerdo con la segunda, que podría tener sentido como medida de control previo, cada propietario que desee realizar la acti-

---

[76] Cerdeira Bravo De Mansilla, RDP, 2025, p. 118, encuentra inválida *ab initio* esta permisión unilateral del promotor, entendiendo que incurre en abuso de derecho y en renuncia de derecho en perjuicio de terceros (cfr. Arts. 7.2 y 62, ambos del Código Civil).

[77] En términos imperativos y sin distingos, alude al «propietario *de cada vivienda* que quiera realizar el ejercicio de la actividad …».

vidad, respetando los condicionantes o requisitos establecidos, debe solicitar acuerdo expreso individualizado de la Junta de propietarios, que necesita para su aprobación mayoría reforzada de tres quintos.

Debe tenerse en cuenta que la regla estatutaria limitativa pudo haber sido introducida tras la reforma de 2019, antes de que entrara en vigor la efectuada por la Ley Orgánica 1/2025. En aquel momento –recordemos– se partía de una regla general permisiva en pro de la libertad del propietario para decidir el uso al que destinar el inmueble. La excepción era, entonces, la prohibición, limitación o condicionamiento. En la actualidad, la regla general (dispositiva) es la prohibición del destino a uso turístico en los términos del artículo 5 e) LAU.

Si antes de la Ley Orgánica 1/2025 se había incluido en los estatutos una limitación o condicionamiento para el alquiler turístico de las viviendas, esto no suponía, hasta la reforma de 2025, una autorización implícita, por la comunidad de propietarios, de la actividad respetando tales limitaciones. No era necesario que así fuera. Y no lo era porque la regla general de carácter legal ya era –insisto– la libertad del propietario; libertad para ejercer, si lo deseaba, esta actividad sin necesidad de autorización alguna de la Junta de propietarios.

En la actualidad, tras el cambio de sistema o paradigma activado por la Ley Orgánica 1/2025, en el caso de que exista regla estatutaria que imponga limitaciones o condicionamientos al arrendamiento turístico, ¿debe interpretarse como una autorización genérica implícita para ejercer la actividad siempre que, de hecho, se respeten estos requisitos? En puridad, deberían distinguirse dos supuestos:

1.º Que se pretenda ejercer la actividad turística sin respetar las limitaciones o condicionantes estatutarios. No cabría autorización a cada propietario y vivienda individualmente considerados por la Junta de propietarios, en la que se permita este ejercicio sin respetar las limitaciones estatutarias si previamente no se modifican los estatutos.

2.º Que se pretenda ejercer la actividad turística con escrupuloso respeto de las limitaciones o condicionantes estatutarios. La respuesta es dudosa. Si respondemos que el propietario está implícitamente autorizado para ejercer la actividad, ello nos reconduciría a la 2.ª hipótesis. Habría que aplicar la solución allí expuesta (que es la misma a la que se llegaba en la propuesta interpretativa a) de esta 3.ª hipótesis). Sin embargo, creemos que hay argumentos para entender que el interesado debería solicitar y obtener autorización individualizada y expresa de la Junta de propietarios. En apoyo de esta conclusión jugaría no solo el criterio interpretativo literal (pues el art.7.3

LPH exige autorización «expresa»), sino también una interpretación basada en la *ratio legis* de las normas actuales, dado que es la que confiere mayor control a la comunidad de propietarios, a la vez que dificulta el destino de la vivienda a un uso turístico en lugar de a residencia permanente. La cuestión es dudosa.

En otro orden de cosas, no está de más advertir a las comunidades de propietarios y a quienes las asesoren, que sean cuidadosos con el tipo de limitaciones o condicionantes que aprueban. Algunos pueden ser muy litigiosos, a lo que se añade la dificultad de controlar si se están respetando o no, lo que mermaría su eficacia. Parece sensato, por ejemplo, que no se tolere la actividad turística en viviendas a partir del segundo piso o del entresuelo si en los inferiores está permitida la instalación de despachos profesionales o locales dedicados a actividades comerciales o industriales; o a las que no tengan salida independiente a la vía pública; o que solo se autorice el ejercicio de actividad turística en determinados meses del año; o con la condición de contratar previamente un seguro de responsabilidad civil o constituir un depósito o fianza impropia que permita cubrir aquellos daños que se puedan producir[78]. Por supuesto, podrían confluir varias limitaciones simultáneamente. Más difícil de supervisar sería la restricción del número de ocupantes (podría querer establecerse un número inferior al máximo permitido por la normativa administrativa). Son cuestiones prácticas de enorme importancia a tener muy en cuenta por la comunidad cuando decida el alcance de las limitaciones o prohibiciones o su tipo.

4.ª hipótesis: En los estatutos se prohíbe el destino a actividad turística en los términos del artículo 5 e) LAU u otros que la abarquen. La solicitud de aprobación de la actividad para cada vivienda concreta debe venir necesariamente unida a la solicitud y aprobación previa de la modificación de aquella regla estatutaria. Debe concurrir la mayoría reforzada de tres quintos para un doble acuerdo: el de modificación de los estatutos y el de aprobación de la actividad para la vivienda determinada respecto de la que se haya instado, en su

[78] Sobre el interés de contratar un seguro y su imposición por la comunidad, como obligación, a los propietarios que destinen la vivienda a uso turístico, reflexiona Ferrer Guardiola, 2024, pp. 308 y ss. Dicho interés se relaciona con la brevedad de las estancias turísticas, que entorpece la eficacia de la acción de cesación regulada en el artículo 7 LPH. Este autor pone de relieve cómo una parte de las normas autonómicas que regulan las viviendas de uso turístico en su respectivo territorio exige como requisito o condición para llevar a cabo la actividad la suscripción de un seguro de responsabilidad civil. Se refiere a cada una de ellas. Advierte también que las plataformas digitales ofrecen, con frecuencia, la posibilidad de contratar este tipo de seguros. Y se detiene en la posibilidad de que las comunidades de propietarios impongan como condición la contratación de seguros de responsabilidad civil, quedando el supuesto bajo la cobertura del artículo 17.12 LPH. Excede del objeto de este trabajo entrar en el análisis de este tipo de seguro, que merecería un tratamiento monográfico.

caso. O lo que es lo mismo, la autorización por la Junta del destino de viviendas concretas a uso turístico exige, como paso previo, alzar la prohibición estatutaria. Puede procederse a ello en la misma reunión de la Junta de propietarios, especificando ambas cuestiones de forma separada en el orden del día y votándolas en el orden oportuno, o en sesiones diferentes. También se puede solicitar la inclusión en el orden del día y votación sobre modificación de título constitutivo o estatutos *in genere*, sin pedir, al mismo tiempo, aprobación para viviendas individualizadas, abriendo la posibilidad al ejercicio de la actividad en el futuro (lo que nos reconduciría a la 2.ª hipótesis).

5.ª hipótesis: En los estatutos se contienen prohibiciones genéricas de actividades industriales, empresariales, profesionales o similares. Dicha regla hubo de aprobarse por unanimidad, pues no queda amparada por la flexibilización del régimen de mayorías. Conforme con jurisprudencia consolidada, se ha venido entendiendo que las actividades prohibidas en estos términos u otros semejantes abarcan las turísticas[79] (entre otras, SSTS de 27 y 29 de noviembre de 2023 (ECLI: ES: TS:2023:5197 y ECLI: ES: TS:2023:5199) y de 24, 29 y 30 de enero de 2024 (ECLI: ES: TS:2024:196, ECLI: ES: TS:2024:315 y ECLI: ES: TS:2024:331) y las dos de 3 de octubre de 2024 (ECLI: ES: TS:2024:4790. Y ECLI: ES: TS:2024:4791). O las RRDGSJFP que se detallarán en el epígrafe IV, 3.2.

Ahora bien, dado que, en la actualidad, la prohibición de arrendamiento turístico (en los términos de la Ley de Propiedad Horizontal en relación con el artículo 5 e) LAU) opera con carácter legal y dispositivo, salvo que se alce convencionalmente mediante el preceptivo acuerdo de la comunidad de propietarios concurriendo la mayoría tantas veces indicada, la cuestión bascula en otro sentido. La posibilidad de dedicar las viviendas a arrendamiento turístico exigirá acuerdo modificativo de tal regla estatutaria; pero, este acuerdo ¿requerirá siempre unanimidad?

En nuestra opinión, cabe, por acuerdo adoptado por mayoría cualificada de tres quintos, modificar la regla estatutaria anterior, siempre que la modificación se circunscriba al uso turístico definido a partir del artículo 5 e) LAU, pues, en lo que exceda de este, seguirá siendo exigible la unanimidad. Dicho de otro modo, son aceptables modificaciones parciales de aquella regla estatutaria prohibitiva o limitativa genérica y, en la medida en que tales modificaciones se ciñan exclusivamente al uso turístico de las viviendas y así se plantee con claridad en el punto del orden del día de la Junta en la que se

[79] Una sistematización de casos, con cita de sentencias, en Berenguer Albaladejo, 2021, pp. 187 y ss. La misma autora vuelve a reflexionar sobre estas cuestiones en Berenguer Albaladejo, 2022, pp. 191 y ss.

sometan a votación y se plasme en el acta y en la cláusula votada y aprobada, no requerirán unanimidad sino mayoría cualificada de tres quintos de propietarios y cuotas. Pero si se quiere alzar la prohibición de destinar el inmueble a otro tipo de actividades económicas, empresariales, industriales o de uso turístico fuera de la órbita del artículo 5 e) LAU, el acuerdo exige unanimidad, pues se trata de una modificación de estatutos que escapa del supuesto del artículo 17.12 LPH. También entendemos, por cuestiones de seguridad jurídica, que se acentuarán cuando intente inscribirse la nueva cláusula estatutaria en el Registro de la Propiedad –en atención al principio de especialidad que rige en este–, que si se ha aprobado por mayoría de tres quintos, en contra de lo que marca la LPH, la prohibición o limitación de ejercicio genérico de actividades industriales, empresariales u otras que puedan abarcar las turísticas, sin mayor especificación, no cabe salvar la validez del acuerdo solo en cuanto a las VUT, alegando que, respecto de este destino, la citada mayoría era suficiente. Esto es, no cabe entender implícita la voluntad de los propietarios en este sentido, si no se ha distinguido con claridad la actividad turística (en los términos, mientras esto no se modifique, del artículo 5 e) LAU) del resto. Pero si en la cláusula así aprobada se ha mencionado específicamente el destino a VUT amparado por la normativa sectorial además de otros que se enuncien, valdrá parcialmente el acuerdo respecto del uso turístico. En este sentido, la RDGSJFP de 16 de junio de 2020 (RJ\2020\3393) admitió la inscripción parcial, en cuanto a la prohibición del uso turístico de las viviendas (no de otros usos) de la siguiente cláusula que había sido aprobada por la Junta de propietarios por mayoría cualificada de tres quintos: «Prohibir con fundamento en el nuevo apartado 12 del artículo 17 de la Ley de propiedad horizontal desarrollado por el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Alquiler, la utilización de cualquier vivienda o departamento del edificio de la Comunidad a fines turísticos, estableciéndose que ningún piso o departamento podrá destinarse a hospedería, alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero. Esta prohibición alcanza tanto a los propietarios como a los inquilinos que tengan contratos de arrendamientos de viviendas, locales o departamentos del edificio de la Comunidad incluidos en el ámbito de la Ley 29/1994 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y los contratos de arrendamiento excluidos del ámbito de aplicación según el artículo 5 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos urbanos de viviendas, locales o departamentos del edifico de la Comunidad con cesión temporal de uso de la totalidad de la vivienda o departamento amueblado y

comercializado con finalidad lucrativa cuando esté sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial turística […]».

En otro orden de cosas, la STS de 24 de enero de 2024 (ECLI: ES: TS:2024:196), antes citada, establece, confirmando la interpretación realizada por el tribunal de apelación, que si en los estatutos se ha incluido una regla que circunscribe de modo expreso el uso de las viviendas a residencia familiar, quedan excluidos otros usos, entre ellos el turístico[80]. Como después comprobaremos, esta interpretación ha tenido traslación a la doctrina de la DGSJFP al denegar la asignación del Número de Registro Único de Arrendamiento (NRUA), antes de la anulación parcial del Real Decreto 1312/2024, en aquellos casos en que en los estatutos de la comunidad, inscritos en el Registro de la Propiedad, se ceñía el uso del inmueble a hogar o vivienda habitual.

6.ª hipótesis: Conjuntos residenciales. Es interesante preguntarse cómo funcionará la mayoría requerida para adoptar el acuerdo en conjuntos residenciales. El caso resuelto por la RDGSJFP de 6 marzo de 2023[81] (RJ\2023\1619) presenta una particularidad, que es exten-

[80] En el Fundamento de Derecho segundo afirma que «[e]l tribunal de apelación razona, de forma cabal y plenamente lógica, atendido el contenido de dicha regla (i) que esta «no se limita a describir el uso de las viviendas, sino que impone que deben servir de residencia familiar»; (ii) que «La residencia es el lugar en el que se reside y residir, de acuerdo con el diccionario de la RAE, es «estar establecido en el lugar», lo que denota estabilidad y permanencia»; (iii) y que «la regla excluye que pueda desarrollarse en la vivienda actividad profesional, comercial o industrial alguna y, como cláusula de cierre añade: "cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de 'residencia familiar'"».

[81] Mediante escritura notarial se elevaron a público los acuerdos adoptados el día 30 de septiembre de 2021 por una junta de propietarios de una urbanización situada en Poio, por los que se aprobó ampliar los estatutos con una norma según la cual se prohibía «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de la normativa sectorial turística, como establece la letra e) del artículo 5 de la Ley 24/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos». Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad, fue calificada negativamente, al apreciarse, básicamente, dos defectos: 1.º El acuerdo se ha adoptado por únicamente dos bloques de los cuatro que integran el conjunto residencial, por lo que no estaría adoptado por la Comunidad General del Conjunto Residencial y no podría, en consecuencia, vincular a los propietarios de los Bloques que no habían formado parte del mismo. La modificación de los estatutos en el presente caso –se dice– requiere que el acuerdo se haya tomado en Junta debidamente convocada, con inclusión en el orden del día del acuerdo a tomar, que se sujete al *quorum* legal y que esté tomado con el voto favorable de tres quintos de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación del total de propietarios del conjunto residencial, cuatro bloques, y trece portales, lo que no ocurre en el presente caso. 2.º Además, el acuerdo no ha sido adoptado en el sentido de incluir el mismo como cláusula estatutaria, por lo que no puede provocar la inscripción de la modificación de las normas estatutarias inscritas de dicho Conjunto Residencial. Se pretende en el presente caso la modificación de los estatutos del Conjunto Residencial, para añadir una Cláusula/Norma relativa a la prohibición de alquiler o explotación turística de viviendas. No obstante, el acuerdo, si bien se refiere a dicha prohibición, no hace referencia alguna a la ampliación de los estatutos inscritos para añadir dicha cláusula estatutaria. La elevación a público de dicho acuerdo, ampliando los estatutos, excede

de los términos en que se ha adoptado. En consecuencia, se suspende la inscripción solicitada hasta tanto no se subsanen los defectos señalados.

Contra la anterior nota de calificación, se interpuso recurso alegando:

Primero. No haber tenido en consideración la Sra. Registradora la realidad catastralmente constatable, coincidente con la realidad física y la inscrita, y que es que los Bloques A y C son los únicos existentes, no existiendo los Bloques B y D, previstos en la escritura de obra nueva en construcción y división horizontal, pero no edificados, siendo, no obstante, sus titulares, la entidad Inmobiliaria Nino Mirón SL –que ha transmitido recientemente a la SAREB la totalidad del suelo de que resulta titular en la Urbanización o Fase 3 sin edificar, como le consta al Registro– debidamente citada a la Junta y notificada del acuerdo de la Junta de propietarios.

Segundo. En relación con el segundo defecto subsanable, se manifiesta una total discrepancia, puesto que el acuerdo comunitario no deja lugar a dudas acerca de la prohibición y de facultar al presidente de la comunidad para elevar a público dicho acuerdo y su inscripción registral. No tendría sentido la aprobación de la citada prohibición de uso y facultar al presidente para elevación a público e inscripción si no es para que conste como tal prohibición en el RP y vincule a terceros. La prohibición elevada a público no puede tener otro significado que, bien una ampliación de los estatutos, bien una cláusula general de prohibición de uso de las viviendas al uso turístico. Es una consecuencia derivada del acuerdo adoptado que la misma constituya una norma estatutaria. La interpretación de la Sra. Registradora es en exceso formalista y contraria al sentido común y al propio tenor literal del artículo 17.12 en relación con el artículo 5. III LPH. Se trata de una prohibición que es de suyo una norma estatutaria que no tiene por qué estar contenida en un apartado concreto de los del título constitutivo, pues es evidente su carácter de norma estatutaria, ni suponer una modificación de los mismos, sino una norma nueva, prohibitiva, para cuya elevación a público e inscripción ha sido expresamente facultada la presidenta de la Comunidad.

La nueva registradora de la Propiedad titular de Pontevedra número 2 informó y elevó el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, manifestando que mantenía la calificación de la anterior registradora de la Propiedad en cuanto al primer defecto y se allanaba en cuanto al segundo. El notario autorizante de la escritura no formuló alegaciones.

La Dirección General confirma la calificación de la registradora en cuanto al único de los dos defectos que es mantenido, concluyendo que los acuerdos que comportan modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal de un conjunto urbanístico como el del presente caso, integrado por varios bloques o portales, deben ser aprobados por todos los propietarios de aquél –y no solo por los propietarios de algunos de éstos–, con la mayoría establecida en el artículo 17 LPH. Respecto de la alegación de no haberse llegado a construir los dos bloques que no habían participado en el acuerdo, la Dirección General recuerda, con cita de la STS, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000, que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. Por imperativo del artículo 326 LH, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador; de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente. Debe rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. En la certificación de los acuerdos incorporada a la escritura nada se afirma respecto de los propietarios de los bloques B y D, o, al menos –si no se han construido dichos bloques, como afirma la recurrente en su escrito de impugnación–, respecto de los propietarios de las fincas en que estos bloques tendrían que haberse construido. A tal efecto, no pueden ser tenidas en cuenta las afirmaciones de la recurrente sobre tal extremo ni sobre el hecho de que se hayan notificado tales acuerdos a la sociedad propietaria de las parcelas no edificadas, pues se trata de circunstancias que no constan en el documento presentado al tiempo en que se produjo la calificación. Y es que es doctrina reiterada de este mismo Centro Directivo que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación. Por ello, el presente expediente no es el procedimiento adecuado para subsanar los defectos

sible, a partir del 3 de abril de 2025, a los acuerdos que se adopten. El supuesto litigioso versaba sobre un conjunto urbanístico integrado por varios bloques o portales. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública consideró que los acuerdos deben ser aprobados por los propietarios del conjunto residencial completo –y no solo por los propietarios de algunos de los bloques–, con la mayoría establecida en el artículo 17.12 LPH. Se requiere, pues, un doble beneplácito: por la subcomunidad donde se ubique la vivienda y por la comunidad general. Pero podrían realizarse matices en dos supuestos. En primer lugar, si todos y cada uno de los bloques o subcomunidades que la integran han aprobado en sus respectivas Juntas de propietarios, por mayoría cualificada de tres quintos respecto de la subcomunidad, la actividad de referencia, no parece que sea necesaria, además, la aprobación en la Junta general del complejo inmobiliario (salvo que las cuotas de los propietarios indicados no sumen tres quintos de cuotas en la comunidad general, lo que podría llegar a suceder en algún caso). En segundo lugar, si se aprueba el arrendamiento como VUT en la comunidad general por la mayoría reforzada de tres quintos de propietarios y cuotas, pero en alguna de las subcomunidades (p. ej., uno de los edificios que comprende el residencial) no se ha logrado tal mayoría, puede interpretarse que no cabe el arrendamiento de los inmuebles para uso turístico en los términos del artículo 5 e) LAU en esa subcomunidad, pero sí en el resto.

En un plano diferente, la doctrina se planteaba, bajo la regulación activada en 2019, si no habiéndose logrado el quorum necesario para alcanzar el acuerdo (antes, limitativo, condicionante o prohibitivo) podía volver a intentarse de nuevo más adelante. Solía admitirse doctrinal y jurisprudencialmente la respuesta afirmativa. Cabe apelar a la jurisprudencia menor reiterada por diversas Audiencias Provinciales[82] en el sentido de que la Junta es soberana para volver a tratar asuntos que considere oportunos las veces que estime necesario, ya que puede cambiar de parecer y las decisiones no son para siempre, revisando, rectificando o revocando acuerdos anteriores mediante otros nuevos, siempre cumpliendo el quorum vigente y sin lesionar derechos adquiridos. Y, por supuesto –habría que añadir– evitando

expresados en la calificación que lo motiva, pues no es misión de este Centro Directivo calificar esos documentos presentados extemporáneamente, al ser ello competencia y obligación del registrador. Por cuanto antecede, el recurso no puede ser estimado. No obstante, se indica que el defecto objeto de impugnación puede ser fácilmente subsanado mediante la acreditación en debida forma de que los acuerdos adoptados fueron notificados a la sociedad propietaria de las fincas no integradas en los referidos bloques A y C, por el procedimiento establecido en el artículo 17.8 LPH, sin que se hayan opuesto a tales acuerdos.

[82] Entre otras, puede atenderse a la SAP de Vizcaya, de 20 de enero de 2025 (ECLI: ES: APBI:2025:26), la SAP de Cantabria, de 19 de julio de 2024 (ECLI: ES: APS:2024:1044), o la SAP de Asturias, de 23 de junio de 2017 (ECLI: ES: APO:2017:1960).

conductas abusivas en esta forma de proceder. Esta doctrina puede seguir aplicándose al nuevo régimen jurídico.

A todo lo anterior procede añadir una reflexión ulterior, que ya era defendible antes de la reforma de 2025. Las reglas generales de autorización, prohibición, limitación o condicionamiento del uso turístico de la vivienda han de figurar en el título constitutivo que contenga normas estatutarias o en los estatutos que, en su caso, se hayan documentado de forma separada, pero no son propias de un mero reglamento de régimen interior (regulado en el artículo 6 LPH). Para la aprobación de este, basta la mayoría de propietarios que representen la mayoría de cuotas. Son cuestiones accesorias las que corresponden al contenido de tales reglamentaciones (p.ej., la posibilidad de que exista un casillero en la fachada donde se deje la llave del apartamento turístico, o la limitación del número de usuarios distintos al propietario o usufructuario de la vivienda que puedan utilizar elementos comunes como una piscina o una pista deportiva, etc.). Se trata de reglas para ordenar los detalles de la convivencia o el adecuado uso de los servicios y elementos comunes, reglas de mera administración, no inscribibles en el Registro de la Propiedad que, por eso mismo, y por la mayoría que necesitan para prosperar, no encajan con la regulación de los acuerdos de autorización, prohibición, limitación o condicionamiento del uso turístico de la vivienda.

3. OTRAS CUESTIONES

3.1 **La necesidad de evitar discriminaciones**

Deben evitarse discriminaciones que no se hallen justificadas al autorizar en unas viviendas y no en otras la actividad. Otra cosa supondría un ejercicio abusivo de su derecho por la Junta y, como tal, impugnable (cfr. artículo 7.2 CC). Por ejemplo, podría ser razonable considerar que en los bajos o primeros pisos se altera menos la vida de los vecinos en el edificio. O atender a si hay ya un número determinado de VUT autorizadas, para denegar nuevas autorizaciones, pues cuanto mayor sea la cifra, las molestias pueden acentuarse. Cabría reforzar la argumentación de este último tipo de barreras estableciendo un paralelismo (salvando las distancias) entre la limitación de número de licencias administrativas para VUT por zonas que establecen algunas normas autonómicas y locales. Valga como ejemplo paradigmático el Decreto-ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico, que modifica el texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña (aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 3

de agosto) introduciendo, entre otras, la restricción –en municipios con problemas de acceso a la vivienda o en los que exista riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico (*vid.* disposición transitoria 1.ª)–, consistente en limitar las licencias para este uso en número y duración. En concreto, se pueden otorgar un máximo de diez licencias por cada cien habitantes, fijando su duración en cinco años prorrogables por periodos de igual duración siempre que el planeamiento urbanístico lo permita[83]. En cualquier caso, la denegación de autorización individualizada basada en la existencia de un determinado número de pisos destinados a uso turístico en el edificio o complejo inmobiliario, debe tratarse con cautela para evitar que se consoliden situaciones privilegiadas en favor de determinados propietarios que podrían obtener unos beneficios o rentabilidad de su piso dedicado a esta actividad frente a otros a los que se impediría hacerlo, beneficiándose además el propietario favorecido de la circunstancia de haber menos viviendas ofertadas para este uso en el inmueble por lo que tendría que afrontar una competencia menor. Una forma de evitarlo podría ser aprobar reglas generales estatutarias contemplando turnos o limitaciones temporales o priorizando autorizaciones para quienes todavía no hayan ejercido la actividad frente a quienes lo hicieron en el pasado, etc. Sea como sea, estas cláusulas deberían redactarse con sumo cuidado. La Ley de Propiedad Horizontal no ofrece pistas concretas sobre el tipo de limitaciones o condicionamientos admitidos[84]. La labor interpretativa de la doctrina y de los tribunales será determinante.

Otro tipo de problema que podría suscitarse atiende a la posibilidad de que un propietario, que destina lícitamente a un uso turístico su piso, vote en contra de conceder la autorización a otro comunero, lo que podría obedecer a diversas motivaciones. O el caso en que el copropietario vote a favor de autorizar este uso a un vecino y en contra de permitirlo a otro. ¿Podría aplicarse, en este tipo de supuestos, la doctrina de los actos propios para considerar improcedente tal negativa? Es cuestionable. Por otra parte, un eventual abuso de derecho o de trato discriminatorio contrario al principio de igualdad debería predicarse, en su caso, de la comunidad de propietarios, no de los propietarios individualmente considerados.

---

[83] Sobre la constitucionalidad del citado Decreto-ley se pronunció la STC 64/2025, de 13 de marzo. Puede verse un comentario de esta sentencia básica en Ponce Solé, *RDUMA,* 2025, pp. 19-58.

[84] Caja Moya destaca que la ausencia de un procedimiento reglado que garantice la objetividad y proporcionalidad de las decisiones comunitarias podría dar lugar a decisiones arbitrarias o discriminatorias que vulneren el principio de igualdad entre propietarios (Caja Moya, *AC*, 2025, p. 11).

3.2 Relación entre los acuerdos de la Junta de propietarios y la regulación administrativa de las VUT. Incidencia del Reglamento (UE) 2024/1028, del Real Decreto 1312/2024 y de la declaración de nulidad parcial de este último

Los acuerdos de la comunidad de propietarios no obstan a la existencia de normativa administrativa impidiendo, restringiendo o regulando esta actividad, que vinculará a los destinatarios –en un plano distinto al civil–, pudiendo incluso ser sancionados si la autoridad competente detecta un comportamiento ilícito y procede en consecuencia (lo que podría obedecer, entre otros supuestos, a la denuncia de algún vecino o de la comunidad[85]). Se trata de dos tipos de responsabilidad –civil y administrativa–, susceptibles de concurrir. La coexistencia de normas administrativas y de Derecho privado en este campo es una fuente de problemas interpretativos y aplicativos.

Cabe tener en cuenta que es habitual –y lógico– que las normas administrativas autonómicas o locales condicionen o contemplen como uno de los requisitos de la oportuna licencia, autorización o eficacia de la declaración responsable para poder ejercer lícitamente la actividad turística el de la inexistencia de prohibición (o, tras la entrada en vigor de la LO 1/2025, por coherencia, deberían hacerlo a la existencia de autorización) del uso turístico por la comunidad de propietarios, exigiendo certificado registral o certificado de la comunidad para acreditarlo[86].

La confluencia entre la regulación civil y la administrativa vive una nueva etapa a raíz de la entrada en vigor y aplicación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724[87]; del Real Decre-

---

[85] Sanz Iglesia, *Diario La Ley*, 2025, 7, pone de manifiesto cómo determinadas Administraciones públicas (la Comunidad de Madrid o el Ayuntamiento de Barcelona, entre otros) han puesto en marcha vías electrónicas de denuncia en sus portales web. Destaca que, en numerosas ocasiones, las viviendas susceptibles de ser sancionadas acumulan una multiplicidad de denuncias desatendidas como consecuencia de la falta de seguimiento o medios de los servicios administrativos.

[86] En este sentido, p.ej., el Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico, «DOGV» núm. 9910, de 07/08/2024 (Comunitat Valenciana). Modifica esta norma, la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, y el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, en lo que afecta a la vivienda de uso turístico. Una síntesis del contenido del Decreto-ley puede encontrarse en Barceló Doménech, *IDIBE*, 2024, pp. 1-10. Lo analiza con más detalle Ribera Blanes, *RJV*, 2024, pp. 5-33.

Sobre la cuestión, puede verse: Mesa Marrero, *InDret*, 2019, pp. 25 y ss.

[87] Constituyen antecedentes: Comunicación de la Comisión Europea de 2 de junio de 2016 «Una Agenda Europea para la economía colaborativa» (COM(2016), 356 final) (nuevos modelos empresariales o de negocio). Resolución del Parlamento Europeo, de 15

to 1312/2024, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración[88]; y de la declaración de nulidad parcial de este último por STS núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026. El Real Decreto articulaba la ejecución técnica del Reglamento en España. Adelantándose a la fecha de aplicación del Reglamento europeo, prevista el 20 de mayo de 2026, España fue el primer país en activar el procedimiento. Estas normas buscan un mayor control y transparencia de los alquileres turísticos y temporales orquestados a través de las plataformas digitales especializadas. Aunque tengan un alcance más amplio, afectan también a las viviendas que se destinen a un uso turístico. Se trata de una novedad legislativa que corre más o menos en paralelo con la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal.

La Unión Europea consideró necesario alumbrar el Reglamento (UE) 2024/1028 ante una realidad caracterizada por la falta de transparencia que impera, muchas veces, en este tipo de operaciones y –entre otras disfunciones– su impacto en la disminución del número de viviendas destinadas a alquiler residencial de larga duración disponibles en los Estados miembros, al menos en ciudades caracterizadas por una gran afluencia turística[89]. El problema es común, prácticamente, a todos ellos. El objetivo es recabar una serie de datos públicos, homologables en todos los Estados miembros de la Unión Europea, sobre contratos de alquiler a corto plazo, de inmuebles amueblados, en los que medie remuneración, gestionados a través de plataformas online (en el sentido del artículo 3 i) del Reglamento (UE) 2022/2065[90]), tanto si se efectúa como si no es así, con carácter

---

de junio de 2017 (mismo título y referencia). Reglamento (UE) 2022/2065 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de octubre de 2022 relativo a un mercado único de servicios digitales y por el que se modifica la Directiva 2000/31/CE (Reglamento de Servicios Digitales o RSD). Reglamento (UE) 2022/1925 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de septiembre de 2022 de Mercados Digitales (RMD). Reglamento (UE) 2019/1150 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, sobre el fomento de la equidad y la transparencia para los usuarios profesionales de servicios de intermediación en línea, de 20 de junio de 2019 (RE-P2B).

[88] «BOE» núm. 309, de 24/12/2024.

[89] Como antecedente, puede destacarse la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos (2019/2187(INI)) –P9 TA(2021)0020– (atiéndase al Considerando 48).

[90] «Por lo tanto, deben excluirse del ámbito de aplicación del presente Reglamento las páginas web u otros medios electrónicos que conectan a los anfitriones con los huéspedes y no intervienen de ninguna otra manera en la celebración de transacciones directas. Dichas normas no deben aplicarse a las plataformas en línea que intermedian en la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración sin remuneración, por ejemplo, las plataformas en línea que intermedian en el intercambio de viviendas, a menos que, debido a la manera concreta en la que están diseñadas, conlleven una remuneración, incluida cualquier forma de compensación económica» (Considerando 8).

profesional. En su mayor parte, se trata de arrendamientos con fines turísticos. De hecho, en los propios Considerandos de la Norma se reconoce e insiste en la finalidad de contribuir a la consecución de un ecosistema turístico equilibrado, sin perjuicio de que el supuesto de hecho sobre el que opera sea más amplio, pues incluye también las estancias cortas para fines distintos a los turísticos o de ocio, como negocios o estudios (Considerando 6 del Reglamento). Destinatarias naturales de la información que regulan el Reglamento europeo y la norma nacional (Real Decreto 1312/2024) son las Administraciones Públicas. Los datos que deben registrarse pueden resultarles útiles para supervisar y regular de forma eficaz estos servicios; y para diseñar y ejecutar, con mejor conocimiento de causa, sus políticas sobre vivienda. En la exposición de motivos del Real Decreto se destaca cómo, debido a la falta de información relacionada con los arrendamientos temporales y turísticos que se van constituyendo, puede existir en la actualidad un porcentaje relevante de contratos en situación de fraude de ley. Y se subraya, como objetivo fundamental, el de combatir «la falta de información fiable sobre los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y, en concreto, garantizar que se cuenta con la identidad del anfitrión y el lugar donde se ofrecen dichos servicios o su duración. Todo ello dado que la falta de dicha información dificulta que las administraciones puedan evaluar el impacto real de estos servicios y que consigan diseñar e implementar respuestas públicas adecuadas y proporcionadas».

El Real Decreto 1312/2024, con ánimo de contener lo que sería el desarrollo reglamentario ejecutivo, a nivel nacional, de la norma europea, reguló el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos, así como la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. La validez de este Real Decreto se ha visto gravemente afectada por la STS núm. 620/2026, de 19 de mayo. Confirma el ajuste a Derecho de la Ventanilla Única Digital, pero declara nulas las normas que regulan el Registro Único. La Ventanilla depende del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (a través de la Dirección General de Planificación y Evaluación), encargado de coordinar las actuaciones vinculadas a la eficacia de esta norma. El procedimiento de registro único de arrendamientos (ya anulado), por su parte, se llevaría en el Registro de la Propiedad y –cuando el objeto del alquiler fuera un buque, embarcación o artefacto naval– el de Bienes Muebles[91]. La norma lo configuraba como el único procedimiento de

[91] Critica la atribución de estas funciones predominantemente administrativas al Registro de la Propiedad, Gutiérrez Jerez, *RCDI*, 2025, pp. 1852 y ss., afirmando que exceden, con mucho, del marco institucional que la legislación hipotecaria le atribuye, mucho más –añade– cuándo se extienden, de forma que califica de incomprensible, al

registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028, rigiéndose por lo dispuesto en él, por el Real Decreto 1312/2024 y supletoriamente, por la legislación hipotecaria (artículo 8 del Real Decreto). Con esta opción, que cedía las riendas al Registro de la Propiedad, se intentaba garantizar la eficacia, la seguridad jurídica y la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, «así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar»[92]. Pero no es descabellado mantener que también se perseguía eludir problemas de competencia entre el Estado y las Comunidades Autónomas. El Real Decreto 1312/2024, en su exposición de motivos, se cuida mucho de recordar que la competencia en materia de regulación del Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles es estatal (cfr. artículo 149.1.8.ª CE). Además, se apela expresamente a los siguientes títulos competenciales: artículo 149.1.1.ª CE (regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales); artículo 149.1.13.ª CE (bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica); y artículo 149.1.31.ª CE (estadística oficial para fines estatales). Se añade que este real decreto asegura «lo dispuesto en la norma europea, que prohíbe la coexistencia de procedimientos de registro duplicados para los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, sin afectar a aquellos procedimientos de autorización o licencia que en ejercicio de sus competencias materiales, fundamentalmente turísticas o de vivienda, puedan haber regulado otras administraciones»[93]. Esta última afirmación, sin embargo, fue cuestionada oficialmente por la propia Comisión Europea, y aquellos supuestos anclajes constitucio-

Registro de Bienes Muebles. Estima que el sucedáneo de procedimiento registral que se diseña contraviene el principio de seguridad jurídica.

Por su parte, analiza el procedimiento del registro único de arrendamientos y la función de calificación del registrador de la propiedad en aquél, MATAS BENDITO, *BCRE*, 2025, pp. 15 y ss.

[92] Se añade que la norma, «supone una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento. Este motivo, hace necesaria la incorporación al Registro de la Propiedad y, en su caso, al de Bienes Muebles, de la información relativa a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, para que, de esa forma, todos los actores del mercado del alquiler puedan disponer de la información necesaria para la toma de sus decisiones».

[93] Y se insiste, intentando blindar un posible problema competencial, en que el Real Decreto se dicta en ejercicio de estas competencias y en ningún caso comprende regulaciones de carácter material sobre competencias de carácter autonómico, sino que se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor del Registro de la Propiedad y del de Bienes Muebles y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal.

nales han sido rebatidos de modo expreso por la transcendental STS núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026, que desautoriza la creación del Registro Único diseñado por el Real Decreto 1312/2024, como después explicaremos.

A través del procedimiento de registro, ordenado en el artículo 9 del Real Decreto 1312/2024, que se tramitaba de manera electrónica (aunque la solicitud también podía presentarse en papel), se obtenía un número de registro único (en adelante, NRUA) que se asignaba a cada inmueble o unidad parcial del mismo que se pretendiera arrendar de manera separada, sin el cual no podría llevarse a cabo su oferta en las plataformas en línea de alquiler de corta duración. Este número causaba una nota marginal en el Registro de la Propiedad o de Bienes Muebles[94]. Se contemplaba un control registral cada doce meses. Tal fórmula de registro garantizaba la comprobación formal de una serie de exigencias normativas, así como de no existir obstáculos derivados de los estatutos o acuerdos que las diferentes comunidades de propietarios hayan aprobado. Entre otros datos y documentación que debía acompañarse a la solicitud para cada unidad, se incluía la que acreditase la titulación habilitante a efectos administrativos conforme a la ordenación autonómica o local aplicable[95]. A la anterior se sumaba la relativa a las reglas aprobadas por la comunidad de propietarios: «*sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal*» [artículo 9.2 a) 5.º del Real Decreto 1312/2024; el subrayado es nuestro]. En el artículo 10, sobre «Verificación del número de registro», apartado 1, se indicaba: «Tras la calificación favorable del registrador o registradora, este hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad, lo cual se notificará al interesado. En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso *y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio*». Debía interpretarse que esta última documentación era la relativa a las reglas estatutarias y, en su caso, a las autorizaciones individuales que procedan.

---

[94] Tratándose de arrendamientos ordinarios de vivienda, cabe la obtención del número con carácter voluntario.

[95] Autorización, licencia, visado o equivalente o, en caso en que se sujeten tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, acreditación de haberla realizado, de que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad y que no se tenga declarada su ineficacia.

El número de registro se retiraría bien por incumplimiento de los requisitos de acceso al Registro de la Propiedad o al de Bienes Muebles, bien por comunicación de la baja de inscripción en el Registro por la persona arrendadora, o por resultar del modelo informativo del artículo 10.4 que se había utilizado el número de registro para usos distintos de los que correspondieran a su categoría y tipo. La retirada del NRUA determinaría, entre otros efectos, la cancelación de la nota marginal en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles (artículo 10.5 del Real Decreto).

De acuerdo con el régimen ahora declarado nulo, no se podrían comercializar a través de plataformas en línea unidades en régimen de alquiler de corta duración sin el referido número de registro, ni con un NRUA asociado a una categoría y tipo diferente de arrendamiento (artículo 10.6 del Real Decreto). Si esto era así, en caso de inmuebles no inmatriculados o en defecto de inscripción de dominio en favor del propietario (lo que puede suceder en un sistema registral de inscripción voluntaria como es el español), parece que quedaba restringida esa comercialización en plataformas en línea mientras no se corrigiera tal situación en el Registro de la Propiedad[96].

El régimen aplicable a las resoluciones de los Registradores y Registradoras y sus recursos era el correspondiente a la normativa hipotecaria (artículo 10.7, primer inciso del Real Decreto).

El Real Decreto 1312/2024 entró en vigor el día 2 de enero de 2025 (D. F. 4.ª), desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, con el fin de otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias. A pesar de ello, el Colegio de Registradores interpretó que, desde el 2 de enero de 2025, se podía solicitar el número de registro. De hecho, en enero, ya se habían otorgado más de setecientos. Un sector de la doctrina destaca cómo la exigencia de contar con el NRUA y el deber de indicarlo en el anuncio constituía un mecanismo adecuado para controlar la oferta ilegal de alojamientos[97]. En paralelo, se percibía también como un filtro de acceso al mercado del alquiler turístico.

---

[96] Sobre este problema reflexiona Gutiérrez Jerez, *RCDI*, 2025, p. 1857.

[97] En este sentido, Sáenz De Jubera Higuero, 2025, p. 266. En relación con el control o moderación de contenidos en este tipo de plataformas digitales, recuerda cómo «el RSD y el REP2B también acogen algunas exigencias, particularmente si se demuestra que tales contenidos son ilícitos o falsos, como podría ser en este caso la oferta ilegal de un alojamiento por no existir éste o no estar disponible para ceder su uso o que el anunciado como anfitrión no tuviera realmente facultad de cesión de uso, o falsedad en cuanto a datos proporcionados sobre identidad del anfitrión o el número del registro exigido conforme al RRID y el ya referido Real Decreto 1312/2024 (cfr. considerando 12 RSD); precisamente la exigencia de contar con ese número de registro y el deber de indicarlo en el anuncio se torna como un mecanismo hábil para controlar la oferta ilegal de alojamientos (*vid.* artículo 7 RRID)».

> Ya se contabiliza estadísticamente el impacto de las nuevas medidas. El número de viviendas turísticas comercializadas en plataformas se situó en noviembre de 2025 en 329.764. Son datos extraídos de la estadística experimental sobre viviendas turísticas del Instituto Nacional de Estadística (INE). Estas cifras reflejan la mayor caída interanual de la serie histórica, con una reducción del 12,4% de la oferta con respecto a los datos publicados en noviembre de 2024. Y suponen que la oferta de viviendas turísticas en España alcanza el nivel más bajo de los últimos tres años. Pueden haber influido en este descenso del número de VUT la implantación del Registro Único de Arrendamientos y la entrada en vigor de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. Pero también las medidas restrictivas que se están adoptando en muchas Comunidades Autónomas y municipios.

Veremos qué impacto futuro tiene, en estas estadísticas, la declaración de nulidad del procedimiento de registro único de arrendamientos de corta duración por la STS núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026. El índice de litigiosidad a que dio lugar el sistema se refleja en las numerosísimas resoluciones (más de doscientas) que ha dictado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, resolviendo recursos contra la calificación negativa de la solicitud del Número de Registro Único de Alquiler antes de la sentencia del Tribunal Supremo. Ciñéndonos a aquellas en que la solicitud lo era para alquiler turístico, la negativa del registrador a asignar el número solicitado, confirmada por la DGSJFP, obedeció muchas veces a existir prohibiciones estatutarias que afectaban al uso turístico de las viviendas. Se trataba de prohibiciones de estatutos antiguos que utilizaban fórmulas que se considera abarcan las del uso turístico, aunque este no se nombre de modo expreso. Es el caso, entre muchas otras, de tres resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 29 de septiembre de 2025 (JUR\2025\416235, JUR\2025\416236 y JUR\2025\416236, respectivamente). En los estatutos, figuraba la siguiente cláusula: «Se prohíbe especialmente o cada propietario: Instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos (...)». La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública entiende que tal prohibición impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma, confirmando la calificación negativa que había sido recurrida. O el resuelto por la RDGSJFP de 30 de septiembre de 2025, JUR\2025\416240, en que la cláusula estatutaria, inscrita en 1977, señalaba: «Queda terminantemente prohibido a todos los propietarios y ocupantes de las viviendas cambiar el uso de la vivienda por otro distinto transformándola en local comercial o

industrial y destinarla total o parcialmente a colegios, academias, hospederías, clínica, depósito, agencia o taller […]», en que se llega a la misma conclusión. En este mismo grupo de resoluciones pueden incluirse, a título de ejemplo, las RRDGSJFP de 24 de julio de 2025 (JUR\2025\313791), de 29 de julio de 2025 (JUR\2025\319217), de 16 de septiembre de 2025 (JUR\2025\406018), dos resoluciones de 25 de septiembre de 2025 (JUR\2025\433025 y JUR\2025\433027), tres resoluciones de 22 de octubre de 2025 (JUR\2025\464166, JUR\2025\464167 y JUR\2025\464168), de 8 de octubre de 2025 (JUR\2025\436056), de 27 de octubre de 2025 (JUR\2025\464191), de 3 de noviembre de 2025 (JUR\2025\465675) o de 5 de noviembre de 2025 (JUR\2025\465680). El listado es muy largo. Además, en distintas ocasiones, se califica de irrelevante la circunstancia de que la limitación estatutaria no se encontrara reflejada en la publicidad de cada una de las fincas independientes sino simplemente en el folio registral de la finca matriz, donde figuraban inscritos los estatutos, lo que se considera suficiente, pues cualquier persona con interés legítimo puede obtener publicidad registral de los mismos[98]. Por otra parte, existiendo prohibición estatutaria, el hecho de que se cuente con título habilitante administrativo (como puede ser la inscripción en el registro de turismo de la Comunidad Autónoma o el municipio) no supone la validez desde el punto de vista civil del destino turístico del inmueble[99]. En cambio, se estima el recurso, encontrando procedente la asignación del número de registro que se había denegado, en el caso de la RDGSJFP de 20 de octubre de 2025 (JUR\2025\458434) en que en los estatutos de la Propiedad Horizontal se prohibía exclusivamente el ejercicio de actividades profesionales, sin alusión alguna a cualquier actividad económica, comercial o empresarial. Una particularidad reviste el caso de la RDGSJFP de 1 de octubre de 2025 (JUR\2025\434652). En los estatutos de la comunidad de propietarios se proscribía el destino a fines industriales, comerciales o explotación agrícola o ganadera. Sin embargo, existía una cláusula en virtud de la cual se establecía un recargo adicional a las cuotas comunitarias para aquellos propietarios que ejercieran la actividad de alquiler vacacional. La DGSJFP interpreta, aplicando un criterio sistemático, que esta norma especial estatutaria desplaza, respecto del alquiler turístico, la previsión general prohibitiva.

También se deniega la asignación del Número de Registro Único de Alquiler cuando existe una cláusula estatutaria en la que se establece que el inmueble solo podrá destinarse a vivienda habitual o a

[98] RRDGSJFP de 25 de septiembre de 2025 (JUR\2025\434648 y JUR\2025\334962).
[99] RDGSJFP de 13 de octubre de 2025 (JUR\2025\449893).

«hogar». Así, en la RDGSJFP de 25 de septiembre de 2025, JUR\2025\416249, el tenor de la regla incluida en los estatutos, inscrita en el Registro de la Propiedad en 1975, disponía: «Los apartamentos se destinarán necesariamente a vivienda y no podrá ejercerse en ellos industrias, profesión u oficio alguno». Por lo que se interpreta que únicamente se permitiría el uso de vivienda permanente, tanto para los propietarios como los arrendatarios; concepto, el de arrendamiento de vivienda, por lo demás, claramente definido –argumenta la Dirección General– en el artículo 2.1 LAU. A esta categoría de resoluciones pertenecen igualmente –de nuevo a título meramente ejemplificativo– dos RRDGSJFP de 17 de octubre de 2025 (JUR\2025\453771 y JUR\2025\458426), y las RRDGSJFP de 3 de septiembre de 2025 (JUR\2025\389508)[100] y de 25 de septiembre de 2025 (JUR\2025\416249).

Un supuesto de particular interés es el resuelto por la RDGSJFP de 16 de enero de 2026 («BOE» núm. 118, de 15/05/2026), en que se confirma la calificación de la registradora de la propiedad, suspendiendo la asignación de Número de Registro Único de Alquiler turístico. La inscripción en el Registro administrativo de Turismo de la Comunitat Valenciana se había producido el 30 de julio de 2025 –con posterioridad pues al 3 de abril de 2025, fecha en la que entró en vigor la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero–. Y no constaba autorización expresa de la comunidad de propietarios del edificio al que pertenecía la vivienda. Lo peculiar de este caso es que, en el título constitutivo/escritura de la propiedad horizontal –inscrita el día 2 de noviembre de 2005– figuraba la finca con la denominación de «piso turístico». El recurrente sostenía que la aprobación expresa de la comunidad de propietarios requerida por el artículo 7.3 LPH estaba implícita en tal denominación. La DGSJFP concluye, en contra, que la denominación de un elemento privativo en el título constitutivo (como «apartamento turístico») es, en principio, meramente descriptiva y no implica automáticamente una prohibición o permisión absoluta de usos futuros, a menos que el título o los estatutos así lo establezcan expresamente. La mera denominación como «apartamento turístico» tampoco debe interpretarse como aprobación *ex ante* de dicho uso, que pudiera servir para eludir el requisito establecido por el artículo 7.3, por remisión al artículo 17.12 , ambos de la LPH.

Aunque en menor número, existen otros pronunciamientos de la DGSJFP en que la confirmación de la negativa a adjudicar el NRUA

[100] En los estatutos de la Propiedad Horizontal se establecía que los departamentos se dedicarán única y exclusivamente a honesta vivienda y, al mismo tiempo, que no se podrá ejercer que en ellos ninguna profesión u oficio, considerando la Dirección General, con buen criterio, que ambos párrafos deben interpretarse conjuntamente (cfr. artículo 1285 CC).

obedece a razones diferentes. Entre ellas: problemas de legitimación para solicitar el número en relación con el principio registral de tracto sucesivo[101]; falta de inmatriculación de la finca sobre la que se solicita el número[102]; no constar inscrita la terminación de la obra[103]; no aportarse licencia municipal de uso turístico[104], no cumplir los requisitos exigidos por la normativa urbanística o no acreditar la declaración responsable ante la Dirección General de turismo autonómica competente[105]. O en que se estima el recurso frente a la negativa del registrador, considerando la DGSJFP que procede asignar el número de registro pese a estar afectada la finca por una prohibición de disponer[106]. O en que, de nuevo, se estima el recurso por considerar que no impide la asignación de NRUA el hecho de que la vivienda esté inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de persona distinta de quien figura como titular en el Registro de Turismo autonómico[107]. La razón aducida parte de considerar que la licencia no tiene naturaleza personal sino real y, por ello, su validez y eficacia no están vinculadas a las circunstancias personales del titular de la misma sino a las características objetivas de la vivienda sobre la que recae.

Hemos avanzado *supra* que la Comisión Europea cursó una llamada de atención oficial a España en esta materia. La advertencia se contiene en la Notificación 2025/633/ES[108], remitida al Ministro de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación español por la

---

101 Es el caso de las RRDGSJFP de 4 de septiembre de 2025 (JUR\2025\385191) y de 10 de octubre de 2025 (JUR\2025\437256), en que la finca no constaba inscrita a nombre del solicitante. Este era heredero de los actuales titulares registrales, sin que hubiera llegado a ser inscrita la adjudicación de herencia. Y de la RDGSJFP de 7 de noviembre de 2025 (JUR\2025\465649). Tras recordar que solo puede atenderse la solicitud del propietario del inmueble o del titular registral de un derecho que legitime para celebrar contratos de arrendamiento sobre un inmueble (actuando en nombre propio o mediante representación), se deniega la asignación de número instada por el adquirente, a título de compraventa, del heredero del actual titular registral. En el caso de la RDGSJFP de 7 de noviembre de 2025 (JUR\2025\465650), la solicitante no era titular registral sino arrendadora de la vivienda con facultades para su cesión temporal y no había acreditado actuar en representación del titular.

102 Así, en la RDGSJFP de 7 de noviembre de 2025 (JUR\2025\465653).

103 RDGSJFP de 28 de julio de 2025 (JUR\2025\319143).

104 Es el caso de la RDGSJFP de 4 de septiembre de 2025 (JUR\2025\389517).

105 RDGSJFP de 28 de julio de 2025 (JUR\2025\319145).

106 RDGSJFP de 29 de julio de 2025 (JUR\2025\321126). Se trata de un caso interesante. Existía anotada, sobre una mitad indivisa de la finca, una prohibición de disponer derivada de un procedimiento penal. La Dirección General no ve obstáculo en ello para la asignación del número de registro solicitado. Argumenta que esta asignación lo único que hace es garantizar que la unidad alojativa reúne los requisitos para ser objeto de arrendamiento turístico; pero eso no significa que este arrendamiento vaya a celebrarse de forma efectiva. Es esta celebración efectiva la que constituiría, de darse, vulneración de la prohibición de disponer anotada y no la simple adjudicación del número de registro. Este se considera como un dato descriptivo más de la finca

107 RDGSJFP de 30 de julio de 2025 (JUR\2025\334955).

108 Bruselas, 19.01.2026 C(2026) 448 final. Puede encontrarse detalle de la notificación en: https://technical-regulation-information-system.ec.europa.eu/es/notification/27399.

Directora General de Mercado Interior, Industria, Emprendimiento y Pymes de la Comisión, en respuesta a una consulta sobre el entonces Anteproyecto de Ley del Turismo Sostenible en Andalucía[109]. La consulta y correspondiente notificación se enmarcan en el procedimiento establecido por la Directiva (UE) 2015/1535, de 9 de septiembre de 2015[110]. La Comisión ofrece su respuesta tras evaluar la proyectada norma tanto a la luz del Reglamento (UE) 2022/2065 (Reglamento de Servicios Digitales)[111], como del Reglamento (UE) 2024/1028.

El proyecto andaluz sometido a examen pretende que solo los establecimientos o actividades turísticas debidamente inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía (cuando dicha inscripción sea obligatoria) puedan ser objeto de publicidad en los servicios o plataformas de intermediación turística. La Comisión condena la duplicidad de registros, subrayando que el Real Decreto 1312/2024, ya prevé un registro obligatorio de los establecimientos de alojamiento turístico a nivel nacional. Recuerda a las autoridades españolas que el Reglamento (UE) 2024/1028 establece expresamente que una unidad (es decir, un establecimiento de alojamiento turístico) no estará sujeta a más de un procedimiento de registro. Y les advierte que tal requisito deberá cumplirse cuando entre en vigor el Reglamento europeo, el 20 de mayo de 2026: «[…] la Comisión invita a las autoridades españolas a garantizar, a más tardar el 20 de mayo de 2026, que el procedimiento de inscripción de los establecimientos de alojamiento turístico en el Registro de Turismo de Andalucía cumpla lo dispuesto en el capítulo II del Reglamento sobre alquileres de corta

---

109 El 17 de diciembre se publicó en el Boletín Oficial del Parlamento de Andalucía el Proyecto de Ley del Turismo Sostenible de Andalucía («BOPA» núm. 829, XII Legislatura, 17/12/2025–12-25/PL-000015).

110 La citada notificación se produce en el marco del procedimiento TRIS (procedimiento de notificación 2015/1535). Este permite a la Comisión y a los Estados miembros de la UE examinar las reglamentaciones que tienen previsto introducir los Estados miembros para productos y para los servicios de la sociedad de la información antes de su adopción. El objetivo es garantizar que dichos textos sean compatibles con la legislación de la UE y los principios del mercado interior. El mecanismo se basa en la Directiva (UE) 2015/1535 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de septiembre de 2015, por la que se establece un procedimiento de información en materia de reglamentaciones técnicas y de reglas relativas a los servicios de la sociedad de la información (DO L 241 de 17.9.2015, p. 1).

111 Reglamento (UE) 2022/2065 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de octubre de 2022, relativo a un mercado único de servicios digitales y por el que se modifica la Directiva 2000/31/CE (Reglamento de Servicios Digitales) (DO L 277 de 27.10.2022, p. 1). En lo que al Reglamento de Servicios Digitales atañe, la Comisión europea enjuicia negativamente determinadas obligaciones que se imponen a las plataformas digitales intermediarias en el proyecto notificado y recuerda que no puede someterse a estas plataformas a requisitos adicionales a los establecidos en la normativa europea. Además, en materia de sanciones, insiste en que es la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) como coordinador de servicios digitales en España, la autoridad competente responsable de la supervisión del Reglamento de Servicios Digitales, en lo que respecta a las plataformas en línea establecidas en España.

duración, y a tener en cuenta que, a partir de esa fecha, cualquier obligación impuesta a los anfitriones de inscribirse tanto en el Registro de Turismo de Andalucía como en el registro establecido por el Real Decreto 1312/2024 sería contraria al artículo 4 del Reglamento sobre alquileres de corta duración».

La situación planteada sugiere algunas reflexiones. En primer lugar, aunque la notificación europea trae causa de una norma (proyectada) andaluza, el problema que manifiesta afecta, en general, a la coexistencia del procedimiento de registro diseñado por el Real Decreto 1312/2024 con cualquier otro autonómico o local que reproduzca la dicotomía denunciada por la Comisión. En segundo lugar, cuando la Comisión invita a las autoridades españolas a garantizar que «el procedimiento de inscripción de los establecimientos de alojamiento turístico en el Registro de Turismo de Andalucía cumpla lo dispuesto en el capítulo II del Reglamento sobre alquileres de corta duración», debe considerarse que tal afirmación viene condicionada por la circunstancia de estar notificando sobre la norma andaluza *in fieri*. Pero no es lícito entender que la solución sea necesariamente suprimir o modificar este tipo de registros autonómicos o locales. En realidad, valdrá cualquier sistema por el que opte España que evite que un establecimiento de alojamiento turístico esté sujeto a más de un procedimiento de registro que implique la duplicidad denunciada y que, al mismo tiempo –y esto es insoslayable– respete la distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas derivado de la Constitución española y los correspondientes Estatutos de Autonomía. Se trata de dos factores de delicada definición: cuándo entender que existe duplicidad y cómo evitar la invasión competencial (uno de los caballos de batalla en el ámbito de la vivienda[112], no solo la orientada al destino turístico). Ya vimos cómo el propio Real Decreto 1312/2024 intentó justificar que no invadía competencias autonómicas, lo que pone de relieve que se trata de una cuestión presente –no podía ser de otro modo– en la mente legiferante. La clave podría haber estado no en suprimir los registros autonómicos ni el nuevo registro estatal a efectos de poder comercializar los citados arrendamientos en plataformas en línea, sino en coordinarlos de modo que sean los autonómicos los que recaben los datos de las personas e intermediarios implicados y provean de la información al registro o plataforma centralizada[113]. Un sistema orgánico, interoperativo, más que dos sistemas independientes en paralelo. Finalmente, la STS núm. 620/2026, de 19 de mayo, conde-

[112] Sobre la cuestión, puede atenderse a Mas Badia, 2024, pp. 201 y ss.

[113] En favor de la coordinación de los registros autonómicos con la Ventanilla Única Digital, pero prescindiendo de cualquier intervención del Registro de la Propiedad, se manifiesta Valentín Peñate, *RGDT*, 2025, p. 3 y *El Notario del siglo XXI*, 2026 [versión electrónica].

na la duplicidad de registros tal y como la concibe el Real Decreto, declarando nulo el procedimiento de registro articulado por este.

La llamada de atención europea no ha de causar sorpresa. Además del revuelo que el sistema había ocasionado en distintas asociaciones del sector turístico, como AVAEC o ASCAV[114], y gobiernos autonómicos –varios plantearon recursos contencioso-administrativos ante el Tribunal Supremo[115]–, el propio Consejo de Estado, al dictaminar sobre el Proyecto de Real Decreto ya se mostró muy crítico[116]. Gran parte de sus argumentos han encontrado eco en la meritada STS núm. 620/2026, que estima parcialmente el recurso planteado por la Generalitat Valenciana.

> El Consejo de Estado señaló, como premisa de su argumentación que el Reglamento (UE) 2024/1028 «no impone a los Estados miembros la creación de un sistema de registro para los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, ni mucho menos indica que el establecimiento de ese registro debe hacerse a nivel estatal. Se limita a señalar las normas que deben cumplir tales registros en aquellos casos en que los Estados miembros decidan establecerlos». Añade que «[s]i se quiere establecer tales registros u obligaciones de transmisión de datos deberá hacerse en cada Estado miembro respetando su distribución interna de competencias entre los entes territoriales existentes en él y conforme al sistema de fuentes vigente en cada caso. El Reglamento (UE) 2024/1028 en nada incide en estos ámbitos».
>
> En el Dictamen, además de cuestionar el rango normativo reglamentario, se concluye que el procedimiento de registro único de arrendamientos creado por el Real Decreto de referencia, tramitado

---

[114] La Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (ASCAV) interpuso recurso ante el Tribunal Supremo frente al Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre. La asociación entiende que el registro creado por el Gobierno de España es contrario al Reglamento (UE) 2024/1028 ya que, para las viviendas turísticas, «impone una duplicidad de registros, extremo expresamente prohibido por el reglamento europeo». La patronal subraya que las viviendas turísticas ya están inscritas en los correspondientes registros autonómicos por lo que obligarlas a pasar nuevamente por una nueva inscripción, ante el Registro de la Propiedad en este caso, «vulnera frontalmente la norma europea que tiene primacía y preferencia frente a la nacional». Además, considera que el Real Decreto impugnado es contrario a la CE toda vez que el Gobierno se arroga unas competencias sobre regulación y comprobación de los alojamientos turísticos que corresponden a las CCAA. Estima que la norma va a causar un perjuicio irreparable al sector turístico, por lo que solicita su suspensión cautelar hasta que se dicte sentencia (medida rechazada por el Tribunal Supremo mediante ATS de 4 de febrero de 2025, ECLI:TS:2025:1155A). En paralelo interpuso denuncia ante la Comisión Europea por vulneración de la normativa europea, lo que podría dar lugar a un procedimiento de inspección y, eventualmente, de considerarse que así ha sido, a una multa.

[115] Así, la Junta de Andalucía, el Gobierno de Canarias y la Generalitat Valenciana (recurso contencioso-administrativo núm. 143/2025; nota de prensa, https://comunica.gva.es/es/detalle?id=392847273&site=373432074).

[116] Documento CE-D-2024-1926, Número de expediente: 1926/2024 (Vivienda Y Agenda Urbana), Referencia 1926/2024. Fecha de aprobación: 18/12/2024, https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=CE-D-2024-1926. El dictamen se emite con carácter preceptivo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.2 de la Ley Orgánica 3/1980, de 22 de abril, del Consejo de Estado. Una breve reseña del mismo en Lozano Cutanda, 2025 [versión electrónica].

por el Registro de la Propiedad o de Bienes Muebles, no se encuentra amparado por el título competencial del artículo 149.1.8.ª CE. Ello obedece a su naturaleza de registro administrativo, con objetivos de control y obtención de información típicos de esta categoría. Aunque el procedimiento de registro analizado pueda tener incidencia en las relaciones jurídico-privadas aportándoles seguridad –añade–, se trata de un efecto típico o propio de la función que cumplen muchos registros administrativos y no es suficiente para calificarlo como registro jurídico, pues su finalidad principal no es la de dar publicidad a situaciones jurídico-privadas. En opinión crítica del Consejo de Estado, la inclusión de este procedimiento de registro en el seno del Registro de la Propiedad o del Registro de Bienes Muebles, «además de no afectar a su naturaleza jurídico-pública o administrativa, altera la función y finalidad de estas instituciones, que tienen por objeto dar publicidad a los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles o sobre determinados bienes muebles». Rechaza, igualmente, el sustento del Real Decreto en los títulos competenciales de los artículos 149.1.1.ª, 149.1.13.ª y 149.1.31.ª de la Constitución.

Tras concluir que, a su juicio, el Estado carece de competencia para dictar la norma proyectada en lo relativo al registro único de arrendamientos, sugiere una opción diferente: «A modo de alternativa, sería posible, conforme a la doctrina constitucional establecida, entre otras, en la Sentencia del Tribunal Constitucional 7/2019, de 17 de enero, y las que en ella se citan, «la creación de un registro único para todo el Estado que garantice la centralización de todos los datos a los estrictos efectos de información y publicidad», pudiendo fijar a tal efecto «las directrices técnicas y de coordinación necesarias para garantizar su centralización»». Todo ello con respeto de la distribución de competencias entre el Estado y las comunidades autónomas o, en su caso, las entidades locales, «lo que exigiría, por ejemplo, aceptar las propuestas de inscripción que formulen las comunidades autónomas. […] Se trataría, por tanto, del establecimiento de un registro que recogiera la información relativa a los alquileres de alojamientos de corta duración generada por las distintas comunidades autónomas, garantizando la interoperabilidad de los registros creados por cada una de ellas y atribuyéndole los efectos jurídicos que procedieren. De esta manera, el Estado ejercitaría las competencias de coordinación en consonancia con las comunidades autónomas que constitucionalmente le corresponden a fin de promover las condiciones necesarias para un efectivo ejercicio del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada reconocido en el artículo 47 de la Constitución.

Por medio de este registro el Estado no impondría directamente a los arrendadores de alojamientos de corta duración una obligación adicional a la ya establecida por las comunidades autónomas, pero coadyuvaría a garantizar que los controles establecidos resulten más eficaces y, al tiempo, menos gravosos que en el caso de concurrencia de dos instrumentos estatales y autonómicos de registro. Con dicho registro los poderes públicos contarían con la información necesaria para poder definir correctamente las políticas públicas en la materia y arbitrar los concretos mecanismos precisos para su ejecución».

Aunque el Dictamen del Consejo de Estado no caló lo suficiente en el Gobierno para atender esta sugerencia, la incidencia que ha acabado teniendo la posición de la Comisión Europea y la advertencia realizada a las autoridades españolas ha quedado reflejada en la recientísima STS núm. 620/2026, de 19 de mayo, de la que ha sido ponente el magistrado D. Diego Córdoba Castroverde, a la que ya nos hemos referido en diversas ocasiones[117]. La sentencia deja a salvo la regulación de 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. Quedan amparadas en la competencia de coordinación que ostenta el Estado sobre las distintas CCAA en el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda y turismo, garantizando la interoperabilidad de los datos y facilitando un acceso conjunto, que permite procedimientos más eficaces. En cambio, se anulan los preceptos relativos al procedimiento de registro único de arrendamientos, antes descrito, que impone la obligación de inscripción en el Registro de la Propiedad o el de Bienes Muebles para obtener un número de registro que permita ofrecer los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración a través de las plataformas en línea. Para ello, el Tribunal Supremo se inspira claramente en los argumentos del Consejo de Estado a los que antes hemos aludido. La clave del fallo bascula sobre la falta de competencia estatal, en la que tiene mucho que ver la atribución de naturaleza administrativa y no jurídico-civil al registro único de arrendamientos, pese al vano esfuerzo para justificar lo contrario de la representación del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles del Estado (co-demandado). Se rechaza la cobertura en los títulos competenciales contenidos en el artículo 149.1.1ª, 13ª, 18ª o 31ª CE. Y se condena el procedimiento por implicar una duplicidad de registros que no se acomoda a las exigencias del Reglamento (UE) 2024/1028, al superponerse a los registros autonómicos ya existentes.

Así, se anulan los siguientes preceptos, algunos solo parcialmente, en la medida en que hacen referencia al procedimiento de registro único de arrendamientos: artículos 1, 2 apdos. f), i) y j), 5, 6, 8, 9, 10, 12.b) y c), DA Segunda, DF Primera, y «cualesquiera otras previsiones o menciones referidas al registro único contenidas en otros apartados de este Real Decreto». No se acoge la argumentación

[117] La sentencia todavía no ha sido publicada en el BOE (cfr. art. 72.2 LJCA) y en el CENDOJ al cierre del proceso de edición de este trabajo. Un resumen del fallo y su argumentación fue objeto de comunicación oficial del Consejo General del Poder Judicial emitida el 21 de mayo de 2026 (https://www.poderjudicial.es/cgpj/ca/Poder-Judicial/Novetats/El-Tribunal-Supremo-anula-el-Registro-Unico-de-arrendamientos-de-corta-duracion-por-considerar-que-el-Estado-carece-de-competencia-para-su-creacion). Y el texto íntegro, difundido por algún medio de prensa. Las observaciones que aquí se contienen se realizan a partir de la consulta de este texto completo.

esgrimida por los demandados en el sentido de que la controvertida duplicidad registral solo afecta al uso turístico, que es al que se refieren los registros autonómicos o locales, no a otros usos a los que pueda dedicarse un arrendamiento de corta duración. El Abogado del Estado había señalado: «La competencia autonómica para regular determinados aspectos de una de las clases de arrendamientos de temporada no puede eliminar ni tampoco impedir al Estado ejercitar su propia competencia para regular los aspectos básicos o principales del conjunto. Al referirse el Real Decreto impugnado a todo tipo de arrendamientos de corta duración para alojamiento, debe llevarse a cabo una regulación de carácter estatal, que incluya todas sus variantes independientemente de su finalidad».

Centrándonos en el objeto del presente trabajo, la sentencia reconoce que mediante el procedimiento litigioso, que cuenta con la garantía que supone la función calificadora del Registrador, «es posible contrastar si sobre un inmueble sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal que se quiere destinar a alquiler de corta duración pesa una prohibición de la comunidad de propietarios que prohíba este tipo de actividad» (o –habría que añadir–, si pesa algún condicionante o limitación o si existe la preceptiva autorización, conforme con el régimen resultante de la LO 1/2025). Ahora bien, aunque la fórmula de registro articulada garantiza la comprobación formal del «cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar», la consecución de este fin licito no exige la articulación de un procedimiento de registro como el diseñado e implantado a nivel nacional. A mayor abundamiento, se añade –con ejemplos– que en algunas normas autonómicas ya se prevé a efectos de otorgamiento de la licencia de actividad turística o como parte del contenido de la declaración responsable previa al inicio de la actividad, la necesidad de respetar las condiciones establecidas en la normativa reguladora de la propiedad horizontal.

Aunque es aventurado hacer previsiones de futuro, cabe esperar que, tras este fracaso, se articule algún sistema de coordinación centralizado e interoperativo que, en la línea propuesta por el Consejo de Estado, recabe la información sobre alquileres de corta duración generada por las CCAA, a efectos de información y publicidad. Sea como sea, los problemas inmediatos gravitan sobre el impacto práctico de la defenestración de un sistema que ha venido funcionando este último año: solicitud de devolución de tasas abonadas por los propietarios para solicitar el NRUA; ajustes a realizar por las plataformas digitales, en las que quedaron bloqueados muchos anuncios por no disponer del NRUA; o la delicada cuestión de una eventual responsabilidad patri-

monial del Estado. Su análisis excede del objeto de este trabajo. Sin duda, merecerán la pronta atención de la doctrina.

3.3 **La acción judicial de cesación**

El propietario de cada vivienda que desarrolle en ella la actividad turística a que se refiere el artículo 5 e) LAU sin la preceptiva autorización de la comunidad de propietarios en los términos del artículo 7.3. I en relación con el 17.12, ambos de la LPH, aunque estuviera en regla administrativamente, podrá ser requerido para que cese en la actividad y, en su caso, ser demandado judicialmente, con base en lo establecido en el artículo 7.3. II LPH: «El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas [sic], bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior».

Para proceder a tal requerimiento y, en su caso, demandar judicialmente con éxito, la comunidad de propietarios no necesita probar que el ejercicio de la actividad turística en la vivienda resulta dañoso para la finca o que contraviene las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas a que se refiere el artículo 7.2. I LPH. Este derecho de la comunidad se sustenta, directamente, en la prohibición legal de ejercer la actividad turística sin autorización de la comunidad de propietarios. Sí que se aplican sin mayor especialidad, los apartados III, IV y V del artículo 7.2 LPH, con detalles procedimentales y otros relativos al eventual alcance de la sentencia, atinentes a la acción de cesación y, en su caso, la resarcitoria, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, o, si el infractor no fuese el propietario, la extinción definitiva de todos sus derechos relativos a la vivienda, así como su inmediato lanzamiento[118].

Aun cuando exista autorización de la comunidad de propietarios para el ejercicio de la actividad turística, podrá accionarse por la vía del artículo 7.2 LPH si se demuestra (la carga probatoria corresponde a la comunidad) que la actividad está resultando *de facto*, por el modo de ejercerse, dañosa para la finca, molesta más allá de lo tolerable, insalubre, nociva, peligrosa o ilícita, por otros motivos distintos a la falta de autorización. También si el propietario se extralimita

[118] En tal sentido, Rey Muñoz, *Diario La Ley*, 2025, p. 7.

de lo autorizado. Recordemos que la comunidad puede sujetar el destino a uso turístico a limitaciones o condicionantes[119].

3.4 ¿Son aplicables las nuevas exigencias a los locales?

Es esta una de las cuestiones en las que el legislador de la reforma de 2025 debería haber sido más claro. Hay que reconocer que la mayoría de los autores que se han pronunciado sobre el tema se inclinan por negar –unos con más vehemencia que otros– que el régimen flexible de mayorías que opera para que la Junta de propietarios apruebe reglas relativas al destino a uso turístico de los inmuebles (tres quintos de propietarios y cuotas) sea aplicable a los elementos de la propiedad horizontal que conocemos como locales o locales de negocio. Sin embargo, los argumentos que se esgrimen en este sentido no son concluyentes. No es una cuestión menor, pues si se rechaza la aplicación de las reglas de las que venimos tratando a los locales, cualquier prohibición o limitación del destino de estos a un uso turístico requerirá unanimidad. En consecuencia, si se hubiera aprobado una cláusula genérica por mayoría cualificada de tres quintos, no resultaría aplicable a los locales. Y si se hubiera hecho mención expresa de estos en la redacción de la citada cláusula, cuando se solicitara su inscripción en el Registro de la Propiedad sería (debería ser) denegada, al menos respecto de ellos. La trascendencia práctica de la cuestión merecería que el legislador volviera a pronunciarse aclarándola. Mientras tanto, habrá que esperar a que se formule jurisprudencia.

Dicho esto, veamos cuáles son los argumentos que pueden esgrimirse a favor de una u otra tesis y que permitirían sustentar una demanda en uno u otro sentido. No eludiremos dar nuestra opinión abogando –vaya por delante– por entender incluidos los locales en el nuevo régimen jurídico.

A favor de la posición que excluye los locales comerciales del ámbito de los artículos 7.3 y 17.12 LPH y disposición adicional segunda LPH, se barajan, fundamentalmente, los siguientes argumentos. En primer lugar, el tenor literal de las normas. La disposición adicional segunda se refiere a «aquel propietario de una

[119] Sanz Iglesia, 2025, p. 8, precisa que la principal particularidad procesal es que, una vez acreditada la realización de la actividad turística en la vivienda por la parte actora, se traslada al demandado la carga de probar que cuenta con la autorización prevista en el artículo 7.3 LPH, procediendo el tribunal, en caso contrario, a ordenar su cesación. El hecho de que la comunidad de propietarios hubiera aprobado un recargo sobre la cuota de participación para el ejercicio de la actividad turística «no exime ni del ejercicio de la acción de cesación ni de la eventual condena a resarcir los daños causados» (cita la SAP de Valencia, Sección 7.ª, núm. 242/2021, de 16 de junio).

vivienda». El artículo 7.3 LPH lo hace al «propietario de cada vivienda». El artículo 17.12 LPH, al regular la posibilidad de aprobar cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes alude a «la vivienda donde se realice dicha actividad». Junto a este criterio de orden literal, ante la duda, se aboga por la libertad del dominio y la libertad de empresa. A todo lo anterior se añade que las molestias que puedan causarse en locales con salida independiente a la vía pública no tienen parangón con las que se originan al desarrollar la misma actividad en los pisos que no tienen esa característica y que el destino natural de los locales es el del ejercicio de actividades económicas, con lo cual, se afectaría de forma más grave la libertad de empresa[120]. Finalmente se aduce la interpretación restrictiva de las limitaciones impuestas al poder del propietario.

Sin embargo, existen argumentos igualmente sólidos –en nuestra opinión, de más peso– para defender lo contrario. Y hemos de decir que se alinearían mejor con la *ratio legis* de la reforma, sobre la que hemos tenido ocasión de reflexionar en las primeras páginas de este trabajo, al igual que con el criterio interpretativo sociológico y con la tendencia legislativa intervencionista que se observa, en los últimos años, en materia de vivienda, avalada, en gran parte, por el Tribunal Constitucional. Veamos cuáles podrían ser estas razones. Es práctica extendida en las ciudades y barrios que más sufren la proliferación de las VUT y la gentrificación, que se transformen y acondicionen los bajos de los edificios o los locales ubicados en el entresuelo de las fincas, con todos los servicios propios de una vivienda susceptible de constituir residencia habitual, para destinarlos a uso turístico. Lo que no puede afirmarse, en general, de negocios, clínicas o despachos profesionales tradicionalmente ubicados en estos elementos de la propiedad horizontal. El destino a vivienda turística requiere que el elemento privativo cumpla las condiciones de habitabilidad que se exigen a las viviendas destinadas a uso residencial permanente. Contrastemos esta circunstancia con la finalidad de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley Orgánica 1/2025. En relación con el impacto de las VUT ubicadas en estos locales en la ciu-

[120] En relación con este último argumento, es representativa la explicación de Rey Muñoz, 2025, *AC*, p. 15, cuando señala que el ejercicio de la actividad de vivienda de uso turístico, como actividad económica que es, supone una contradicción superior, en relación con su destino natural, respecto de los pisos que respecto de los locales. Añade dos observaciones: que las actividades económicas que se pueden desarrollar en los locales son bastante amplias y generalmente solo están limitadas por la regulación administrativa sobre la implantación de determinados usos en concretos emplazamientos o localizaciones; y que, en consonancia con lo anterior, es posible que puedan desarrollarse en los locales actividades bastante molestas para los vecinos del edificio, como las de hostelería y restauración, establecimientos de ocio nocturno o talleres de reparación de vehículos, entre otras.

dad y en el barrio, en su falta de sostenibilidad, en la gentrificación y en el trastorno en la vida de los ciudadanos, es exactamente el mismo que el que tienen los pisos tradicionalmente destinados a residencia permanente que se dedican a esta actividad turística. Respecto del efecto de las VUT en la disminución y encarecimiento de la oferta de inmuebles para uso residencial permanente puede decirse otro tanto, desde el momento que, como antes hemos señalado, las VUT deben reunir iguales condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad, etc. que se exigen a un piso (o vivienda unifamiliar en complejo residencial) dedicado a vivienda permanente. Por último, las molestias a quienes habitan en el mismo edificio o residencial, pueden ser, según los casos, menores, pero no inexistentes ni carentes de importancia. Serán posiblemente menores si el local que se destina a VUT está situado en un bajo con salida directa a la vía pública (algunos solo la tienen atravesando un patio común)[121], en cuanto que no afectará, en principio, al uso de escalera o ascensores. Pero, si no se limita o condiciona por acuerdo de la Junta, sí que puede hacerlo al de otros elementos comunes, tales como patios, piscinas, pistas deportivas, zonas de esparcimiento, etc. Y si no está restringido ya en los estatutos (incluidos o no en el título constitutivo) y se niega la aplicación de los artículo 7.3 y 17.12 LPH, ¿sería necesaria unanimidad para negarles o limitar para ellos el uso de estos elementos? Pensemos, por otra parte, que hay bajos que pueden tener una terraza interior elemento común de uso privativo. No es difícil representarse las molestias que pueden ocasionar a los vecinos ciertas actividades de ocio sin control que puedan organizarse en este patio o terraza aprovechando las vacaciones durante las cuales se ocupa el inmueble. De hecho, el contar con estas zonas de esparcimiento se tiene en cuenta por los propietarios para fijar el precio del alquiler y por muchos turistas para elegir un alojamiento u otro. Por no hablar de los problemas de ruido, suciedad o seguridad.

Un nuevo argumento en favor de entender aplicable a los locales el régimen de mayorías del artículo 17.12 (en relación, en la actualidad, con el artículo 7.3, ambos de la LPH), viene constituido por la inscripción, en diversas ocasiones, de acuerdos de la comunidad prohibitivos o restrictivos, en el Registro de la Propiedad, avalada por la

[121] No siempre es así. Como subraya Rey Muñoz, 2025, *AC*, p. 14, esta situación está en proceso de cambio y cada vez es más frecuente encontrar pisos en planta baja con acceso directo a la vía pública y locales no situados en planta baja y sin acceso directo a dicha vía. También puede suceder que unos y otros tengan accesos diferentes. Igualmente, muchos pisos, en vez de estar destinados a vivienda lo están a oficina, despachos o consultas profesionales. Este autor opina que si el Tribunal Supremo se planteara interpretar las normas de la LPH afectadas en el sentido de entender comprendidos también los locales estaría yendo más allá de una interpretación meramente declarativa de aquellas, sobrepasando la función jurisdiccional que le corresponde.

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, aunque se habían adoptado por mayoría cualificada de tres quintos y no por unanimidad. Si bien la solución pudo venir condicionada por el modo en que se argumentó tanto la calificación negativa del Registrador como el recurso interpuesto que finalmente prosperó.

> Es el caso, entre otras, de las siguientes resoluciones. En el supuesto resuelto por la RDGSJFP de 5 de noviembre de 2020, RJ\2020\5480, mediante escritura notarial de 12 de marzo de 2020, se elevaron a público los acuerdos adoptados el 29 de octubre de 2019 por la junta general ordinaria de la comunidad de propietarios de cierto edificio de Madrid, por los que se aprobó una nueva norma estatutaria (con motivo del punto 4.º del orden del día –«Acuerdo de inclusión de cláusula estatutaria para la prohibición de arrendamientos turísticos en las viviendas del edificio»–), según la cual, «*Ningún piso o departamento del edificio* podrá destinarse a hospedería, alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero». El acuerdo, con la asistencia de propietarios que representaban el 28,23 % de las cuotas de propiedad, fue aprobado con el voto favorable de todos los asistentes excepto un propietario que votó en contra, notificándose dicho acuerdo a los propietarios ausentes, sin que ninguno se opusiere al mismo. Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad, fue objeto de calificación negativa por estimar el registrador de la propiedad que se requería unanimidad (total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación), que no concurría. Notificada al interesado la calificación, se interpuso recurso contra ella por la comunidad de propietarios. La comunidad entendía que, por aplicación del artículo 17.12 LPH, introducido por el Real Decreto-ley 7/2019, era suficiente para aprobar el acuerdo la mayoría cualificada de tres quintos de propietarios y cuotas. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública falló en favor del recurrente, dio por bueno el acuerdo y ordenó su inscripción. Es cierto que la calificación negativa del registrador no se había sustentado en el hecho de incluir la fórmula no solo a los pisos sino también a los locales, sino en entender, en aquella fecha, que la prohibición absoluta no entraba en el ámbito de aplicación de la regla del artículo 17.12 LPH (ya hemos explicado páginas atrás la polémica que suscitó esta cuestión). Pero lo cierto es que el acuerdo acabó inscribiéndose con la formulación amplia que hemos reseñado y que incluía no solo los pisos sino cualquier departamento del edificio.
>
> En el mismo sentido, operó la RDGSJFP de 16 de junio de 2020 (RJ\2020\3393). En esta, el tenor de la cláusula aprobada por mayoría cualificada de tres quintos, a lo que ahora interesa, era el siguiente: «Prohibir con fundamento en el nuevo apartado 12 del artículo 17 de la Ley de propiedad horizontal desarrollado por el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Alquiler, la utilización de cualquier vivienda o departamento del edificio de la Comunidad a fines turísticos, estableciéndose que ningún piso o departamento podrá destinarse a

hospedería, alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero. Esta prohibición alcanza tanto a los propietarios como a los inquilinos que tengan contratos de arrendamientos de viviendas, locales o departamentos del edifico de la Comunidad incluidos en el ámbito de la Ley 29/1994 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y los contratos de arrendamiento excluidos del ámbito de aplicación según el artículo 5 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos urbanos de viviendas, locales o departamentos del edifico de la Comunidad con cesión temporal de uso de la totalidad de la vivienda o departamento amueblado y comercializado con finalidad lucrativa cuando esté sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial turística […]». Y, más adelante, se insistía de modo expreso en que «[e]sta prohibición será igualmente aplicable a los locales si se transforman en vivienda si tuvieran acceso por el portal». La resolución se inclinó a favor de la inscripción: en cuanto a la prohibición del uso turístico de las viviendas o departamentos (no de otros usos). Por poner solo algunos ejemplos.

En definitiva, aunque estimamos de suficiente peso para sustentar fallos judiciales en este sentido los argumentos que hemos expuesto en último lugar, creemos que la mejor solución sería que el legislador modificase el tenor de las normas aclarando la cuestión. Mientras no sea así, los tribunales, incluido el Tribunal Supremo, si llega a fijar jurisprudencia al respecto, podrían encontrarse con la delicada cuestión de dilucidar si con ello estaban traspasando o no su función como juzgador y dotando de un sentido nuevo y no meramente declarativo a la norma. En opinión de quien esto suscribe, puede defenderse, igual que sucedió cuando se consideró incluida la prohibición de la actividad en el artículo 17.12 LPH antes de su reforma en 2025, que se trataría de una interpretación aclaratoria, perfectamente factible.

V. EL ALCANCE TEMPORAL DE LA REFORMA. PROBLEMAS DE RETROACTIVIDAD

Hemos situado la reforma en su contexto. Este ofrece una información preciosa sobre el espíritu que la alienta. También hemos analizado algunos de los problemas medulares de entendimiento que plantea –que podrían haberse evitado con una mejor técnica jurídica–. Llega el momento de profundizar en el enrevesado asunto de su alcance retroactivo, mal resuelto, generando dudas interpretativas sobre las que es obligado intentar arrojar alguna luz en beneficio de la seguridad jurídica. Pocas cuestiones se encuentran vinculadas de

forma tan íntima con la confianza en el ordenamiento jurídico como la de la retroactividad o irretroactividad de los cambios normativos.

Existen dos referencias explícitas a este asunto en relación con el destino al uso turístico de las viviendas en la Ley de Propiedad Horizontal. Una primera, se arrastra desde la reforma de 2019 y se ubica en el artículo 17.12 LPH. Este precepto, tras referirse a los acuerdos expresos por los que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que apunta el artículo 5 e) LAU, regulando la mayoría exigida para su adopción y para la posible fijación de cuotas especiales de gastos, afirma escueta y tajantemente: «Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos»[122]. Hubiera sido más preciso hablar de «inoponibilidad» de los acuerdos, pues de esto se trata más que de irretroactividad de la norma[123], por mucho que ambas cuestiones estén relacionadas (dado que los acuerdos se basan en la nueva norma). Para evitar las dudas interpretativas que, ya desde la introducción del artículo 17.12 LPH dividieron a la doctrina, debería haberse definido con el necesario rigor el alcance de esta inoponibilidad, o lo que es lo mismo, formular la regla de modo que resultara

[122] El precepto tiene una inspiración clara en los problemas interpretativos que había suscitado, en el marco de la regulación de la propiedad horizontal en el Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, la oponibilidad de los acuerdos por los que se modifica el título constitutivo y los estatutos, alterando las facultades del propietario –artículo 556.2 a) CCCataluña–. Resultan paradigmáticas las SSTSJ de Cataluña de 19 de mayo de 2016 –ECLI: ES: TSJCAT:2016:3181–, 13 de septiembre de 2018 –ECLI: ES: TSJCAT:2018:5827– y 24 de enero de 2019 –ECLI: ES: TSJCAT:2019:428–. El TSJ de Cataluña declara que tales modificaciones (en los casos resueltos se trataba de prohibiciones estatutarias de cambio de destino, que limitaban la actividad que podía ejercerse en los elementos privativos) no son oponibles a terceros de buena fe que adquirieron el inmueble sin estar inscrita la limitación en el Registro de la Propiedad (cfr. artículo 5. III LPH, a nivel estatal), ya que esto violentaría el principio de seguridad jurídica regulado en el artículo 9.3 CE (sí que les sería oponible el acuerdo si lo hubiesen conocido o hubiesen tenido medios para conocerlo empleando la diligencia normalmente exigible –cfr. artículos 32 y 34 LH–). Y tampoco son oponibles («no tienen efectos retroactivos») a los propietarios disidentes, que hubieran votado en contra del acuerdo.

[123] Carrasco invita a considerar que «no se trata de una disposición transitoria que afecte a la norma reformada como tal (el artículo 17.12 LPH), sino al acuerdo eventual que la comunidad tome y cuando tome, si lo toma», tras lo que añade que «no es indiscutible que la regla transitoria no se refiera a la entera norma reformada» (Carrasco Perera, *AJA*, 2019). El autor sigue analizando diversas hipótesis interpretativas sobre la regla del artículo 17.12.

Critica también la terminología, Echeverría Summers: «¿Acaso alguien duda de que cualquier acuerdo adoptado en junta tiene eficacia sólo a partir de su adopción? Nadie está pensando que la comunidad pueda exigir responsabilidad al propietario por haber llevado a cabo una actividad concreta con anterioridad a la fecha de aprobación del acuerdo de desarrollo de la misma en el seno de la comunidad; por lo que es incuestionable que la eficacia no será retroactiva. Se confunde así entre lo que es la retroactividad del acuerdo, con lo que es su oponibilidad frente a determinados propietarios. De manera que lo que de verdad se pretende al hablar de irretroactividad de la eficacia, es entender que esa alteración sustancial de una de las facultades del dominio no afectará y, por consiguiente, no será oponible a la esfera dominical del propietario en el estado en el que se encontraba dicha esfera cuando adquirió, quedando, respecto al mismo, la eficacia del acuerdo condicionada al momento en el que transmita dicho dominio» (Echeverría Summers, *AC*, 2020).

claro qué propietarios iban a quedar o no vinculados por los nuevos acuerdos[124].

La segunda referencia es de nuevo cuño. Se contiene en la disposición adicional segunda de la Ley de Propiedad Horizontal, añadida por la Ley Orgánica 1/2025 con el fin de perfilar los efectos retroactivos de la actual regulación. Reza así: «Aquel *propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad* a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, *con anterioridad a la entrada en vigor* de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, *que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma*» (el subrayado es nuestro).

Pueden sintetizarse los elementos principales que definen la norma articulada por la disposición adicional segunda, en los siguientes:

1. Alude al *«propietario»* de cada vivienda. Este término requiere un matiz: el ejercicio de la actividad y la obtención de la correspondiente autorización administrativa podrían también referirse al titular de otros derechos distintos a la propiedad (p. ej., a un usufructuario). Debe entenderse utilizado el término propietario en esta disposición adicional segunda en sentido lato y no técnico jurídico, abarcando la titularidad de cualquier derecho que legitime para decidir dedicar a este uso la vivienda y obtener, en el plano administrativo, las autorizaciones; o que permita continuar por título distinto al de propiedad (como, p.ej., el de usufructo) en el uso y disfrute de la vivienda como VUT iniciado por el propietario.

[124] Sobre la vaguedad de la declaración, se pronuncia, entre otros, Fuentes-Lojo Rius, 2020, p. 3: «El nuevo precepto legal, tal como se propuso desde la Abogacía Española, podría haber sido más conciso en cuanto al alcance de dicha "irretroactividad", y determinar si estos acuerdos vinculan a los propietarios que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones: a) Propietarios disidentes que en el momento de la adopción del acuerdo no hubieran iniciado la actividad de uso turístico en su vivienda ni hubieran realizado actos preparatorios para ello, pero que tenían expectativas de realizar dicha actividad en un futuro– b) Propietarios disidentes que, aun no habiendo iniciado dicha actividad, hubieran realizado actos preparatorios para ello, como es la solicitud de la habilitación administrativa necesaria para realizar dicha actividad– c) Propietarios disidentes que hubieran iniciado la actividad en el momento de adopción del acuerdo de prohibición». En este artículo, ofrecen su opinión como expertos: Salas Carceller, Magro Servet, Echeverría Summers y Espinet Asensio. El primero entiende que los nuevos acuerdos deben aplicarse a los contratos que, aunque se hayan celebrado con anterioridad a su efectividad, aún no haya llegado el período de cesión y, por tanto, de cumplimiento por parte del cedente. En caso contrario, se daría la circunstancia –no querida por la ley– de que quedaran fuera de las limitaciones los casos en que un propietario haya celebrado a principio de año un número de contratos que ocupen por fines de semana el apartamento durante todo el año. Entiende que la irretroactividad cobra pleno sentido en cuanto se refiere al establecimiento de cuotas especiales o incremento de las existentes, las cuales sólo podrán ser exigidas en relación con el período posterior a la adopción del acuerdo.

2. El precepto se refiere a *la «vivienda»*, lo que suele utilizarse por un sector de la doctrina como argumento de orden literal a favor de circunscribir las reglas que venimos exponiendo a las viviendas en sentido estricto, excluyendo los locales de negocio. Ya nos hemos referido a esta cuestión *supra*, lugar al que nos remitimos. Concluimos entonces a favor de una lectura comprensiva de los locales destinados a VUT.

3. La regla de irretroactividad se precisa, aplicándola a q*uien esté ejerci*endo la actividad a que se refiere el artículo 5, e) LAU *con anterioridad* a la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025 y –atención– *que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística.* Pese a la concreción del supuesto de hecho, su delimitación sigue pecando de un grado de indefinición elevado, que ha suscitado interpretaciones doctrinales de lo más diversas. En este punto, deberemos fijar, tras la oportuna labor interpretativa, primero, cuándo hay que entender que se está ejerciendo la actividad con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de referencia y, segundo, cuándo estimar que se está en regla con la administración (de nuevo, se entrelazan cuestiones civiles con otras administrativas). A tal efecto, creemos que es ineludible atender a la forma en que se ha definido la consecuencia jurídica.

4. Si se cumplen los requisitos anteriores, la consecuencia jurídica se define en los siguientes términos: *podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma* (en la normativa sectorial turística, que puede divergir de unas Comunidades Autónomas a otras e, incluso, entre municipios).

A la vista de los citados elementos, debemos preguntarnos cuál es el alcance retroactivo de la reforma. Los problemas no son ajenos a la complejidad misma del concepto de retroactividad, una noción elástica y polémica por naturaleza como pocas, entre otras cosas, porque la retroactividad o irretroactividad no se presenta, habitualmente, de forma absoluta, sino que más bien se manifiestan en grados intermedios[125].

A efectos de claridad expositiva distinguiremos, una vez más, varias hipótesis, destacando algunos problemas y proponiendo las correspondientes soluciones. Pero, con carácter previo y general hemos de subrayar el interés, en este punto, de la STC, Pleno, 64/2025, de 13 de marzo (ECLI: ES: TC:2025:64), que avala la constitucionalidad del Decreto-ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico, de

[125] Por todos, compartiendo una reflexión constante en la doctrina, Suárez Collía, 1991, p. 11, o López Menudo, 2015, p. 36

Cataluña. En su Fundamento Jurídico 4[126], aclara, tras rechazar la naturaleza materialmente expropiatoria de la disposición transitoria segunda del Decreto-Ley 3/2023[127]

> «Lo dicho no equivale a afirmar que la aplicación de la nueva regulación a quienes ya contaban con habilitaciones singulares para destinar sus viviendas al uso turístico sea necesariamente y en todo caso inocua desde el punto de la garantía patrimonial del ciudadano, género al que […] pertenecen tanto la indemnización expropiatoria (artículo 33.3 CE) como la resultante de la responsabilidad patrimonial de la administración (artículo 106.2 CE). En este caso, el legislador de urgencia se ha anticipado a esa posible problemática introduciendo, mediante la disposición transitoria segunda del Decreto-ley del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 3/2023, un mecanismo de mitigación temporal de los efectos de la nueva regulación para quienes se hubiesen incorporado ya al mercado de la vivienda de uso turístico, de modo que sus títulos habilitantes no queden privados de efectos de manera inmediata, sino solo transcurrido un dilatado periodo de tiempo –cinco años, prorrogables a diez si el titular de la vivienda acredita que el régimen transitorio ordinario "no compensa la pérdida del título habilitante", en dicción de la propia norma–. Esta previsión reduce considerablemente el impacto patrimonial del cambio regulatorio sobre los titulares de viviendas habilitadas para el uso turístico conforme a los regímenes anteriores, máxime teniendo en cuenta que la pervivencia temporal de esos títulos habilitantes está llamada a producirse en un contexto de no otorgamiento de nuevos títulos o de otorgamiento de una cantidad limitada de títulos nuevos, lo que garantiza su explotación durante el periodo de referencia en condiciones de competencia limitada que permiten presumir una mayor rentabilidad que la que les hubiera deparado la continuación de la regulación anterior».

Con ello se confirma, si fuera necesario, no solo la posibilidad de dotar de alcance retroactivo a este tipo de normas sino la necesidad de perfilar el alcance temporal de la nueva normativa de forma que se intente buscar un equilibrio razonable y proporcionado entre las necesidades de interés general y el impacto patrimonial que el cambio regulatorio puede tener sobre los titulares de viviendas habilitadas para el uso turístico.

Volviendo a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley Orgánica 1/2025 y a su impacto temporal, lo primero que debe señalarse es que el carácter irretroactivo de estas normas podría deducirse, sin necesidad de haber sido formulado expresamente, a partir de las reglas genéricas que contienen el artículo 9.3 CE, sobre irretroactividad de las disposiciones restrictivas de derechos indivi-

---

126 «BOE», núm. 88, de 11/04/2025, Sec. TC, p. 51539.

127 Y, con ello, su alegada inconstitucionalidad por inobservancia de las garantías constitucionales de la expropiación forzosa (artículo 33.3 CE) y por sobrepasar los límites materiales de los decretos-leyes (artículo 86.1 CE).

duales, seguida de la afirmación del principio de seguridad jurídica, o el artículo 2.3 CC, cuando afirma que las leyes no tendrán efecto retroactivo si no dispusieren lo contrario. Aun así, la Ley de Propiedad Horizontal ha incluido normas expresas sobre esta cuestión. Se introduce la disposición adicional segunda –de nuevo cuño– y se mantiene la declaración de «irretroactividad» (más bien, inoponibilidad) del artículo 17.12 LPH. Creo que es oportuno que se haya incluido una manifestación explícita sobre el alcance retroactivo de la reforma, dada la viva polémica que viene suscitando la cuestión, con una acusada polarización de posiciones doctrinales y ante el hecho de que una norma puede tener distintos grados de retroactividad (el legislador estaba legitimado para optar por un mayor o menor alcance retroactivo de la nueva regulación). Con lo que no se ha acertado es con el tenor de los preceptos, pues solo parcialmente aclaran las dudas interpretativas o, lo que es lo mismo, en definitiva, no las resuelven. No se ha aprovechado la intervención legislativa de 2025 para esclarecer estas cuestiones como sí se ha hecho, por ejemplo, para incluir expresamente el término «prohíba» en el artículo 17.12 LPH, incorporando jurisprudencia y doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que ya había decantado en este sentido la balanza interpretativa tras muchas discusiones entre los autores y en la jurisprudencia menor. Cierto que la dificultad de acertar con una eventual norma sobre retroactividad no tiene parangón con el de la introducción del verbo prohibir en el artículo 17.12 LPH. Y no nos referimos solo al reto técnico de atinar con la fórmula idónea. Pensamos también en la previa opción de política legislativa a la hora de establecer cuál es el alcance temporal efectivo que se desea para la nueva regulación.

El inciso contenido en el artículo 17.12, *in fine* LPH afirmando que «[e]stos acuerdos [*por los que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad*] no tendrán efectos retroactivos», no es una novedad. Ya lo proclamaba el precepto desde su introducción en 2019. La Ley Orgánica 1/2025 se limita a mantenerlo[128]. Pero la alteración del sistema que implica la Ley Orgánica 1/2025 afecta al sentido o alcance de tal declaración. Porque, antes de la entrada en vigor de la meritada reforma, el artículo 17.12 LPH trataba de acuerdos de la Junta que operaban sobre la base de un régimen legal permisivo, que admitía disposición (acuerdo) en contrario. Ahora, se introduce una regla legal que impide este tipo de actividad salvo que se autorice, con o sin limitaciones o condicionantes, por la

[128] Sobre las distintas interpretaciones doctrinales mantenidas antes de la Ley Orgánica 1/2025, ofrece un resumen, con cita de autores y sentencias, Berenguer Albaladejo, 2021, pp. 199 y ss.

Junta de propietarios. Lo que es restrictivo ya no es el acuerdo de la Junta, sino la norma legal. El acuerdo sirve para alzar o matizar la restricción. Obsérvese, además, que la regla legal, como tal, es oponible *erga omnes* con independencia de que haya sido o no inscrita en el Registro de la Propiedad[129] o de que aquellos a quienes afecte hayan puesto más o menos diligencia en conocerla. Esto último no sucede con los acuerdos de la Junta, cuya oponibilidad a terceros de buena fe (como posibles adquirentes del inmueble) que no los hubiesen conocido o podido conocer por otra vía empleando la diligencia adecuada, pasa por la publicidad registral.

La pregunta es –entonces– qué supuestos caerán bajo el paraguas protector de la irretroactividad, de modo que el titular de la vivienda pueda «seguir» (lo que implica que ya lo hacía) destinando la vivienda a un uso turístico sin requerir aprobación de la Junta de propietarios y cuáles quedarán fuera y exigirán esta autorización por aplicación de la nueva normativa.

El problema, como tantas otras veces cuando ha de definirse el alcance temporal de las normas, es fijar el peso, radio o grado de la irretroactividad. No basta con afirmar que no será absoluta. Hay que precisarlo. En este sentido, la nueva disposición adicional segunda LPH no se limita a una declaración genérica de irretroactividad, sin mayor detalle, sino que es más precisa. Pero ¿lo es suficientemente? El debate que se ha suscitado, que presenta el de la retroactividad como uno de los principales problemas interpretativos que plantea la reforma, ha de conducirnos a responder tajantemente que no. Tras explicar las razones, el siguiente paso será argumentar la interpretación que parece mejor, sin perjuicio de concluir que las dificultades, en la práctica, solo se resolverán con una clarificación jurisprudencial de criterios por el Tribunal Supremo (no parece realista pensar en una modificación legislativa aclaratoria). Vayamos con la interpretación.

Para poder destinar el inmueble a uso turístico sin necesidad de recabar la autorización de la Junta de propietarios en los términos del nuevo artículo 7.3 LPH, en relación con el 17.12 LPH, la disposición adicional segunda LPH requiere:

– Que *se esté ejerciendo* esta actividad con anterioridad a la entrada en vigor de la LO 1/2015 (antes, pues, del 3 de abril de 2025). Habrá que determinar, tras la oportuna labor interpretativa, cuándo hay que entender que *se está ejerciendo* la actividad.

[129] Acerca de la necesidad de inscripción de la modificación estatutaria efectuada por acuerdo de la Junta, en el Registro de la Propiedad, para que pueda perjudicar a los terceros adquirentes después del acuerdo, se pronuncia Magro Servet, *RdJ*, 2024 [versión electrónica].

– Habiéndose acogido previamente tal ejercicio a la normativa sectorial turística. Por tanto, se exige el ejercicio de la actividad de forma administrativamente regular, con las declaraciones responsables, autorizaciones o licencias oportunas y, en su caso, con alta en el registro administrativo (autonómico o municipal) que corresponda (debe atenderse a la regulación administrativa aplicable en cada territorio para determinarlo). Dicho de otro modo, no queda amparado el ejercicio *de facto* pero irregular de la actividad[130]. La alusión a la normativa sectorial turística, ¿incluye también el cumplimiento de obligaciones fiscales? No creemos que sea esta la *ratio legis* de la norma, salvo que se vincule a ella la pérdida de título habilitante para el ejercicio de la actividad turística. Respecto de la obtención del número de registro derivado del RD 1312/2024, anulado en este punto por la tantas veces referida STS núm. 620/2026, entendemos que no entraba en el supuesto de hecho, pues el RD 1312/2024, en su disposición final cuarta, relativa a su entrada en vigor y aplicación dispone: «El presente real decreto entrará en vigor el día 2 de enero de 2025, *desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025*, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma. Hasta la aprobación de un régimen sancionador para las infracciones que se regulen derivadas de la presente norma, resultarán de aplicación los regímenes sancionadores y obligaciones contemplados en la normativa estatal, autonómica y local». La Ley Orgánica 1/2025 empieza a aplicarse a partir del 3 de abril de 2025, fecha respecto de la que se mide la eficacia retroactiva a que se refiere la disposición adicional segunda LPH, por lo que todavía no era exigible lo dispuesto en el RD 1312/2024. Por otra parte, cabe recordar que el procedimiento que se regulaba lo era a los efectos de poder comercializar el alquiler

[130] En este sentido, escribe Magro Servet, *RdJ*, 2024 [versión electrónica] que la comunidad no podrá adoptar acuerdos que afecten a los comuneros «que ya vienen ejerciendo el alquiler vacacional (salvo las normas de régimen interno de AV que sí les vinculan). Pero siempre y cuando estén en regla con la Administración. Esto es, que se hayan inscrito y tengan la correspondiente licencia y estén dados de alta. […] esta medida de prohibición sí que podrá afectar a aquellos comuneros que se dedicaban al alquiler vacacional, pero no estaban dados de alta en el registro, ni legalizada su situación y no disponían de su documentación en regla, con lo que aquellos que a la fecha del cierre del acta tengan licencia de AV no quedan afectados por la prohibición, ya que el artículo 19.3 LPH señala que *Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario*. Pero esta ejecutividad del acuerdo no afectaría a los que tuvieran licencia, y sí afectará en cuanto a la prohibición al resto de comuneros, tanto a los que no tienen licencia de AV, como a los que no han dedicado su inmueble al AV hasta ese momento». Ahora bien –añade–, «en el caso de no renovación de la licencia, o de que la Administración cierre la posibilidad de llevar a cabo el AV en una zona determinada sí que ya afectaría la prohibición acordada por la junta, porque estos propietarios a los que se ha retirado, o no renovado la licencia, volverían a la "casilla de salida" del resto de propietarios».

en plataformas en línea y, en cualquier caso, ha decaído tras su anulación por la sentencia antes citada[131].

Una vez finalice el plazo de la autorización administrativa vigente –incluidas posibles prórrogas o renovaciones, de contemplarlas la normativa sectorial– no queda claro si el propietario que venía ejerciendo la actividad turística puede seguir haciéndolo previa solicitud de la nueva autorización administrativa que corresponda, o necesita la aprobación de la Junta de propietarios por entender que ya se le aplica la regulación de la Ley de Propiedad horizontal derivada de la modificación por la Ley Orgánica 1/2025. El hecho de contar con una autorización previa, ¿permite al propietario seguir realizando esta actividad indefinidamente en tanto en cuanto se mantenga en regla con la Administración? La disposición adicional segunda afirma que podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la normativa sectorial turística, de lo que podría deducirse la respuesta afirmativa salvo en los casos en que se interrumpa la actividad y deban gestionarse de nuevo los permisos administrativos.

– Los enunciados en los anteriores apartados se plantean, en la DA segunda LPH, como dos requisitos distintos: estar ejerciendo la actividad y haberse acogido previamente a la normativa sectorial

---

[131] Con todo, no dejaba de resultar distorsionante la discordancia que se observa entre la disposición final 38.ª de la Ley Orgánica 1/2025 (que determina la entrada en vigor de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal el 3 de abril de 2025) y la disposición final 4.ª del RD 1312/2024 (que señala que sus disposiciones desplegarán efectos el 1 de julio de 2025, pese a que la entrada en vigor se establece el 2 de enero del mismo año). Señalaba Cerdeira Bravo De Mansilla, *RDP*, 2025, p. 110, que ambas disposiciones finales, con la complicidad de la declaración de irretroactividad de la reforma de la LPH (cfr. Disposición adicional 2.ª LPH), «pudieran dejar un margen para el fraude de ley incluso ante la mirada –atónita– de los propios registradores de la propiedad al permitir que desde el 2 de enero […] y durante 3 meses, hasta el 3 de abril […] cualquier interesado en destinar comercialmente su piso a alojamiento turístico aunque aún no lo esté comercializando ni lo haya arrendado antes así lo haga ante el Registro de la Propiedad sin la previa autorización de la comunidad de propietarios, bastándole con una licencia administrativa para el alquiler turístico que haya obtenido entre el 2 de enero y el 3 de abril; y todo ello aunque la concesión del número de registro obtenido y anotado, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad no tuviera efectos hasta el 1 de julio de 2025; lo cual, si cabe, hace aún más obscena aquella posible actuación fraudulenta». Indicaba que a salvo de posibles fraudes quedarían los casos en que la licencia administrativa que se había de presentar para la obtención del número de registro presupusiera por exigencias de la normativa autonómica sectorial aplicable la previa presentación de permiso expreso por parte de la comunidad de vecinos. Acaba apuntando que, en cualquier caso, de apreciarse contradicción entre la Ley de Propiedad Horizontal, reformada por la Ley Orgánica 1/2025, y el RD 1312/2024, la primera debe prevalecer por exigencias de jerarquía normativa. La sugerencia del prof. Cerdeira para evitar el fraude era que los registradores de la propiedad concedieran el número de registro a aquellos solicitantes que acreditasen licencia administrativa para la actividad turística obtenida después del 3 de enero y sin que haya prohibición estatutaria al respecto inscrita en el Registro de la Propiedad, pero condicionando la efectividad de aquella concesión (provisionalmente otorgada con una suerte de defecto subsanable o sujeta a condición) a que antes del 1 de julio se presentase la oportuna autorización por parte de la comunidad de vecinos que permita comercializar el piso para alojamiento turístico. Estas reflexiones fueron formuladas antes de que se dictara la STS núm. 620/2026.

(esto último implica estar en regla administrativamente, al haber cumplido las exigencias legales para llevar a cabo la actividad). Además, al fijar la consecuencia jurídica, se alude a la posibilidad de «seguir ejerciendo», lo que supone ejercicio previo. Luego tiene que haber un mínimo ejercicio efectivo. ¿Supone ello excluir del manto protector de la irretroactividad los supuestos en que se hubieran satisfecho los requisitos administrativos para ejercer la actividad turística en el inmueble –considerándolos como meros actos preparatorios del ejercicio–, e, incluso, estuviera el sujeto adscrito a un canal de comercialización, pero no se hubiera llegado a alquilar aquel inmueble? La respuesta negativa a la pregunta formulada –no quedan excluidos, sino amparados por la declaración de irretroactividad– haría difícil conciliar tal interpretación con la existencia de dos requisitos diferentes en el sentido expuesto. Hay leyes autonómicas que establecen de modo expreso que la mera publicidad en una plataforma digital o la inscripción en el registro administrativo correspondiente ya se consideran suficientes a efectos de aplicación de la norma autonómica. Pero hay que insistir en el diferente alcance de la esfera jurídica civil y la administrativa y en la exigencia de la regularidad administrativa y el ejercicio efectivo como dos requisitos diferentes que deben concurrir (DA 2.ª LPH)[132]. También, en la necesidad de buscar el equilibrio entre los intereses del propietario y los de la comunidad, además del interés general vinculado a los problemas que genera la proliferación de las VUT. Para el legislador hubiera sido lícito avalar cualquiera de las posibilidades; todas ellas podrían haber quedado cubiertas por el amplio margen de acción que se le reconoce a la hora de traducir la función social de la propiedad en medidas concretas que puedan considerarse proporcionadas, en especial, en el campo de la vivienda[133]. El problema aquí es que no se ha manifestado con la suficiente nitidez, como ocurre tantas otras veces cuando se define el alcance temporal de las normas.

Para considerar iniciado el ejercicio (como requisito diferente –insisto– al de la regularidad administrativa), bastaría –quizá– acreditar reser-

[132] Esta dualidad de requisitos que se yuxtaponen, según el tenor y, lo que es más importante, la *ratio legis* de la nueva disposición adicional segunda LPH, hace que no sean trasladables sin más las interpretaciones doctrinales que, antes de la reforma introducida por la LO 1/2025, incluían los actos preparatorios y las legítimas expectativas derivadas de ellos entre las situaciones protegidas.

[133] Salvo en casos extremos en que se produce un incuestionable vaciamiento de la utilidad del bien para el propietario o una privación definitiva (no sólo temporal) de su poder de disposición, no suele fallarse en contra de la norma legal. Por otra parte, el Tribunal Constitucional tampoco va a entrar en la cuestión diabólica de valorar la eficacia de las medidas arbitradas para conseguir los objetivos propuestos, ni va a considerar, salvo casos flagrantes, que sea esta su misión. Como dice la STC 89/1994, la delimitación legal de la propiedad de acuerdo con su función social debe poder contribuir («con mayor o menor fortuna, según las distintas teorías económicas») a satisfacer un derecho constitucionalmente afirmado (Mas Badia, 2024, 224 y ss.).

vas de estancias futuras (al menos una), salvo que se demostrasen simuladas (la carga de la prueba recaería sobre quien esto afirmase), aunque todavía no hubiera llegado la fecha de ocupación y se hubiera producido esta. O, yendo un paso más allá, considerar que el ejercicio requiere que se haya llegado a ocupar turísticamente el piso al menos en alguna ocasión. O desandando un paso, entender que el anuncio y puesta a disposición en plataformas o redes especializadas ya implica ejercicio de la actividad y no mera preparación de la misma (esta última sería la interpretación más favorable al propietario respetando el criterio interpretativo de la dualidad de requisitos que hemos mantenido). Una interpretación más estricta y restrictiva del poder del *dominus*, que cabría en la letra de la ley, sería entender que debe existir contrato vigente al entrar en vigor la Ley LO 1/2025. Pero esta última opción interpretativa debe descartarse, a la vista del marcado carácter estacional de la actividad en relación con el principio de igualdad, pues no parece justo que por el simple y aleatorio hecho de contar o no con un inquilino turístico justo en el momento de la citada entrada en vigor se vea o no protegido el propietario por la irretroactividad[134].

Por otra parte, una cosa es el inicio del ejercicio y otra su mantenimiento con cierta continuidad. La norma no precisa; simplemente se refiere a estar ejerciendo la actividad con anterioridad a la entrada en vigor de la LO 1/2025 (*«Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo […] con anterioridad […] »*). Del tiempo verbal empleado («estar ejerciendo») podría deducirse, en una interpretación literal, que no basta con haber arrendado puntualmente el inmueble en alguna ocasión, sino que se requiere cierta reiteración o habitualidad en la actividad, excluyendo un ejercicio esporádico –conceptos, por demás, indeterminados–. Sin embargo, en aras del principio de proporcionalidad y el de igualdad entre propietarios[135], así como en atención a la

[134] Caja Moya, *AC*, 2025, p. 12, destaca: «No está claro si la protección del régimen transitorio se extiende únicamente a propietarios que mantenían contratos de alquiler turístico activos en el momento de entrada en vigor de la ley, o si también ampara a aquellos que, habiendo desarrollado previamente la actividad, se encontraban temporalmente sin huéspedes. Esta distinción puede ser crucial en sectores turísticos con marcada estacionalidad, donde es habitual que las viviendas permanezcan desocupadas durante periodos prolongados sin que ello implique el abandono de la actividad turística». Véase Berenguer Albaladejo, 2021, pp. 199 y ss., con resumen de posiciones doctrinales sobre el último inciso del artículo 17.12 LPH antes de la reforma por Ley 1/2025.

[135] Utiliza el criterio de la igualdad o no discriminación entre propietarios Carrasco Perera, *AJA,* 2019, cuando dice que no cabe interpretar el artículo 17.12, último inciso LPH entendiendo que «el acuerdo no afecta a aquellos propietarios que en el momento del acuerdo o en el día 19 de diciembre (otra vez la duda) estuvieran ya afiliados a una red o canal de comercialización; «lo que sería inequitativo con el resto de los propietarios aún no afiliados, y cosa no justificada, porque el propietario no ha pagado por afiliarse o darse de alta en el canal». Encuentra igualmente discriminatoria la interpretación según la cual «el acuerdo no afectará a los propietarios, que lo fueran el día previo del acuerdo (o el día 19 diciembre, otra vez), que ya hubieran comercializado *alguna vez* viviendas en estancias turísticas». Por nuestra parte, quizá matizaríamos que puede cambiar la perspectiva si se

interpretación restrictiva de las reglas limitativas de derechos, en relación con las características de este tipo de actividad, creemos mejor considerar que basta con un ejercicio puntual (al menos un alquiler o incluso reserva, salvo que se demuestre fraudulenta –siendo conscientes de las dificultades probatorias–), considerándose también que se mantiene el ejercicio si el inmueble sigue ofertado como VUT en las plataformas especializadas, siempre y cuando el ejercicio de la actividad turística se halle en regla administrativamente. Habría que considerar también, dada la remisión al artículo 5 e) LAU, si la normativa autonómica de que se trate exige algún tipo de habitualidad.

La interpretación que defendemos resuelve asimismo el problema en el supuesto de encontrarse en tramitación la regularización administrativa cuando entra en vigor la Ley Orgánica 1/2025, pues en tal caso nunca habría ejercicio lícito de la actividad turística (el eventual ejercicio *de facto* sin cumplir los requisitos administrativos no quedaría amparado por la disposición adicional segunda LPH). No cabría hablar de un derecho adquirido o situación consolidada a los efectos que tratamos, sino de una mera expectativa que quedaría fuera de la tutela diseñada en la disposición adicional segunda LPH[136].

– La consecuencia jurídica que vincula la disposición adicional segunda LPH a la concurrencia de los requisitos definitorios del supuesto de hecho antes descrito, consiste en que quien cumpla tales requisitos, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos de la normativa sectorial, sin someterse al nuevo régimen de autorizaciones. Entiéndase que, a efectos civiles, también debe respetar las posibles restricciones impuestas, en su caso, por acuerdo lícito de la Comunidad de propietarios.

Dicho esto, lo primero que hay que señalar es que esta consecuencia se define, igualmente, de modo vago, suscitando muchas dudas. Entre ellas, podemos destacar las siguientes, a las que intentaremos dar respuesta.

En primer lugar, el hecho de quedar amparado por la disposición adicional segunda LPH no permite al sujeto beneficiado seguir realizando esta actividad turística en la vivienda indefinidamente. Se plantea, entonces, el problema de determinar hasta cuándo podrá seguir ejerciendo la citada actividad sin quedar sujeto a la nueva regulación derivada de la LO 1/2025, requiriendo, en su caso, la oportuna autorización de la Comunidad de propietarios. En este punto, dadas las remisiones que efectúa la ley, creo que es básico

---

ciñe ese *alguna vez* al periodo que abarque la licencia administrativa vigente y no *alguna vez* históricamente.

[136] En este sentido, también, Murga Fernández, 2025, p. 1.043, que formula opinión coincidente con la de Cerdeira Bravo De Mansilla, *RDP*, 2019, pp. 30-31.

acudir a la regulación administrativa sobre viviendas para uso turístico que sea aplicable en cada supuesto. No será lo mismo que administrativamente haya que presentar una nueva declaración responsable u obtener una nueva licencia pasado un tiempo, lo que ya excluiría el supuesto del amparo de la irretroactividad transcurrido este, que el caso en que se admitieran por la normativa sectorial prórrogas automáticas o casi automáticas (bastando con que lo instara el interesado). Por otra parte, la respuesta estará clara cuando las normas administrativas exijan la autorización de la Comunidad de propietarios para conceder o renovar la autorización, licencia o efectividad de la declaración responsable, pues no satisfacer este requisito supondrá no encontrarse en regla con la administración con la repercusión, a los efectos que ahora estudiamos, ya señalados.

La segunda cuestión a dilucidar consiste en determinar si, en el caso de que el acuerdo limitativo o prohibitivo general adoptado por la mayoría exigible se produzca cuando había ya algunos copropietarios que estaban ejerciendo lícitamente la actividad turística (amparados, por tanto, por la DA 2.ª LPH), hay que entender que, para que no les afecte, deben haber manifestado su disidencia. En sentido afirmativo se pronuncia la STSJ de Cataluña de 13 de septiembre de 2018 (RJ 2018\6125)[137]. La Dirección General de Derecho, Entidades jurídicas y Mediación de Cataluña, por su parte, ha entendido – en relación con el Derecho catalán– que la limitación de uso aprobada por mayoría cualificada es inscribible en el Registro de la Propiedad, pero que el acuerdo no afectará al propietario actual que no haya prestado su consentimiento, debido a la irretroactividad de las normas restrictivas de derechos; en cambio sí que descargará todo su peso sobre los futuros adquirentes del elemento privativo de ese o cualquier otro propietario cuando la limitación ya figure inscrita (o, aunque no lo esté, si la conocían)[138]. La cuestión se complicaba con

[137] El recurso de casación se presentó por tres motivos en los que se denuncia la violación de los artículos 553-11.3, en relación con el artículo 553-31.1 a); el artículo 553-10.2 c), en relación con el artículo 547-1.1; y el artículo 553-37.1, todos ellos del CCCataluña. En el caso de autos, la modificación estatutaria se hizo cuando la demandante ya tenía concedida la licencia administrativa para iniciar la actividad y con ello, una firme expectativa de destinar el piso a VUT. El TSJ de Cataluña estimó el recurso de casación interpuesto por aquella, declarando que el acuerdo comunitario impugnado era válido por haber sido adoptado respetando las mayorías legalmente exigidas y podía, en consecuencia, inscribirse en el Registro de la Propiedad, pero no podía ser opuesto a la parte actora. El Tribunal consideró que existía interés casacional, ya que sobre la eventual retroactividad de las normas limitadoras de los usos que pueden llevar a cabo los copropietarios, por acuerdos de la Junta de la Comunidad, solo existía una sentencia, la núm. 33/2016 de 19 de mayo, que además trataba el supuesto en forma tangencial.

[138] Sobre propiedad horizontal y modificación de estatutos para prohibir usos turísticos puede atenderse a las siguientes resoluciones de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas (en adelante, DGDEJ) de Cataluña: Resolución JUS/2426/2014, de 14 de octubre («DOGC» 05/11/2014). Resolución JUS/105/2015, de 7 de enero («DOGC» 05/02/2015). Resolución JUS/1726/2015, de 14 de julio («DOGC» 31/07/2015). Resolu-

las exigencias del Reglamento (UE) 2024/1028 y el Real Decreto 1312/2024 y la constancia del Número Único de Registro de Arrendamiento por nota marginal practicada en el folio registral de la finca en el Registro de la Propiedad, en la que constaría el número de registro y su categoría y tipo[139]. Como ya hemos dicho, el sistema de registro único de arrendamientos de corta duración diseñado por el citado Real Decreto ha quedado anulado por la STS núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026.

Existe una tercera cuestión, que ha sido apuntada en el párrafo anterior, que merece alguna reflexión ulterior. Si el propietario a quien no alcanzan los efectos retroactivos enajena el inmueble después de comenzar a aplicarse la reforma introducida por la LO 1/2025, ¿podrá el adquirente seguir ejerciendo en él la actividad turística sin necesidad de la autorización de la Junta de propietarios? Parece que la norma sobre irretroactividad contenida en la disposición adicional segunda LPH, por su dicción y por su *ratio legis*, solo protege, en un plano civil, al propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que alude el artículo 5 e) LAU, en regla con la administración, permitiéndole seguir ejerciéndola con las condiciones y plazos establecidos

---

ción JUS/2448/2016, de 25 de octubre. Resolución JUS/167/2017, de 25 de enero. Resolución JUS/1784/2018, de 20 de julio. Una síntesis en: Sánchez Hernández, *Notarios y Registradores*, 2016 [versión electrónica].

En Cataluña, la mayoría que se requiere para modificar el título de constitución y los estatutos, salvo que exista una disposición legal en sentido contrario, es, como ya hemos dicho en páginas anteriores, de cuatro quintas partes de los propietarios con derecho a voto, que tienen que representar al mismo tiempo las cuatro quintas partes de las cuotas de participación [en la actualidad, artículo 553-26.2 a) CCC]. Conforme con el artículo 553-26.3 b) CCC, el acuerdo se entiende adoptado «cuando ha votado favorablemente la mayoría simple de los propietarios y de las cuotas participantes a la votación y, en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo, se alcanza la mayoría cualificada contando como voto favorable la posición de los propietarios ausentes que, en dicho plazo, no se han opuesto al acuerdo mediante un escrito enviado a la secretaría por cualquier medio fehaciente».

[139] Goñi Rodríguez De Almeida, 2025, p. 341, sobre el Reglamento (UE) 2024/1028 y el Real Decreto 1312/2024, antes de su anulación parcial, con supresión del procedimiento de registro único, por la STS núm. 620/2026, apuntaba que podían surgir problemas relacionados con la transmisión de la finca con código que habrá que resolver. «Si se transmite una finca que ya tiene código en nota marginal ¿Qué pasa con el adquirente posterior que confía en ese código que consta en el Registro mediante nota marginal, si luego llega la prohibición estatutaria? ¿Es el código una especie de afección real que se transmite con la finca? Y por tanto si se emitió el código, y al comprar no había prohibición ¿esta no le afecta? Podría ser así, ya que la Ley […] no atribuye efectos retroactivos a la prohibición; la finca ya era "turística". Sin embargo, según en que CCAA estemos, puede cambiar el resultado. Si la CCAA otorga la licencia al "piso", (por cumplir los requisitos de superficie, elementos vivienda, extintores, etc.), es decir, es el piso el que es "hábil" para ser vivienda turística, como el código va asignado a la finca, la transmisión no hace perder ese código, que se traslada, como una especie de afección real a un uso determinado. En estos casos, la prohibición posterior no afectaría al nuevo propietario. Otras CCAA dan la autorización para ejercer la actividad de alquiler turístico al propietario y no al piso. En estos casos, el código asignado al propietario se pierde y se extingue cuando lo transmita a otra persona, que tendrá que solicitar un nuevo código. Si llega la prohibición después del primer código, pero antes de la transmisión y obtener el segundo, esa prohibición le afecta y no podrá ejercer la actividad de arrendamiento turístico».

en la normativa sectorial turística. No a sus causahabientes (al menos no *inter vivos*, siendo discutible, por su naturaleza, respecto de quienes le sucede *mortis causa*, en especial si lo hacen a título universal, como herederos –entendemos que a los legatarios debería aplicarse, en este punto, la misma solución que a los donatarios–).

Sobre el alcance de un posible acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice la actividad turística (modificaciones que no pueden suponer un incremento superior al 20 %), que se sujeta por el artículo 17.12 LPH a la misma mayoría reforzada de tres quintos de propietarios y cuotas, gravitan también las dudas. Representan de forma muy gráfica algunos de los problemas interpretativos específicos que suscita esta regla, las siguientes palabras de Carrasco Perera[140]: «Como dice el refrán, una vez maté un gato y me llaman matagatos. Una vez alquilé mi vivienda tres días a unos turistas y ya me quieren cargar todos los meses una cuota de gastos comunes incrementada en el 20%. ¿O sólo un incremento del 20% en la cuota del mes en que alquilé? ¿Cuántos días del mes tendrá que estar alquilada la vivienda a turistas para que se dispare el incremento? ¿Paga igual el que alquiló fugazmente dos días y el que mantiene todos los días ocupada su vivienda con turistas? ¿Se exige habitualidad? ¿Carga el incremento también en las derramas que se hagan, por ejemplo, para cambiar el solado de la finca?». Son interrogantes que ya planteaba la regla desde que se introdujo en la Ley de Propiedad Horizontal en 2019. No creo que la reforma de 2025 aporte datos nuevos a tener en cuenta a este respecto. La norma se inspiró en el artículo 553-45.4 CCCataluña[141], que permite establecer un incremento de la participación en los gastos comunes que corresponde a un elemento privativo concreto, en el caso de uso o disfrute especialmente intensivo de elementos o servicios comunes como consecuencia del ejercicio de actividades empresariales o profesionales en el piso o el local. Sin embargo, no tiene en cuenta la peculiaridad del destino de la vivienda a VUT, que, por la intermitencia de la ocupación de la vivienda y su desigual reiteración según los casos, presenta singularidades. Sea como sea, con inde-

[140] Carrasco Perera, 2019, p. 2.

[141] El artículo 553-45.4 CCCataluña dispone: «El título de constitución puede establecer un incremento de la participación en los gastos comunes que corresponde a un elemento privativo concreto, en el caso de uso o disfrute especialmente intensivo de elementos o servicios comunes como consecuencia del ejercicio de actividades empresariales o profesionales en el piso o el local. Este incremento también puede acordarlo la junta de propietarios. En ninguno de los dos casos, el incremento puede ser superior al doble de lo que le correspondería por la cuota».

pendencia de ellas, creemos justificado dar a la comunidad de propietarios la posibilidad de gravar con este plus de contribución a los gastos a los titulares de las VUT sin perjuicio de que el propietario afectado pueda impugnar la regla demostrando que se ha incurrido en abuso de derecho o que no existe causa que justifique este incremento. De algún modo, este plus de contribución a los gastos se puede ver como un condicionante más de los que pueden acordarse y que deberá respetar el propietario que desee destinar el inmueble a uso turístico. Sea como sea, no está de más observar, como algún autor ha planteado[142], que la Comunidad debe sopesar si le compensa autorizar la actividad con ese incremento de gastos frente a la opción de no hacerlo. Ha de tener en cuenta que si el ejercicio de la actividad turística causa molestias y la Comunidad decide denunciarlo con amparo en el artículo 7.2 LPH, esta reclamación puede tener menos impacto –salvo casos extremos– si el tribunal considera que la Comunidad ya ve compensadas las molestias con el citado incremento y que, al reclamar, podría estar yendo contra sus propios actos.

Respecto de la retroactividad (oponibilidad) de los acuerdos por los que se aumente la contribución a los gastos, posteriores a la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, también surgen dudas a las que no ha sido ajeno el debate doctrinal.

Señala Murga Fernández[143] que si el artículo 17.12 LPH, en su inciso final, en que formula la declaración de irretroactividad, no distingue el alcance de la irretroactividad entre los acuerdos relativos al incremento de cuotas al 20% o cuotas especiales de gastos, y el resto a los que se aplica la norma, tampoco debemos hacerlo nosotros como intérpretes. Por tanto, en su opinión, este acuerdo solo afectará a aquellos propietarios que no hayan destinado su piso a uso turístico con carácter previo a su adopción y a los terceros adquirentes, cuando el acuerdo sobre el aumento de las cuotas esté inscrito en el Registro de la Propiedad, o lo conozcan. Dicho lo cual, añade que, siendo ello así, la irretroactividad «no debería haberse aplicado al aumento de la cuota de gastos, ya que el sentido de la medida (de menor intensidad que la prohibición de la actividad turística) es precisamente ajustar dicha cuota al mayor uso de los elementos comunes llevado a cabo por los propietarios de las viviendas turísticas. De muy poco servirá dicho aumento en las cuotas si los propietarios que vienen destinando la vivienda a uso turístico permanecen ajenos a ello. De ahí que carezca de sentido que la parte final del artículo 17.12 de la LPH se refiera indistintamente a ambas posibles medidas: limitación de uso y aumen-

142 En este sentido se pronuncia Loscertales Fuertes, 2023, p. 218.
143 Murga Fernández, *RCDI*, 2019, pp. 2.250 y ss.; y 2025, pp. 1046-1047.

to de la cuota de gastos». Mantiene una opinión diferente, *lege lata*, Cerdeira Bravo de Mansilla[144]. Este autor comienza por referirse al acuerdo de incremento de cuotas como un acuerdo condicionante del ejercicio de la actividad. Considera el mantenimiento de las cuotas como meras expectativas, no como derechos adquiridos, que, en su opinión –que compartimos–, es lo que pretende protege el artículo 17.12 LPH, *in fine*. Entiende, en relación con estos acuerdos (y otros, como los relativos a la necesaria contratación de un seguro de responsabilidad civil o la responsabilidad solidaria por daños entre el dueño-anfitrión y el cliente-huésped), que «su irretroactividad significará la inaplicación de estos al alquiler turístico ya realizado, ya consumado en el pasado, antes de la adopción del acuerdo, pero no para los futuros alquileres» que aquel vecino que pueda hacerlo siga concertando. En relación con los arrendamientos venideros, «se le podrá exigir el pago de tales incrementos e indemnizaciones para el futuro, para los posteriores alquileres de uso turístico que celebre tras la adopción del acuerdo comunitario». En realidad, debe tenerse en cuenta que, si no se ha matizado en la regla acordada sobre contribución especial a los gastos de comunidad, en principio, esta se devengará por periodos de tiempo, habitualmente trimestrales, no por alquiler efectuado o días de ocupación de la vivienda (salvo que se haya precisado un criterio distinto en el acuerdo). Por ello, cuando el autor se refiere al pago de los incrementos para el futuro sería mejor entender que la obligación de satisfacer la cantidad acrecentada se activará desde que sea eficaz el acuerdo de referencia, con independencia de los periodos en que la vivienda esté ocupada efectivamente por turistas (insistimos, salvo que se haya precisado en un sentido diferente la regla acordada). Hecho este matiz, creo más justa la solución propuesta por Cerdeira, considerando como mera expectativa la de seguir pagando la misma cuota. Como precisa Magro Servet[145], tras afirmar que no es retroactivo el devengo de recargos por el ejercicio de la actividad turística o incremento de la cuota hasta un 20%, «[e]n este punto se devengarán desde la adopción del acuerdo».

VI. **REFLEXIONES FINALES Y ALGUNAS PROPUESTAS**

En términos marineros se habla de gualdrapear con referencia a la acción de flameo de la vela ya sea por falta de viento, defecto de forma o cazado de la misma o por un mal uso de las mordazas. Permítasenos el símil marinero si afirmamos que esta es la sensación

144 Cerdeira Bravo De Mansilla, *RDP*, 2019, p. 33.
145 Magro Servet, *RdJ*, 2024 [Versión electrónica].

que tenemos, en más ocasiones de las deseables, cuando navegamos por la reforma cuyo análisis ha motivado estas páginas.

Con la regulación actual, por bien intencionada que sea, es previsible que la litigiosidad se mantenga o, incluso, se acentúe, en un grado que va más allá de lo que cabe esperar de una regulación destinada a solventar problemas. En aras de la seguridad jurídica hemos intentado ofrecer algunas conclusiones interpretativas sobre la regulación vigente. Pero también cabría realizar sugerencias de mejora legislativa *de lege ferenda*. Y ofrecer algunos consejos de orden práctico a las comunidades de vecinos. Sin agotar todos los temas posibles, haremos algunas propuestas esperando que puedan resultar de utilidad.

1. Respecto de los acuerdos en que, cuando proceda, se autorice o se deniegue la autorización a cada propietario para el ejercicio de la actividad turística en el inmueble, convendría exigir que fuesen motivados en pro de la seguridad jurídica y la mejor valoración, por los tribunales, del respeto a los principios de igualdad y de proporcionalidad en caso de litigio. Una posible fórmula legal, a tal efecto, podría consistir en añadir a la norma actualmente contenida en el artículo 7.3, primer párrafo LPH («El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad […] deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley»), un inciso final del tenor siguiente*: «Tanto la aprobación como su denegación deberán motivar*se». Pero, aún sin esta modificación, es recomendable hacerlo así, como una buena práctica. En otro orden de cosas, convendría aclarar si se admite o no el sistema de voto presunto (artículo 17.8 LPH), para entender que se alcanza la mayoría cualificada de tres quintos, respecto de las autorizaciones individualizadas para cada propietario y vivienda. Ya hemos explicado *supra* que, respecto de las reglas generales estatutarias, no hay duda de que así es.

2. En relación con la solicitud de la autorización a la que se refiere el punto anterior, podría ser oportuno fijar un plazo para su resolución o para la convocatoria de la Junta de propietarios correspondiente (podría ser una Junta extraordinaria o aprovechar la Junta anual ordinaria si la fecha de celebración se encontrara próxima). Con ello se evitarían posibles perjuicios económicos derivados de la demora en resolver. Conforme con el artículo 16 LPH, la Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propieta-

rios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación. La convocatoria de las Juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión. Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre. A la vista de esta normativa, si el presidente no convoca la Junta en un plazo razonable y no la hubieren pedido la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación, sino solo el propietario que, sin representar este porcentaje, pida la autorización para destinar su vivienda a uso turístico, la convocatoria y con ella la resolución de solicitud de autorización para tal actividad podría dilatarse. Para evitarlo cabría incluir en la norma del artículo 7.3 LPH un inciso señalan*do: «La solicitud de autorización deberá resolverse en el plazo máximo d*e …».

3. Hemos analizado en páginas anteriores el problema de coordinación que suscita la necesaria interpretación sistemática de los artículos 7.3 y 17.12 LPH. Sería necesario definir de forma más precisa la relación entre los acuerdos *sobre reglas gener*ales (que aprueben, limiten, condicionen o prohíban el ejercicio de la actividad turística), que se integrarán en los estatutos, y los relativos a *la autorización individual* de este posible destino a cada propietario y vivienda. Quizá podría dotarse de mayor claridad a la regulación con una regla similar a esta, dando nueva redacción al artículo 7.3 LPH: «El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad (…*), deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, salvo que en el título constitutivo o los estatutos se encuentre autorizada con carácter general esta actividad*».

4. Sobre mayorías requeridas en conjuntos residenciales, sería oportuno incluir una regla exigiendo una doble mayoría cualificada de tres quintos: por una parte, respecto del edificio o edificios o subcomunidad de viviendas unifamiliares si la hubiera; y, por otra, respecto a la comunidad general.

5. En cuanto a la aplicación del mismo régimen a los locales destinados a VUT, nuestra opinión se ha decantado por entenderlos incluidos con base en los argumentos –creemos que de peso– ya expuestos. Pero, en cualquier caso, y aunque no se comparta esta conclusión, lo que no es aconsejable es que persista la incerteza actual sobre si se entienden o no comprendidos en los artículos 7.3 y 17.12 LPH y la disposición adicional segunda LPH, ante la falta

de claridad de las normas. Por tanto, se recomienda modificar estas para dotar de seguridad jurídica a la cuestión, que tiene la mayor importancia. Si se entiende que deben quedar incluidos podría declararse así expresamente señalando que se aplicará a los mismos el citado régimen y lo contrario si el legislador desea excluirlos. O podría sustituirse el término «vivienda» que emplean los preceptos y que ha generado este problema interpretativo por otro diferente. Por ejemplo, en la solución amplia o comprensiva, por el de «elementos privativos». Pero, aunque no se proceda a esta modificación legislativa aclaratoria, debemos insistir en que existen en la actualidad argumentos más que suficientes para interpretar que los locales quedan abarcados en las normas que comentamos. Por evitar reiteraciones remitimos al lector a lo ya expuesto en un epígrafe anterior dedicado a esta cuestión.

6. Sobre el alcance retroactivo, por las características del problema, una futura reforma no parece que fuera a servir para resolverlo ni es realista esperarla, por lo que habrá que estar a la interpretación que finalmente se acuñe por la jurisprudencia.

7. El legislador debería replantearse los términos en que se formula la exclusión del artículo 5 e) LAU y los problemas de coordinación entre la normativa civil y la administrativa.

8. Finalmente, tras la declaración de nulidad parcial del Real Decreto 1312/2024, por la STS núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026, ha decaído el procedimiento de registro único de arrendamientos de corta duración (incluidos los turísticos) que orquestaba lo norma. Pero habrá que estar atentos a posibles regulaciones futuras que incidan en esta materia y a las dificultades inmediatas que provoca la anulación del sistema, a las que antes hemos hecho alusión: dudas sobre una eventual devolución de tasas; reajuste de los protocolos de las plataformas digitales en que se ofertan este tipo de arrendamientos; situación de eventuales adquirentes de la vivienda confiando en la existencia de NRUA asignado; o posible (en nuestra opinión, improbable) responsabilidad patrimonial del Estado ante daños cuantificables; entre otros.

Somos conscientes de que esperar reformas que mejoren la regulación actual de las cuestiones analizadas en la Ley de Propiedad Horizontal u ofrezcan una interpretación auténtica de esta (en la línea de lo sucedido con la inclusión expresa del término «prohíba» en el artículo 17.12 LPH) no solventa los problemas de inseguridad jurídica. Debería cuidarse más la pulcritud de las normas *ab initio*. En cualquier caso, las observaciones de técnica legislativa que se realizan en algunas de estas conclusiones pueden valer ya como criterios doctrinales interpretativos.

BIBLIOGRAFÍA

AGUIRRE I FONT, Josep M.: «La regulación municipal de las viviendas de uso turístico: soluciones a través del urbanismo», *Revista de estudios de la Administración Local y Autonómica. Nueva época*, núm. 15, abril 2021, pp. 24-41. https://doi.org/10.24965/reala.i15.10916

ÁLVAREZ OLALLA, Pilar: «Artículo 7.2», en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, R. Bercovitz Rodríguez-Cano (Coord.), 6.ª ed., Thomson Reuters Aranzadi, 2020, pp. 373-430.

AÑÓN LARREY, Ana: «Alcance de la prohibición del alquiler turístico por parte de las comunidades de propietarios en locales comerciales en virtud del artículo 17.12 LPH», *Actualidad Civil*, núm. 2, marzo 2025, pp. 1-23 [versión electrónica].

ARGELICH COMELLES, Cristina: «Del Reglamento 2024/1028 sobre recogida e intercambio de datos de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración al Real Decreto sobre la "Ventanilla Única Digital de Arrendamientos" de uso turístico», *Diario La Ley*, núm. 10607, Sección Doctrina, 13 de noviembre, 2024, pp. 1-11.

ARTOLA BLANCO, Miguel: «La transformación del Mercado de alquiler de fincas urbanas (1920-1960)», *Biblio 3W. Revista bibliográfica de geografía y Ciencias Sociales*, núm. 988, 2012 [versión electrónica].

BARCELÓ DOMÉNECH, Javier: «Aprobación del Decreto Ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico», *IDIBE*, 2024, pp. 1-10

— «El turismo colaborativo en el sector de la vivienda. Evolución legislativa en torno a la regulación de los arrendamientos de viviendas turísticas», en *El alojamiento colaborativo: problemática jurídica actual de las viviendas de uso turístico*, Cristina López Sánchez (coord.), 2021, pp. 17-60.

BERENGUER ALBALADEJO, M.ª Cristina: «Cláusulas estatutarias limitativas o prohibitivas de ciertos usos en elementos privativos y alquiler de vivienda turística», en *Derecho del turismo colaborativo*, Humberto Gosálbez Pequeño (dir.), 2022, pp. 185-216.

— «Acuerdos comunitarios para regular el ejercicio del arrendamiento turístico de viviendas: exégesis del artículo 17.12 LPH», en *El alojamiento colaborativo: problemática jurídica actual de las viviendas de uso turístico*, Cristina López Sánchez (coord.), 2021, pp. 153-219.

CAJA MOYA, M.ª Cristina: «Del control jurisprudencial a la reforma legal el nuevo marco normativo del alquiler turístico en Propiedad Horizontal», *Actualidad Civil*, núm. 12, diciembre 2025 [versión electrónica].

CAMPUZANO TOMÉ, Herminia: «El alquiler de viviendas para uso vacacional a partir de la Ley 4/2013, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Alquiler de Viviendas: la necesaria interpretación conjunta de la LAU y de la legislación turística autonómica», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Año 91, núm. 749, 2015, pp. 1199-1246.

CARRASCO PERERA, Ángel: «Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de viviendas», *CESCO*, núm. 4, 2012, pp. 118-134, https://dialnet.unirioja.es/ejemplar/319456.

— «ACUERDOS COMUNITARIOS CONTRA LOS ALQUILERES TURÍSTICOS», *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 948, 2019 [versión electrónica].

Cerdeira Bravo De Mansilla, Guillermo: «De vuelta sobre pisos turísticos y comunidades de vecinos: ¿reforma o contrarreforma? ¿otra vuelta de tuerca, o una vuelta al redil?», *Revista de Derecho Privado*, núm. 109, 2025, pp. 95-123.

— «Prohibición estatutaria de pisos turísticos en comunidades de vecinos al amparo del artículo 17.12 LPH: crónica (jurisprudencial) de una interpretación anunciada. (Comentario a las dos SSTS de 3 de octubre de 2024)», *Actualidad Civil*, núm. 11, noviembre 2024 [versión electrónica].

— «Prohibición de pisos turísticos en comunidades de vecinos según la jurisprudencia del Tribunal Supremo», *Revista Jurídica del Notariado*, núm. 119, 2024, pp. 389-457.

— *Pisos turísticos y comunidad de vecinos: comentario al artículo 17.12 de la Ley de propiedad horizontal,* Reus, 2022.

— «Pisos turísticos y comunidad de vecinos: Un posible caso de abuso de derecho», en *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal,* García Mayo (coord.), G. Cerdeira Bravo de Mansilla (dir.), Reus, 2018, pp. 329-366.

— «De nuevo, sobre pisos turísticos y comunidades de vecinos: a propósito del nuevo artículo 17.12 LPH», *Revista de Derecho Privado*, 2019, núm. 3, pp. 3-33.

— «Pisos turísticos y comunidades de vecinos: un posible caso de abuso de derecho», *Revista de Derecho Privado*, núm. 102, 2018, pp. 53-88.

Corral Sastre, Alejandro: «Las obligaciones de registro documental e información sobre hospedaje y alquiler de vehículos a motor en España a la luz de la normativa europea sobre protección de datos», *REDE. Revista española de derecho europeo*, núm. 90, 2024, pp. 89-114.

Costas de Vicente, Begoña: «Actividades molestas en las viviendas de uso turístico», en *Guía práctica de las viviendas turísticas en las comunidades de propietarios. Reforma de la LPH por la LO 1/2025, de 2 de enero*, Begoña Costas de Vicente (Coord.), Sepín, 2025, pp. 63-67.

Díaz Vales, Fernando: «Aspectos jurídico-civiles de las viviendas de uso turístico», en Las viviendas de uso turístico y su regulación jurídica: un enfoque multidisciplinar, Lucas Durán, M. (dir.), Navarra, Aranzadi, 2019 (consultado en Aranzadi ProView).

Echeverría Summers, Francisco Manuel: «La oponibilidad de los acuerdos comunitarios limitativos de viviendas de uso turístico», Fuentes-Lojo Rius, Alejandro (coord.), *Actualidad Civil, Debate jurídico*, julio, núm. 7-8, 2020 [versión electrónica].

Ferrer Guardiola, Joan Andreu: *El régimen de la vivienda de uso turístico como manifestación de la «nueva propiedad»*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2024.

Flaquer Riutort, Juan: «Plataformas de alojamiento: Europa se queda a medias», *Diario La Ley*, núm. 10661, Sección Tribuna, 10 de febrero de 2025, pp. 1-11 [versión electrónica].

Fuentes-Lojo Rius, Alejandro: «Últimas novedades legales sobre viviendas de uso turístico en comunidades de propietarios: de la facultad de prohibir a la necesidad de autorización previa», *Diario La Ley*, núm. 10666, Sección Tribuna, 17 de febrero de 2025 [versión electrónica].

— «Últimas novedades sobre acuerdos comunitarios prohibitivos de viviendas de uso turístico y de otras modalidades de alojamiento turístico. Comentarios a la RDGSJFP de 16 de junio de 2020», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 783, 2021, pp. 536 a 544.

Fuentes-Lojo Rius, Alejandro y Fuentes-Lojo Lastres, Alejandro: «Aspectos civiles», en *Viviendas de uso turístico y nuevas medidas en materia de alquiler residencial. especial consideración al RD-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*, Fuentes-Lojo Rius, Alejandro y Fuentes-Lojo Lastres, Alejandro (coords.), Bosch, 2019, pp. 365-478.

Fuentes-Lojo Rius, Alejandro (coord.) *et alii*: «La oponibilidad de los acuerdos comunitarios limitativos de viviendas de uso turístico», *Actualidad Civil, Debate jurídico*, julio, núm. 7-8, 2020 [versión electrónica].

Gálvez Criado, Antonio: «Los límites impuestos a las facultades de uso y Disfrute de los propietarios para luchar contra la Escasez de vivienda disponible en alquiler en España», *Actualidad Jurídica Iberoamericana,* núm. 19, agosto 2023, pp. 334 a 383.

García García, Juan Antonio: «Régimen jurídico de las viviendas vacacionales y competencias legislativas de las Comunidades Autónomas», en Muñiz Espada, E., Nasarre Aznar, S., Rivas Nieto, E y Urquizu Caballé, A, y otros (dirs.), *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para tod@s*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, pp. 427-457.

Goma Lanzón, Fernando: «Limitación del uso turístico de las viviendas en el RD ley 21/2018, de 14 de diciembre», *Hay Derecho*, 21 de enero de 2019, https://www.hayderecho.com/2019/01/21/limitacion-del-uso-turistico-de-las-viviendas-en-el-rdley-21-2018-de-14-de-diciembre/

González Carrasco, M.ª del Carmen: «Artículo 17», en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2020, pp. 753-853.

Goñi Rodríguez de Almeida, María: «Capítulo 9. Análisis crítico de las limitaciones al uso turístico de la vivienda en propiedad horizontal», en *Vivienda y Derecho civil. Perspectivas actuales del derecho a la vivienda, Ponencias de las XXIII Jornadas de la APPDC*, Burgos, 29-31 de mayo de 2025, Atelier-APPDC, 2025, pp. 311 a 348.

— «Actualización de las relaciones de vecindad como limitación dominical: su ámbito y eficacia desde la jurisprudencia», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 810, 2025a, pp. 2215-2229.

— «El acuerdo de prohibición de los arrendamientos turísticos en la propiedad horizontal a través de la jurisprudencia», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 807, 2025b, pp. 437-458.

Guillén Navarro, Nicolás Alejandro: «La vivienda con un uso turístico: entre el turismo "colaborativo" y la competencia desleal. Pequeños propietarios, grandes plataformas en Internet y la respuesta normativa ante el caos regulatorio», en *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*, Cerdeira Bravo de Mansilla, G. (dir.), Reus, 2018, pp. 19-54.

Gutiérrez Jerez, Luis Javier: «Las prohibiciones de uso y destino turístico acordadas por las comunidades de propietarios y su situación tras las reformas por LO 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del servicio público de justicia y por el RD 1312/2024 de 23 de diciembre por el que se regula el procedimiento de registro único de arrendamientos», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 810, 2025, pp. 1821-1867.

Jiménez Ruiz, Arantxa: «Implicaciones prácticas del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en el alquiler de habitaciones», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 810, 2025, pp. 1869-1903.

López Menudo, Francisco: *El principio de retroactividad en las normas jurídico-administrativas*, Edición digital de la primera edición impresa de 1982, Editorial Universidad de Sevilla, Sevilla, 2015.

Loscertales Fuertes, Daniel: *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Colex, 2023.

Macho Carro, Alberto: «Derecho a la vivienda y ordenación del mercado del alquiler turístico en la Unión Europea: comentarios a raíz de la Sentencia *Cali Apartments* y su recepción en España», *Revista de Estudios Europeos*, núm. 79, enero-junio 2022, pp. 668-686.

Magro Servet, Vicente: «Consideraciones jurídicas sobre la pretensión de prohibición del alquiler vacacional en una comunidad de propietarios?», *Diario La Ley*, núm. 10567, 13 de septiembre de 2024 [versión electrónica].

— «Las comunidades de propietarios pueden prohibir el alquiler vacacional por quorum de 3/5 partes del 17.2 LPH (SSTS 1232 y 1233/24, de 3 octubre)», *Revista de Jurisprudencia*, n.º 71, noviembre 2024 [versión electrónica].

— «Acerca de la resolución de 29 de abril de 2021 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre las posibilidades de prohibición del alquiler vacacional: ¿es posible inscribir ese acuerdo?», *El Derecho.com*, 15 de octubre de 2021, https://elderecho.com/acerca-de-la-resolucion-de-29-de-abril-de-2021-de-la-direccion-general-de-seguridad-juridica-y-fe-publica-sobre-las-posibilidades-de-prohibicion-del-alquiler-vacacional-es-posible-inscribir-es

— «Situación actual jurisprudencial del alquiler vacacional y las posibilidades de actuación *ex* art.17.12 LPH (el alcance de limitar y condicionar) (sentencias TS 1671/2023, de 29 de noviembre y 1643/2023, de 27 de noviembre)», *DerechoLocal.es*, 11 de julio de 2024, https://derecholocal.es/opinion/situacion-actual-jurisprudencial-del-alquiler-vacacional-y-las-posibilidades-de-actuacion-ex-art-17-12-lph-el-alcance-de-limitar-y-condicionar-sentencias-ts-1671-2023-de-29-de-noviembre-y-1643-202.

Manso Martín, Luis y García Ruiz-Espiga, Adolfo: «Problemas de escalera: ¿puede la junta de propietarios prohibir que un vecino alquile su piso como vivienda turística?», *Diario La Ley*, núm. 10175, 22 de noviembre de 2022 [versión electrónica].

Martens Jiménez, Isabel Luisa: *Los arrendamientos de vivienda. Tipos, problemas y propuestas de modernización*, Atelier, Barcelona, 2023

Martínez Escribano, Celia: «La vivienda en la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos. Una visión integradora del derecho a la vivienda y el derecho de propiedad», *Revista de Derecho Civil*, Vol. 12, núm. 1, 2025, pp. 1-56.

Martínez Nadal, Apolonia: «Alquiler turístico y restricciones legales: el derecho a la vivienda como causa justificativa (A propósito de la STJUE de 22 de septiembre de 2020 y su recepción en la jurisprudencia española)», *Diario La Ley*, núm. 9873, Sección Tribuna, 17 de junio de 2021, pp. 1-15 [versión electrónica].

— *Alquiler turístico de viviendas de uso residencial y derecho de la competencia*, Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor Navarra, 2020.

Mas Badia, M.ª Dolores: *¿Una habitación propia? Arrendamiento y propiedad en la Ley por el derecho a la vivienda*. Madrid, España: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales (Monografías Jurídicas), 2024. doi:10.37417/1z6xgd96.

— *La vivienda, ese derecho incómodo,* Valencia Plaza, 18 de mayo de 2023, https://valenciaplaza.com/valenciaplaza/la-vivienda-ese-derecho-incomodo

MATAS BENDITO, Manuel: «La calificación del registrador de la propiedad en el procedimiento del registro único de arrendamientos: el requisito habilitante necesario para el destino conforme al uso previsto en la ordenación autonómica o local aplicable», *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 133, 2025 pp. 15-64.

MESA MARRERO, Carolina, «Las viviendas de uso turístico y la cuestión competencial en materia civil», *InDret*, núm. 3, 2019, pp. 1-43.

MOLINA ROIG, Elga: «Los límites a las viviendas de uso turístico para incentivar el alquiler de vivienda habitual», *Actualidad Civil*, núm. 4, abril de 2024 [versión electrónica].

MORENO-TORRES HERRERA, M.ª Luisa: «Capítulo 8. El contrato de cesión de uso de vivienda turística», en *Vivienda y Derecho civil. Perspectivas actuales del derecho a la vivienda, Ponencias de las XXIII Jornadas de la APPDC*, Burgos, 29-31 de mayo de 2025, Atelier - APPDC, 2025, pp. 279 a 310.

MURGA FERNÁNDEZ, Juan Pablo: «Vivienda habitual y propiedad horizontal. Especial referencia a la problemática de las comunidades con viviendas turísticas», en *Tratado de Derecho de la vivienda*, Cuena Casas, M. y Tejedor Bielsa, J. C. (dirs.), BOE, 2025, pp. 1015-1050.

— «Viviendas turísticas y comunidades de propietarios: *status quaestionis* y posibilidades de actuación a la luz del nuevo artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 775, 2019, pp. 2221 a 2276.

PONCE SOLÉ, Juli: «Del derecho a la vivienda al derecho a la ciudad, o "entorno urbano", como razón imperiosa de interés general para delimitar el derecho de propiedad sin expropiarlo: la Sentencia del Tribunal Constitucional 64/2025, de 13 de marzo, sobre uso turístico de viviendas», *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, núm. 378, 2025, pp. 19-58.

REY MUÑOZ, Francisco Javier: «El nuevo escenario del alquiler turístico tras la modificación de la Ley sobre Propiedad Horizontal», *Diario La Ley*, núm. 10659, Sección Tribuna, 6 de febrero de 2025 [versión electrónica].

— «Viviendas de uso turístico: ¿alcanzan los artículos 17.12 y 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal a los locales?», *Actualidad Civil*, núm. 2, 2025 [versión electrónica].

RIBERA BLANES, Begoña: «Reflexiones sobre la normativa actual de las viviendas de uso turístico en la Comunitat Valenciana a la luz del Decreto Ley 9/2024», *Revista jurídica valenciana*, núm. 43-44, 2024, pp. 5-33.

SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, Beatriz: «Capítulo 7. Consentimiento, información y transparencia en la contratación online de alojamientos turísticos mediante plataformas digitales», en *Vivienda y Derecho civil. Perspectivas actuales del derecho a la vivienda, Ponencias de las XXIII Jornadas de la APPDC*, Burgos, 29-31 de mayo de 2025, Atelier - APPDC, 2025, pp. 241-277.

SANZ IGLESIA, Salvador: «Acciones de las comunidades de propietarios frente a las viviendas de uso turístico», *Diario La Ley,* Sección Doctrina, núm. 10781, 2025 [versión electrónica].

SUÁREZ COLLÍA, José: *El principio de irretroactividad de las normas jurídicas,* Actas, Madrid, 1991.

VALENTÍN PEÑATE, Javier: «Una visión crítica del registro único de arrendamientos de corta duración en España», *El Notario del siglo XXI*, núm. 125, 2026 [versión electrónica].

— «El registro único y la ventanilla única digital para las viviendas turísticas y arrendamientos de corta duración», *Revista General de Derecho del Turismo RGDT*, núm. 11, 2025, pp. 1-33.

Valladares Rascón, Etelvina y Ordás Alonso, Marta: «Artículo 5. Arrendamientos excluidos», en *Comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos*, Bercovitz Rodríguez-Cano, R., (coord.), 7.ª ed., Cizur Menor, Aranzadi, 2020, pp. 181-212.

VV.AA.: *El alojamiento colaborativo: problemática jurídica actual de las viviendas de uso turístico*, López Sánchez, C. (coord.), Dykinson, Madrid, 2021.

VV. AA.: *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para tod@s*, Muñiz Espada, E., Nasarre Aznar, S., Rivas Nieto, E y Urquizu Caballé, A, y otros (dirs.), Tirant lo Blanch, Valencia, 2018.

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA Y CIBERGRAFÍA

Banco De España: *Informe Anual 2023, capítulo 4.º*, 2023, https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/23/Fich/InfAnual_2023_Cap4.pdf

Comisión Europea: *Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. El Plan Europeo de Vivienda Asequible*, Estrasburgo, 16.12.2025, COM(2025) 1025 final.

Comisión Europea: *La Comisión toma medidas para lograr una vivienda más asequible en toda Europa*, Comunicado de prensa, 16 de diciembre de 2025, https://spain.representation.ec.europa.eu/noticias-eventos/noticias-0/la-comision-toma-medidas-para-lograr-una-vivienda-mas-asequible-en-toda-europa-2025-12-16_es

Consejo de Estado: *Dictamen al Proyecto de Real Decreto por el que se crea la Ventanilla Digital Única de arrendamientos y se regula la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler y alojamientos de corta duración*, Documento CE-D-2024-1926, Número de expediente: 1926/2024 (Vivienda Y Agenda Urbana), Referencia 1926/2024. Fecha de aprobación: 18/12/2024, https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=CE-D-2024-1926

DATAESTUR: *Viviendas de uso turístico. INE y MABRIAN*, https://www.dataestur.es/alojamientos/viviendas-de-uso-turistico/

DATAESTUR: *Datos de precios y satisfacción para completar el seguimiento de las viviendas de uso turístico,* 8 de julio de 2025, https://www.dataestur.es/blog/datos-de-precios-y-satisfaccion-viviendas-uso-turistico-vut/

De Blander, Rembert, Vandenbroucke, Anneloes, Marissal, Pierre, y Wayens, Benjamin: *Analyse de la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en Région Bruxelles-Capitale*, Brussels Studies Institute, 29 de febrero de 2024, https://bsi.brussels/wp-content/uploads/sites/2/2021/10/LI_SyntheseGlobale_final.pdf.

EUROSTAT: *Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms*, julio 2024, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Shortstay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms#In_2023.2C_almost_2_million_tourists_per_night_slept_in_a_bed_booked_via_the_platforms

FOTOCASA: *Los jóvenes y el mercado de la vivienda en 2025*, https://s36360.pcdn.co/wp-content/uploads/2025/09/Informe-Los-jovenes-y-la-vivienda-en-2025-ok.pdf

IDEALISTA: *La oferta de alquiler permanente cae otro 15% mientras se dispara la de temporada un 56%*, 17 de abril de 2024, https://www.idealista.com/sala-de-prensa/notas-de-prensa/2024/04/17/186114-la-oferta-de-alquiler-permanente-cae-otro-15-mientras-se-dispara-la-de

INE: *Cuenta Satélite del Turismo de España*, Serie 2021-2024, https://www.ine.es/dyngs/Prensa/CSTE2024.htm

INE: *Censo de población y viviendas 2021*, https://www.ine.es/prensa/censo_2021_jun.pdf.

Lozano Cutanda, Blanca: *La cuestionable exigencia del registro único de arrendamientos de corta duración a las viviendas de uso turístico a la luz del dictamen del Consejo de Estado*, Gómez-Acebo & Pombo, 7 de julio de 2025, https://ga-p.com/publicaciones/la-cuestionable-exigencia-del-registro-unico-de-arrendamientos-de-corta-duracion-a-las-viviendas-de-uso-turistico-a-la-luz-del-dictamen-del-consejo-de-estado/

MIVAU: *MIVAU y Turismo acuerdan con la FEMP comenzar a trabajar conjuntamente para abordar la situación de los pisos turísticos*, Nota de prensa, 26 de junio de 2024, https://www.mivau.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/mie-26062024-0806#:~: text=La%20ministra%20de%20Vivienda%20y%20Agenda%20Urbana%2C, representantes%20ha%20acordado%20comenzar%20a%20trabajar%20de

Sánchez Hernández, Teresa Beatriz y Tenza Llorente, María: «Resoluciones de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña», *Notarios y Registradores*, 23 de mayo de 2016 https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/cataluna-resoluciones/resoluciones-direccion-general-de-derecho-y-entidades-juridicas-de-cataluna/

JURISPRUDENCIA

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

— Conclusiones Generales del Abogado General M. Campos Sánchez-Bordona, 5 de febrero de 2026, Asunto C813/24 (*Smartflats SA* contra *Région de Bruxelles-Capitale*), ECLI: EU: C:2026:75

— STJUE, Gran Sala, de 22 de septiembre de 2020 (caso *Cali Apartments*), asuntos acumulados C724/18 y C727/18, ECLI: EU: C:2020:743

— STJUE, Sala Primera, de 8 de mayo de 2013 (caso *Libert* y otros), asuntos acumulados C-197/11 y C-203/11, ECLI: EU: C:2013:288

— STJUE, Pleno, de 23 de septiembre de 2003 (caso *Ospelt* y *Schlössle Weissenberg*), asunto C-452/01, ECLI: EU: C:2003:493

— STJUE, Sala Primera, de 1 de octubre de 2009 (caso *Woningstichting Sint Servatius*), asunto C-567/07, ECLI: EU: C:2009:593

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

— STC, Pleno, 64/2025, de 13 de marzo, Rec. Inconstitucionalidad núm. 798-2024, ECLI: ES: TC: 2025:64

TRIBUNAL SUPREMO

— STS, Sala de lo Contencioso-administrativo, núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026 (pendiente de publicación). Ponente: DIEGO CÓRDOBA CASTROVERDE
— ATS, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 4 de febrero de 2025, ECLI:TS:2025:1155A. Ponente: JOSÉ MARÍA DEL RIEGO VALLEDOR
— STS, Sala de lo Civil, núm. 1232/2024, de 3 de octubre de 2024, ECLI: ES: TS:2024:4790. Ponente: PEDRO JOSÉ VELA TORRES
— STS, Sala de lo Civil, núm. 1233/2024, de 3 de octubre de 2024, ECLI: ES: TS:2024:4791. Ponente: JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG
— STS, Sala de lo Civil, núm. 105/2024, de 30 de enero de 2024, ECLI: ES: TS:2024:331. Ponente: JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG
— STS, Sala de lo Civil, núm.95/2024, de 29 de enero de 2024, ECLI: ES: TS:2024:315. Ponente: ANTONIO GARCÍA MARTÍNEZ
— STS, Sala de lo Civil, núm. 90/2024, de 24 de enero de 2024, ECLI: ES: TS:2024:196. Ponente: ANTONIO GARCÍA MARTÍNEZ
— STS, Sala de lo Civil, núm.1643/2023, de 27 de noviembre de 2023, ECLI: ES: TS:2023:5197. Ponente: JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG
— STS, Sala de lo Civil, núm. 1671/2023, de 29 de noviembre de 2023, ECLI: ES: TS:2023:5199. Ponente: MARÍA DE LOS ANGELES PARRA LUCÁN
— STS, Sala de lo Contencioso-administrativo, núm. 2/2022, de 7 de enero de 2022, ECLI: ES: TS:2022:6. Ponente: JOSÉ MARÍA DEL RIEGO VALLEDOR
— STS, Sala de lo Contencioso-administrativo, núm. 75/2021, de 26 de enero de 2021, ECLI: ES: TS:2021:210. Ponente: ANGELES HUET DE SANDE
— STS, Sala de lo Contencioso-administrativo, núm. 1818/2020, de 30 de diciembre de 2020, ECLI: ES: TS:2020:4484. Ponente: EDUARDO ESPÍN TEMPLADO
— STS, Sala de lo Contencioso-administrativo, núm. 1550/2020, de 19 de noviembre de 2020, ECLI: ES: TS:2020:3842. Ponente: RAFAEL FERNÁNDEZ VALVERDE
— STS, Sala de lo Civil, núm. 358/2018, de 15 de junio de 2018, ECLI: ES: TS:2018:2202. Ponente: EDUARDO BAENA RUIZ
— STS, Sala de lo Civil, núm. 729/2014, de 3 de diciembre de 2014, ECLI: ES: TS:2014:5403. Ponente: JOSE LUIS CALVO CABELLO
— STS, Sala de lo Contencioso-administrativo, núm. 1750/2018, de 10 de diciembre de 2018, ECLI: ES: TS:2018:4087. Ponente: CÉSAR TOLOSA TRIBIÑO
— STS, Sala de lo Civil, núm. 220/2003, de 13 de marzo de 2003, ECLI: ES: TS:2003:1719. Ponente: ALFONSO VILLAGOMEZ RODIL

TRIBUNALES SUPERIORES DE JUSTICIA

— STSJ de Andalucía (Sevilla), Sala de lo Contencioso administrativo, de 13 de noviembre de 2023, ECLI: ES: TSJAND:2023:15209. Ponente: PEDRO MARCELINO RODRÍGUEZ ROSALES
— STSJ de Cataluña de 24 de enero de 2019, Sala de lo Civil y Penal, ECLI: ES: TSJCAT:2019:428. Ponente: MARÍA EUGENIA ALEGRET BURGUES

— STSJ de Cataluña (Barcelona), Sala de lo Civil y Penal, de 13 de septiembre de 2018, ECLI: ES: TSJCAT:2018:5827. Ponente: MARÍA EUGENIA ALEGRET BURGUES
— STSJ de Cataluña (Barcelona), Sala de lo Civil y Penal, de 19 de mayo de 2016, ECLI: ES: TSJCAT:2016:3181. Ponente: MARÍA EUGENIA ALEGRET BURGUES

AUDIENCIAS PROVINCIALES

— SAP de Vizcaya, Sección 5.ª, núm. 217/2025, de 20 de enero, ECLI: ES: APBI:2025:26. Ponente: MARIA DE LOS REYES CASTRESANA GARCÍA
— SAP de Cantabria, Sección 4.ª, núm. 474/2024, de 19 de julio, ECLI: ES: APS:2024:1044. Ponente: LAURA CUEVAS RAMOS
— SAP de Valencia, Sección 7.ª, núm. 242/2021, de 16 de junio, ECLI: ES: APV:2021:2607. Ponente: MARIA PILAR EUGENIA CERDAN VILLALBA
— SAP de Asturias, Sección 6.ª, núm. 217/2017, de 23 de junio, ECLI: ES: APO:2017:1960. Ponente: MARIA ELENA RODRIGUEZ-VIGIL RUBIO
— SAP de Madrid, Sección 10.ª, núm. 505/2017, de 10 de noviembre, ECLI: ES: APM:2017:14923. Ponente: JOSÉ MANUEL ARIAS RODRÍGUEZ

DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA

— RDGSJFP de 16 de enero de 2026, «BOE» núm. 118, de 15/05/2026
— RDGSJFP de 24 de julio de 2025, JUR\2025\313791
— RDGSJFP de 28 de julio de 2025, JUR\2025\319143
— RDGSJFP de 28 de julio de 2025, JUR\2025\319145
— RDGSJFP de 28 de julio de 2025, JUR\2025\464190
— RDGSJFP de 29 de julio de 2025, JUR\2025\319217
— RDGSJFP de 29 de julio de 2025, JUR\2025\321126
— RDGSJFP de 30 de julio de 2025, JUR\2025\334955
— RDGSJFP de 3 de septiembre de 2025, JUR\2025\389508
— RDGSJFP de 4 de septiembre de 2025, JUR\2025\385191
— RDGSJFP de 4 de septiembre de 2025, JUR\2025\389517
— RDGSJFP de 16 de septiembre de 2025, JUR\2025\406018
— RDGSJFP de 25 de septiembre de 2025, JUR\2025\433025
— RDGSJFP de 25 de septiembre de 2025, JUR\2025\433027
— RDGSJFP de 29 de septiembre de 2025, JUR\2025\416239
— RDGSJFP de 29 de septiembre de 2025, JUR\2025\416236
— RDGSJFP de 29 de septiembre de 2025, JUR\2025\416235
— RDGSJFP de 30 de septiembre de 2025, JUR\2025\416240
— RDGSJFP de 25 de septiembre de 2025, JUR\2025\416249
— RDGSJFP de 25 de septiembre de 2025, JUR\2025\434648
— RDGSJFP de 25 de septiembre de 2025, JUR\2025\334962
— RDGSJFP de 1 de octubre de 2025, JUR\2025\434652
— RDGSJFP de 8 de octubre de 2025, JUR\2025\436056
— RDGSJFP de 10 de octubre de 2025, JUR\2025\437256
— RDGSJFP de 13 de octubre de 2025, JUR\2025\449893
— RDGSJFP de 17 de octubre de 2025, JUR\2025\453771

— RDGSJFP de 17 de octubre de 2025, JUR\2025\458426
— RDGSJFP de 20 de octubre de 2025, JUR\2025\458434
— RDGSJFP de 22 de octubre de 2025, JUR\2025\464166
— RDGSJFP de 22 de octubre de 2025, JUR\2025\464167
— RDGSJFP de 22 de octubre de 2025, JUR\2025\464168
— RDGSJFP de 27 de octubre de 2025, JUR\2025\464191
— RDGSJFP de 3 de noviembre de 2025, JUR\2025\465675
— RDGSJFP de 5 de noviembre de 2025, JUR\2025\465680
— RDGSJFP de 7 de noviembre de 2025, JUR\2025\465649
— RDGSJFP de 7 de noviembre de 2025, JUR\2025\465650
— RDGSJFP de 7 de noviembre de 2025, JUR\2025\465653
— RDGSJFP de 21 de diciembre de 2023, RJ\2023\547
— RDGSJFP de 6 de marzo de 2023, RJ\2023\1619
— RDGSJFP de 7 de noviembre de 2022, RJ\2023\5385
— RDGSJFP de 22 de junio de 2022, RJ\2022\5172
— RDGSJFP de 22 de enero de 2021, RJ\2021\222
— RDGSJFP de 15 de enero de 2021, RJ\2021\216
— RDGSJFP de 5 de noviembre de 2020, RJ\2020\5480
— RDGSJFP de 16 de junio de 2020, RJ 2020\3393

DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS DE CATALUÑA

— RDGDEJ JUS/1784/2018, de 20 de julio, DOGC núm. 7674, de 30.07.2018
— RDGDEJ JUS/167/2017, de 25 de enero, DOGC núm. 7308, de 14.022017
— RDGDEJ JUS/2448/2016, de 25 de octubre, DOGC núm. 7244, de 10.10.2016
— RDGDEJ JUS/1726/2015, de 14 de julio, DOGC núm. 6925, de 31.07.2015
— RDGDEJ JUS/105/2015, de 7 de enero, DOGC núm. 6804, de 05.02.2015
— RDGDEJ JUS/2426/2014, de14 de octubre, DOGC núm. 6743, de 05.11.2014

Ganancialidad de las deudas contraídas por un cónyuge y embargo de bienes (ex)gananciales

CLARA GAGO SIMARRO
Profesora permanente laboral de Derecho Civil
Universidad de Oviedo

RESUMEN

Este trabajo examina los problemas de ejecución sobre bienes gananciales por deudas contraídas por uno solo de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales, tomando como punto de partida la interpretación jurisprudencial que conecta, con carácter general, tales obligaciones con el interés familiar y, por ende, con la afección directa del patrimonio ganancial (art. 1369 CC), pese a la inexistencia de una presunción de ganancialidad en el pasivo. A partir de esta premisa, se sistematizan los distintos obstáculos sustantivos y registrales que afronta el acreedor en sede ejecutiva y, se propone, de lege ferenda, un marco común con independencia del estado del régimen al tiempo de la traba, ya esté vigente, disuelta o liquidada. El análisis se orienta a conciliar la efectividad de la tutela ejecutiva del acreedor con las garantías de los cónyuges, especialmente del no deudor.

PALABRAS CLAVE

Sociedad de gananciales; deudas familiares; embargo; cónyuge no deudor; anotación preventiva de embargo

Community property status of debts incurred by a spouse and seizure of (former) community property

ABSTRACT

This paper examines enforcement issues affecting community property assets (sociedad de gananciales) where a debt has been incurred by only one spouse during the regime's existence. It takes as its starting point the case-law approach that, as a general rule, links such obligations to the family's interest and therefore to the direct chargeability of the community estate for payment (Civil Code, art. 1369), despite the absence of an explicit statutory presumption of community liability. On the basis, the various substantive and registration-related obstacles faced by the creditor in enforcement proceedings are systematised and a common framework is proposed irrespective of the status of the matrimonial property regime at the time the attachment is levied, whether it remains in force, has been dissolved, or has been liquidated. The analysis aims to reconcile effective enforcement with the spouses' safeguards, particularly those of the non-debtor spouse.

KEY WORDS

Community property; marital debts; enforcement; non-debtor spouse; preventive annotation of attachment

SUMARIO: I. *Punto de partida: régimen de responsabilidad pro-ganancial en el pasivo de la sociedad de gananciales*.–II. *Ejecución de bienes gananciales por deudas contraídas por un cónyuge vigente la sociedad*. 1. Oposición del cónyuge no deudor: naturaleza personal de la deuda. 1.1 Oposición del cónyuge no deudor y *onus probandi* del acreedor. 1.2 Facultad del cónyuge no deudor: suspensión del proceso ejecutivo y sustitución de la traba por bienes privativos del deudor. 2. Anotación preventiva de embargo de bienes gananciales.–III. *Ejecución de bienes gananciales por deudas contraídas por un cónyuge disuelta la sociedad*. 1. Embargo de bienes comunes durante la comunidad postganancial. 2. Embargo de bienes *exgananciales.* 2.1 Responsabilidad *intra vires* del cónyuge no deudor. 2.2 Impugnación de la liquidación realizada en fraude de acreedores.–IV. *Conclusiones*. – *Bibliografía*.–Índice de resoluciones

I. PUNTO DE PARTIDA: RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD PRO-GANANCIAL EN EL PASIVO DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES

El régimen de sociedad de gananciales se asienta sobre la presunción *iuris tantum* de ganancialidad de los bienes adquiridos constante el matrimonio (*ex* art. 1361 CC). Esta presunción implica una alteración de la carga de la prueba, toda vez que el que defienda la privatividad del bien adquirido deberá demostrar dicho carácter por medio de una «prueba suficiente, satisfactoria y concluyente»[1]. De ahí que solo pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad con carácter privativo el bien inmueble adquirido constante el régimen de gananciales justificado mediante «prueba documental pública» o confesión de privatividad del otro cónyuge (art. 95 RH)[2]; pues, en caso contrario, aparecerá con carácter ganancial a nombre de uno o ambos cónyuges (art. 93 RH) o presuntivamente ganancial a nombre del cónyuge adquirente (art. 94 RH).

A diferencia de cuanto acontece en el activo de la sociedad de gananciales, el legislador no ha previsto una presunción de ganancialidad en el pasivo[3] –en las normas reguladoras de las cargas y

[1] Como señala Rebolledo Varela «los bienes son *ab initio* gananciales salvo que, de manera clara y sin dudas, puedan ser calificados como privativos de uno de los cónyuges» (Rebolledo Varela, 2013, p. 9627). En efecto, «la presunción de ganancialidad derivada del artículo 1361 de nuestro Código Civil implica, mientras no se destruya por cualquier medio admitido en Derecho, que el bien forma parte de la masa ganancial aplicándose el régimen que para la misma prevé el ordenamiento, incluido el hecho de que forma parte de la masa activa en caso de disolución de la sociedad de gananciales (art. 1397 CC)» (RDGRN 24 de enero de 2018). A este respecto, la doctrina jurisprudencial «ha insistido en el rigor de la presunción de ganancialidad contenida en el artículo 1361 CC declarando que para desvirtuarla no basta la prueba indiciaria, sino que es precisa una prueba expresa y cumplida» (*Cfr.* SSTS 611/1995, de 20 de junio; 652/1996, de 24 de julio; 1263/2001, de 29 de diciembre; 1265/2002, de 26 de diciembre; 618/2022 de 21 de septiembre). Sobre el referido precepto, *Cfr.*, además, Serrano Fernández, 2016, pp. 1003-1006 y 2023, pp. 6188-6192, Ruiz Alcaraz, *AC,* 2016, 1-16 y Delgado Sáez, *AC,* 2024, pp. 1-18.

[2] Lo expuesto sin perjuicio de la atribución de privatividad expresamente admitida ex art. 1323 CC, por virtud del cual los cónyuges atribuyen carácter privativo a un bien que tendría carácter ganancial: «los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (*Cfr.* Resoluciones de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 30 de julio de 2018, 12 de junio y 17 de diciembre de 2020, 15 de enero de 2021 y 4 de julio y 30 de noviembre de 2022). En este sentido, es suficiente con que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura» (RDGS-JFP 7 julio 2023).

[3] Presunción de ganancialidad en el pasivo que fue admitida con anterioridad con fundamento en el derogado artículo 1408 CC –hasta la reforma del Código Civil por la Ley 11/1981, de 13 de mayo–; entendiéndose que «los bienes comunes respondían de las obligaciones contraídas por el varón actuando en servicio del consorcio, siempre que le haya movido al interés de la familia, presunción normal que admite prueba en contrario» (*Cfr.* STS 21 diciembre 1985).

obligaciones de la sociedad de gananciales[4]–; por lo que *a priori* no puede afirmarse que la deuda contraída por uno de los cónyuges pueda presumirse legalmente a cargo de la sociedad de gananciales ni que, en consecuencia, el cónyuge no deudor deba acreditar el carácter personal de la obligación contraída por su consorte para poder excluir la responsabilidad del patrimonio ganancial[5].

La ausencia de una norma que consagre una presunción de ganancialidad en el pasivo de la sociedad de gananciales ha supuesto que la doctrina mayoritaria defienda como regla general la *privatividad* de la deuda contraída por un cónyuge constante la sociedad de gananciales[6]. Esta doctrina fue compartida por la jurisprudencia tradicional, a cuyo tenor «el principio de cogestión supone, como entiende la doctrina dominante, que no cabe que se contraigan obligaciones contra la sociedad de gananciales si no actúan los dos cónyuges, conjuntamente, o con representación o

[4] En el ámbito de la responsabilidad frente a las deudas en el régimen de sociedad de gananciales conviene dejar clara la diferenciación entre «deuda» y «responsabilidad», habida cuenta de que la sociedad de gananciales carece de personalidad jurídica propia y, en consecuencia, no puede contraer deudas, por lo que no podrá «despacharse ejecución» (art. 541.1 LEC). Así, deudores serán uno o ambos cónyuges, si bien frente a tales deudas podrán responder los patrimonios privativos de uno o ambos cónyuges y/o la sociedad de gananciales. A tales efectos, la STS 89/1979, 26 de marzo declara que «la sociedad legal de gananciales, o más en concreto, el patrimonio ganancial, no tiene personalidad jurídica propia capaz de contraer deudas como tal y por sí, sino sólo a través de los cónyuges y titulares del mismo, cuyos actos, según las normas del Código Civil., son las que vinculan y fijan la responsabilidad de la sociedad (…) que por tanto, la mujer en este caso no se convierte en deudora, por no haber contratado ni contraído débito, sino en sujeto pasivo de una responsabilidad limitada al ámbito patrimonial de la sociedad» de gananciales; por su parte, la STS 1018/2004, de 3 de noviembre reitera que «se hace necesario distinguir entre deuda (deber de realizar la prestación) y responsabilidad patrimonial (sujeción del patrimonio propio a las facultades de agresión de los acreedores, para la satisfacción coactiva de los créditos). Distinción que da pie para declarar que, en los matrimonios regidos por las normas de la sociedad de gananciales, si la obligación la contrae, nomine proprio, uno de los cónyuges él será el único deudor, no el otro (ni aquella sociedad, carente de personalidad jurídica); y que, pese a ello, responderán directamente ambos cónyuges con los bienes comunes».

[5] En el presente trabajo, para referirse a las deudas de que responden con carácter preferente los bienes privativos del deudor, se empleará el término «personal», en vez del uso común de *deuda privativa*, pues sea la deuda a cargo de la sociedad de gananciales como no lo sea, los bienes gananciales podrán responder (artículos 1369 y 1373 CC).

[6] Un amplio sector de la doctrina es partidario de la presunción de privatividad del pasivo, teniendo en cuenta como señala Rodríguez Sánchez que «es sabido lo que significó la Ley de 13 de mayo de 1981 en cuanto afectó al régimen de la sociedad de gananciales; en el campo que consideramos una proyección fundamental de ese cambio vino dada por la derogación de la presunción de ganancialidad de las deudas a que se refería el antiguo artículo 1408 CC, en relación con las deudas contraídas por el marido vigente la sociedad de gananciales» (Rodríguez Sánchez, *RCDI*, 1990, p. 241).

Comparten esta opinión, entre otros, Bello Janeiro, 1993, pp. 456-464, De Grado Sanz, 2012, p. 2590; De La Cámara Álvarez, *ADC,* 1986, pp. 492-493; Guilarte Gutiérrez, 1991, pp. 532-533; Martínez Vázquez De Castro, 1994, pp. 97-100; Ragel Sánchez, 2012, pp. 1082-1083, y; Peña Bernaldo De Quirós, 1993, pp. 690-691. No en balde, Benavente Moreda en su estudio sobre la anotación preventiva de embargo y bienes gananciales destaca que «la tendencia jurisprudencial en los momentos actuales parte de la presunción de la privatividad de las deudas, frente a la presunción de ganancialidad de los bienes y derechos» (Benavente Moreda, *RCDI,* 2000, p. 782).

consentimiento del otro» (STS 1029/2000, de 14 de noviembre); así como, «la regla es que por la compra que un cónyuge hace sin consentimiento del otro no se genera una obligación de la sociedad (art. 1367 CC)» (STS 566/2008, de 20 de junio).

De acuerdo con la doctrina mayoritaria, para que los bienes gananciales respondan directamente frente a una deuda contraída por un cónyuge, ésta debe subsumirse en alguno de los supuestos legalmente estipulados: así, serán a cargo de la sociedad de gananciales las deudas contraídas en el ejercicio de la potestad doméstica o por la gestión o disposición de bienes gananciales (art. 1365.1.º CC); las deudas de un cónyuge asumidas en el ejercicio de su profesión, arte u oficio o por la administración ordinaria de los bienes privativos (art. 1365.2.º CC)[7]; asimismo, las obligaciones extracontractuales de un cónyuge, consecuencia de su actuación en beneficio de la sociedad conyugal o en el ámbito de la administración de los bienes (art. 1366 CC); y, las obligaciones contraídas en caso de separación de hecho para atender a los gastos de sostenimiento, previsión y educación de los hijos (art. 1368 CC)[8].

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública comparte esta opinión, entendiendo, en consecuencia, que «ninguna deuda contraída por un solo cónyuge puede ser reputada ganancial y tratada jurídicamente como tal, mientras no recaiga la pertinente declaración judicial en juicio declarativo entablado contra ambos cónyuges, pues a ambos corresponde, conjuntamente, la gestión de la sociedad de gananciales»[9]. Atendiendo a esta tesis, el Centro Directivo niega la anotación preventiva de embargo frente a bienes gananciales por deudas

---

[7] Asimismo, serán a cargo de la sociedad de gananciales por su remisión al artículo 1365 CC «las deudas tributarias por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas» (art. 88 LIRPF).

[8] Sobre la responsabilidad por deudas, Gaspar Lera destaca que «en orden a calificar como ganancial el débito contraído unilateralmente por uno de los cónyuges, el criterio decisivo ya no es, como lo fuera en un principio, el relativo al interés de la familia. Con la reforma del Código civil de 1981 el legislador optó por el casuismo, recogiendo unos supuestos de deudas que hipotéticamente redundan en beneficio de la sociedad conyugal y de las que responde frente a terceros el patrimonio común. En concreto, se consideran consorciales (…) las siguientes deudas: las derivadas de la actuación unilateral de uno de los consortes en el ejercicio de la potestad doméstica (art. 1365.1.º CC., inciso primero) o en la gestión o disposición de gananciales (art. 1365.1.º CC., inciso segundo); las contraídas en el ejercicio *ordinario* de la profesión (art. 1365.2.º CC., inciso primero) (8); las que son consecuencia de la administración ordinaria de sus bienes privativos (art. 1365.2.º CC., inciso segundo); asimismo, en determinados casos y con ciertas limitaciones, las obligaciones extracontractuales (art. 1366 CC.); y, en fin, se consideran también de responsabilidad del patrimonio común los débitos que traen causa del sostenimiento y educación de los hijos realizados por el separado de hecho (art. 1368 CC.)» (Gaspar Lera, *RAD*, 2011, p. 2). Sobre lo indicado, cabe destacar la reforma del artículo 1365 CC por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre que suprimió el término «ordinario» al referirse al carácter ganancial de las deudas contraídas en el ejercicio de la profesión.

[9] *Cfr.*, entre otras, RRDGRN 5 julio 2007, 18 junio 2020 y RRDGSJFP 14 abril 2021, 26 abril 2021.

contraídas por un cónyuge, obligando al acreedor a acudir con carácter previo a un proceso declarativo que concluya con una sentencia que confirme el carácter ganancial de la deuda: «para que se proceda a la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre bienes inscritos a nombre del cónyuge no deudor, es preciso que sea ganancial la deuda contraída por el cónyuge deudor bajo la vigencia del régimen económico-matrimonial de sociedad de gananciales, y así sea declarado en juicio declarativo previo entablado contra ambos cónyuges» (RDGSJFP 14 abril 2021).

No obstante lo anterior y, pese a no contemplarse legalmente una presunción de ganancialidad en el pasivo de la sociedad de gananciales –a semejanza de la presunción legal del artículo 1361 CC[10]–, de la jurisprudencia más reciente puede extraerse un canon favorable a la presunción de ganancialidad[11] o, con mayor precisión, una tesis de *responsabilidad pro-ganancial* de las deudas contraídas por un cónyuge vigente la sociedad de gananciales[12], proyectada en una «presunción normal de actuación *de los cónyuges conjunta o unilateralmente* en interés de la familia»[13].

En efecto, el Tribunal Supremo tiende a estimar que las deudas contraídas por uno o ambos cónyuges se presumen contraídas en

[10] Echevarría Echevarría defiende la ganancialidad de las deudas dirigidas al sostenimiento de las cargas matrimoniales y el carácter privativo tiene que probarla el deudor o el otro cónyuge –o tercero– para reducir la responsabilidad patrimonial (…) las deudas que no pueden probarse privativas o son gananciales o presuntivamente gananciales, porque la presunción no puede ser en favor de la privatividad. Y no puede serlo porque sería absurdo que respecto del activo la presunción general sea de ganancialidad y respecto de las deudas la presunción sea la contraria (Echevarría Echevarría, *RDN,* 1982, pp. 21-22). Por su parte, Hernández Rueda, aunque no defiende una presunción de privatividad, sostiene que «en tanto no pueda deducirse con seguridad que la deuda es privativa o ganancial, parece más razonable inclinarse provisionalmente por la primera, no tanto porque exista una presunción legal de privatividad de las deudas (…), sino por aplicación de los principios generales» (Hernández Rueda, 2002, p. 50).

[11] Con esta idea, el AAP de A Coruña (Sección 5.ª) 65/2011, de 21 de enero pone de manifiesto que «en la doctrina jurisprudencial (…) de forma implícita se viene a establecer la presunción de ganancialidad de las deudas contraídas por cualquiera de los cónyuges durante la vigencia del régimen ganancial, por lo que sería la ahora apelante sobre quien pesaría la carga de desvirtuar tal presunción, carga de la prueba que en todo caso también podría estimarse recaería sobre la misma teniendo en cuenta el criterio de la mayor facilidad de la prueba, al hallarse en mejores condiciones de demostrar que la deuda cuyo cobro se persigue fuese privativa de su ex-marido. Por ello hay que entender que la cantidad adeudada fue destinada a la sociedad de gananciales».

[12] La defensa de una responsabilidad pro-ganancial es compartida, aunque no usando específicamente este término, por Fernández Villa, quien opina que «el problema no estriba en saber si la presunción, en el plano de la deuda, es de ganancialidad o de privatividad: el deudor responde con todos sus bienes, incluidos los gananciales, pero ya que éstos reciben esta calificación por estar destinados primariamente al cumplimiento de determinados fines -fines que tan sólo interesan a los cónyuges, pues ellos son quienes se casaron, y en régimen de gananciales-, debe ser el otro cónyuge titular de los bienes gananciales quien deba impedir que los mismos respondan directamente de una deuda que puede no ser ganancial, de una deuda que no persigue la consecución de esos fines» (Fernández Villa, *ADC,* 1993, p. 736).

[13] *Cfr.* STS 14 de mayo de 1984.

interés de la familia; limitando la responsabilidad subsidiaria de los bienes gananciales a las obligaciones contraídas por un cónyuge unilateralmente cuando puede probarse que se contrajeron en su propio beneficio o exclusivo interés (art. 1373 CC)[14]. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo 762/2005, de 25 de octubre concluye que «el patrimonio ganancial resulta responsable de la deuda contraída por el esposo porque la actuación que la ha generado ha sido beneficiosa para la propia sociedad conyugal»; asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo 637/2021, de 27 de septiembre considera que «salvo que se demuestre que su titular lo aplicó en beneficio exclusivo, procede el reembolso del dinero privativo que se confundió con el dinero ganancial poseído conjuntamente pues, a falta de prueba, que incumbe al otro cónyuge, se presume que se gastó en interés de la sociedad»[15].

Esta misma doctrina jurisprudencial se contiene en la Sentencia del Tribunal Supremo 10/2016, de 1 de febrero, a cuyo tenor «si la deuda se ha contraído para satisfacer atenciones de la sociedad, habrán de utilizarse los bienes de ésta para su pago, y en caso de que sea el patrimonio de los cónyuges quien lo haga, tendrá un crédito contra el patrimonio ganancial. (…) Si, como es el caso, se entiende de aplicación el artículo 1362 CC, porque se declara probado en la instancia que el dinero adeudado fue destinado a una cuenta de disposición común de ambos esposos para la satisfacción de los gastos familiares»; así como en la Sentencia 886/2022, de 13

---

[14] En opinión de Vela Sánchez: «en una lectura pausada del articulado legal, se descubre que el interés de la familia es el *hilo conductor*, no sólo del régimen ganancial, sino de todo el matrimonial (…) cabe sostener que el quehacer de un esposo, precisamente por desenvolverse dentro del ámbito de legitimación y normalidad aparente de la gestión ganancial, y que se traduce en una verdadera presunción de provecho familiar, da lugar a una afección no simplemente provisional sino definitiva» (Vela Sánchez, 1995, pp. 100-101).

En contra de esta consideración, Fabar Carnero sostiene que «la responsabilidad directa de la masa social se regula, por lo tanto, casuísticamente, careciendo de virtualidad para ponderar la consorcialidad de la deuda la orientación de la actuación conyugal al interés de la familia, lo que implicaría, en la práctica, por. la indeterminación y amplitud de este concepto jurídico, vaciar de contenido las previsiones legales que prefiguran el ámbito de legitimación individual de los cónyuges para endeudar a la sociedad legal y la quiebra consecuente del principio de actuación conjunta» (Fabar Carnero, *RDUNED*, 2016, p. 684).

[15] Conforme con ello, el Tribunal Supremo interpreta el artículo 1366 CC entendiendo que para acreditar el carácter personal de la deuda extracontractual contraída por un cónyuge, ésta debe responder a un interés exclusivo del deudor, aun concurriendo dolo o culpa del cónyuge deudor.

En un sentido similar, la STS 886/2022 de 13 de diciembre estima ganancial la obligación de responsabilidad civil derivada del delito de estafa por el que fue condenado el marido derivaba de una actividad (división de inmuebles rústicos y ventas de parcelas para construir en las que legalmente no estaba permitido edificar) de la que se lucraba la economía familiar y que contaba con el consentimiento de la esposa, pues «para que la deuda no quede a cargo del patrimonio común sino de los bienes propios de un cónyuge sería preciso que se tratara de una deuda que pudiera calificarse de puramente personal, contraída en su exclusivo interés o beneficio, lo que en el caso no sucede»

diciembre que, analizando el artículo 1366 CC, se declara que «para que la deuda no quede a cargo del patrimonio común sería preciso que se tratara de una deuda que pudiera calificarse de puramente personal, contraída en su exclusivo interés o beneficio»[16].

Dicha conclusión resulta conforme con el deber de los cónyuges de actuar siempre en interés de la familia (art. 67 CC) y con el propio fundamento del régimen de sociedad de gananciales[17]. No parece lógico defender que en un régimen inspirado en la formación de un patrimonio común sólido y fuerte que soporte el levantamiento de las cargas del matrimonio (artículos 1318 y 1362 CC), las deudas contraídas por un cónyuge se presuman *ab initio* personales del deudor y deban ser satisfechas con carácter preferente con sus propios fondos. Una presunción de privatividad en el pasivo –a salvo la actuación conjunta de los cónyuges– desplaza injustificadamente el riesgo desde el caudal ganancial hacia el patrimonio privativo de cada uno de los cónyuges, vaciando de eficacia la función de garantía del acervo común y quebrando la coherencia interna del sistema.

La regla de la responsabilidad pro-ganancial en el pasivo resulta más ajustada a los principios inspiradores del régimen de sociedad de gananciales, debiendo entender que de las deudas contraídas por un cónyuge como obligaciones asumidas en interés de la familia, salvo prueba en contrario, deben responder solidariamente los bienes gananciales.

Esta conclusión debe exceptuarse en los casos de deudas contraídas por un cónyuge después de acaecida la separación de hecho, habida cuenta de que esta situación de crisis matrimonial excluye la presunción de actuación de los cónyuges en interés de la familia. En tales casos, la deuda se entenderá contraída *a priori* en beneficio exclusivo del cónyuge deudor, debiendo probarse que fue hecha en interés de la familia y, que, por tanto, resulta aplicable el artículo 1368 CC. La Sentencia 464/2022, de 6 de junio asume esta excepción con motivo de un asunto en el que la esposa separada de hecho había realizado varios gastos con dinero común, concluyendo el Tribunal Supremo que solo el gasto

[16] En otros asuntos, el Tribunal Supremo descartó el carácter ganancial de la deuda precisamente porque pudo probarse durante el procedimiento el interés exclusivo del cónyuge deudor al asumir la concreta obligación. Así, la STS 345/2023, de 6 de marzo descarta que la deuda sea a cargo de la sociedad de gananciales, pues «no se trata de una actuación del cónyuge en beneficio de la sociedad conyugal». En línea con la tesis del interés exclusivo, la STS 657/2019, de 11 de diciembre consideró personal la deuda contraída por un cónyuge para contratar los servicios de abogacía y procura en un asunto de responsabilidad civil por accidente de circulación, habida cuenta de que el *quantum* indemnizatorio tendría carácter privativo ex artículo 1346. 6.º CC.

[17] En este mismo sentido, *Cfr.* Fernández Villa, *ADC,* 1993, p. 737.

que la esposa pudo probar fue para sufragar los alimentos de los hijos comunes y para la conservación de la vivienda familiar será a cargo de la sociedad de gananciales (art. 1368 CC); el montante restante al no haber podido acreditar que se hizo en interés de la familia debe calificarse de su exclusiva responsabilidad y, en consecuencia, determina el nacimiento de un derecho de crédito a favor de la sociedad de gananciales por el importe actualizado de las cantidades satisfechas (art. 1397.3.º CC).

En definitiva, las deudas contraídas por un cónyuge en situación de normalidad matrimonial se presumen realizadas en interés de la familia y, por lo tanto, a cargo de la sociedad de gananciales[18]. Ello permite concluir que el cónyuge no deudor tendrá que soportar la vinculación directa de los bienes gananciales para hacer frente a las deudas contraídas por su consorte, sin que *a priori* pueda *salvar* la mitad del patrimonio ganancial a través del procedimiento específico contemplado en el artículo 1373 CC[19]. Conforme con ello, la responsabilidad subsidiaria de los bienes gananciales quedará limitada a los supuestos de deudas contraídas por un cónyuge unilateralmente en su propio o exclusivo beneficio.

II. EJECUCIÓN DE BIENES GANANCIALES POR DEUDAS CONTRAÍDAS POR UN CÓNYUGE VIGENTE LA SOCIEDAD

La tesis de la *responsabilidad pro-ganancial* respecto de las deudas contraídas por un cónyuge constante el régimen de gananciales supone admitir, como regla general, la aplicación del artículo 1369 CC; ello significa que, frente al acreedor, responderán solidariamente los bienes gananciales y los privativos del deudor. Conforme con ello, el acreedor no necesitará demostrar la insuficiencia o inexistencia de bienes privativos titularidad de su deudor para poder solicitar la traba de embargo de bienes gananciales.

Tampoco requiere la demanda conjunta a ambos cónyuges sino que al acreedor le bastará con demandar al cónyuge deudor en el pro-

[18] En contra de esta conclusión, Ragel Sánchez concluye que «la calificación de una deuda como ganancial o privativa no depende de haberse contraído en interés o beneficio de la familia. Por el contrario, el legislador ha preferido establecer otros factores a la hora de determinar en qué casos garantizan directa o subsidiariamente los bienes gananciales las deudas contraídas por uno o ambos cónyuges» (Ragel Sánchez, 2017, p. 478).

[19] En efecto, «el cónyuge que no contrajo la deuda no es deudor, no responde con sus propios bienes, aunque la responsabilidad alcance a todos los bienes gananciales, y por tanto sí responda con su participación en la sociedad de gananciales». *Cfr.* SSTS 1087/1997, de 2 de diciembre, 143/1998, de 23 de febrero, 399/1998, de 29 de abril, 1018/2004, de 2 de noviembre, 129/2014 de 10 de marzo y 629/2022, de 27 de septiembre.

ceso ejecutivo y notificar dicho embargo al otro cónyuge –al no deudor–, dando cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 541.2 LEC que regula expresamente la ejecución de bienes gananciales[20]; dicho precepto pese a que permite al acreedor dirigirse únicamente contra el cónyuge deudor, le impone el deber de notificar al otro cónyuge el embargo, debiendo darle traslado de la demanda ejecutiva y del auto que despache ejecución[21].

La facultad de notificación al cónyuge no deudor –sin necesidad de ser parte en el proceso ejecutivo– se acogió con carácter previo en la normativa registral, en concreto, en el artículo 144 RH tras la reforma operada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, al regular los requisitos para la anotación preventiva de embargo de bienes gananciales o presuntivamente gananciales[22]. Este precepto colisionaba con la derogada Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 que impedía cualquier discusión sobre la naturaleza de la deuda contraída por un cónyuge en el proceso ejecutivo; contradicción que desaparece tras la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000.

A partir de dicho momento y, conforme con el artículo 541.2 LEC, se permite un verdadero debate contradictorio en el propio proceso ejecutivo sobre el carácter de la deuda. En este sentido, el cónyuge no deudor notificado podrá impugnar la ejecución a través de un incidente procesal[23], como una auténtica parte en el proce-

---

[20] El artículo 76.3 del Reglamento General de Recaudación contempla una norma específica de ejecución de bienes gananciales dentro del procedimiento de apremio, disponiendo que «una vez realizado el embargo de los bienes y derechos, la diligencia se notificará al obligado al pago (…), así como al cónyuge del obligado al pago cuando los bienes embargados sean gananciales o se trate de la vivienda habitual». Sobre la ejecución de bienes gananciales en procedimiento de apremio fiscal, *Cfr.* el comentario a la RDGSJFP 26 abril 2021de Merino Escartin, 2021.

[21] En su análisis del artículo 541 LEC, Guilarte Gutiérrez opina que «el supuesto de hecho que el apartado segundo de la norma describe es, sin duda, el de una demanda ejecutiva que tenga por base un título no judicial suscrito por uno solo de los cónyuges. Alternativamente, tal título puede también ser alguno de los que se contemplan en el artículo 557 es decir los de los números 4, 5, 6, 7 y 9 del apartado segundo del artículo 517 de la LEC» (Guilarte Gutiérrez, 2001, pp. 79-80).

[22] El requisito del artículo 144.1 RH parece quedar circunscrito a la anotación de embargo ejecutivo, sin que sea necesaria la previa notificación del embargo al cónyuge no deudor en los casos de embargo cautelar, tal y como destaca la RDGSJFP 14 de diciembre de 2021, a cuyo tenor, «el hecho de que el bien tenga carácter ganancial no es obstáculo para que pueda decretarse la medida cautelar sobre el mismo, ya que será en el momento de su conversión en ejecutivo cuando se exigirá– dicha notificación evitando así la indefensión procesal pudiendo el cónyuge proceder de conformidad con los artículos 1373 CC y 541 LEC».

[23] Como señala Aguilar Ruiz «pese a que la Ley no señale el trámite ni el momento procesal oportuno para este motivo específico de oposición al embargo -que no constituye una oposición por motivos de fondo ni de forma, ni por razón de la actividad ejecutiva, sino que pone en cuestión el origen mismo de la deuda y su alcance respecto a determinados bienes- deberá ajustarse a los dispuesto en los artículos 560 y 561 LECiv para la oposición por motivos de fondo, al que resultarán aplicables los plazos y cauces previstos, respectivamente, por los artículos 556 y 557 LECiv para títulos judiciales o extrajudiciales. Y que será susceptible, como la generalidad de causas de oposición de la ejecución, de recurso de apelación y de queja frente a la resolución de denegó la oposición» (Aguilar Ruiz, 2005, *RADP*, p. 106).

so ejecutivo[24], teniendo a su disposición los mismos motivos de oposición que el cónyuge demandado (art. 541.2 LEC)[25].

La admisión de la notificación de la demanda ejecutiva al cónyuge no deudor resulta coherente con la regla o teoría *de la responsabilidad pro-ganancial* de las deudas contraídas por un cónyuge y, ello, sobre la base de la *ratio* del referido requisito: permitir al cónyuge no deudor intervenir en el proceso ejecutivo para oponerse a la ejecución de los bienes gananciales, so pretexto del carácter personal de la deuda contraída por su consorte (art. 541.1 LEC)[26]. Ello, claro está, siempre que no se hubiese discutido sobre el carácter del débito con anterioridad –véase en un procedimiento declarativo previo incoado por el acreedor *ex* art. 549.2 LEC–[27].

La notificación de la demanda ejecutiva y la posibilidad de discutir la naturaleza de la deuda garantizan el derecho funda-

---

[24] La falta de notificación al cónyuge no deudor no demandado le impedirá intervenir en el proceso ejecutivo y defender sus intereses; consecuentemente, el juez *a quo* deberá desestimar la ejecución sobre bienes gananciales.

[25] Conviene destacar, como pone de manifiesto Achón Bruñén, que «a posición del cónyuge no deudor en un proceso de ejecución entablado contra su consorte en el que resulten embargados bienes gananciales, no es, *stricto sensu*, la de parte, pero tampoco la de tercero, sino la de un *tertium genus*, pues aunque para la defensa del acervo común no puede servirse de los mecanismos procesales de oposición que la ley pone a disposición de los terceros al ser propietario junto con su consorte de unos bienes que están afectos directa o subsidiariamente al cumplimiento de la obligación» (Achón Bruñén, *RCDI*, 2005, p. 137).

[26] Tal y como precisa Hernández Rueda «la aprobación de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil parece haber mejorado sensiblemente la situación, viniendo a paliar, en parte, los graves problemas existentes en el momento de la ejecución, toda vez que ahora, no sólo se ha previsto un mecanismo específico para la ejecución de los bienes gananciales, sino, lo que es más importante, se ha articulado, además, la posibilidad de demostrar, de forma contradictoria, la naturaleza de la deuda contraída por un cónyuge, a través del incidente de oposición a la ejecución por parte del cónyuge no deudor» (Hernández Rueda, 2002, p. 55). Dicha facultad de oposición conferida al cónyuge no deudor, sea demandando o notificado conlleva, según opinión de Medrano Sánchez, «a que la opción por llamarle al proceso en una u otra condición se torne, en el orden procesal, absolutamente irrelevante pues en ambas vías queda en idéntica situación respetado su derecho de defensa. Con plena equiparación de las armas procesales para proteger sus intereses en el patrimonio común» (Medrano Sánchez, 2004, p. 23).

[27] A este respecto, Marín Velarde declara que «el artículo 541 LEC posibilita con esta causa de oposición, que pueda debatirse la ganancialidad o no de la deuda que se ejecuta, pues en considerable número de ocasiones en el proceso ejecutivo la naturaleza de la deuda documentada en el título no ha sido objeto de decisión en un procedimiento declarativo», debiendo admitir también la discusión incluso en aquellos casos en los que existió un previo proceso declarativo en que se estimó la ganancialidad de la deuda, pero en el que el cónyuge no deudor no intervino (Marín Velarde, *RAD,* 2011, p. 87).

Al contrario, si el cónyuge no deudor intervino en el previo proceso declarativo no debería admitirse dicha discusión, tal y como refleja el Excmo. Sr. Almagro Nosete en su voto particular formulado a la STS 42/1999, de 12 de enero, pues «ha podido ejercitar, desde su posición procesal, cuantas defensas hubiera tenido por convenientes u oportunas, oponiéndose al embargo, desde que, como tal parte, tuvo conocimiento del mismo, mediante las excepciones, acciones reconvencionales, incidentes o recursos que estimara apropiados. Lo que no puede, una vez adquiere la sentencia eficacia de cosa juzgada, y, por tanto, resultando vinculada a la misma como parte, es promover un incidente en ejecución de sentencia, para introducir elementos nuevos que perturban el buen fin de la sentencia firme».

mental a la tutela judicial efectiva del cónyuge no deudor, evitando su indefensión en un procedimiento en el que tiene interés directo al tratarse del embargo y posible ejecución de bienes gananciales (art. 24 CE)[28], al tiempo que agiliza la satisfacción del crédito y evita las dificultades que para el acreedor supondría demandar en un juicio ejecutivo al cónyuge que no contrajo el débito (en concordancia con lo dispuesto por el art. 538 LEC).

Si ambos cónyuges tienen la posibilidad de demostrar, de forma contradictoria, la naturaleza de la deuda en el proceso ejecutivo y ninguno de ellos alega dicha contradicción, el juez *a quo* deberá estimar el embargo de bienes gananciales. No puede admitirse que el silencio de los cónyuges en el proceso ejecutivo obligue al acreedor a instar previamente un procedimiento declarativo de ganancialidad de la deuda; esto es, que el silencio o pasividad de los cónyuges actúe en perjuicio del acreedor. De *lege ferenda,* convendría que el legislador anudase a la ausencia de oposición del cónyuge no deudor una consecuencia preclusiva expresa, de modo que, sin merma del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (art. 24 CE), la pasividad procesal no perjudique al acreedor diligente.

No en balde, la responsabilidad directa de los bienes gananciales frente a la deuda contraída por uno de los cónyuges afectaría únicamente a la relación *ad extra* –frente al acreedor– y, ello porque el cónyuge no deudor que no cuestionó la naturaleza de la deuda en fase ejecutiva podrá solicitar al tiempo de la liquidación de la sociedad de gananciales –en la relación interna– un derecho de reembolso a favor de la sociedad de gananciales por el importe actualizado de lo pagado con dinero ganancial (art. 1397.3.º CC).

1. OPOSICIÓN DEL CÓNYUGE NO DEUDOR: NATURALEZA PERSONAL DE LA DEUDA

Los supuestos en los que en el título ejecutivo consta o puede desprenderse el carácter de la deuda contraída por un cónyuge resultan infrecuentes, así como aquellos en los que previamente se instó un proceso declarativo dónde se discutió dicho carácter[29]. Por tanto, en no pocas ocasiones, la naturaleza de la deuda será una cuestión que habrá quedado imprejuzgada al tiempo de instarse el proceso ejecutivo. Si bien, como quedó expuesto anteriormente la naturaleza de la deuda podrá discutirse en el proceso

[28] *Cfr.* RRDGRN 1 de octubre de 2002, 11 de julio de 2011, 16 de febrero de 2017 y 22 de marzo de 2019.

[29] En este mismo sentido, *Cfr.* Gaspar Lera, *RAD,* 2011, p. 4.

ejecutivo, previa oposición de cualquiera de los cónyuges –deudor o no deudor–.

La notificación de la demanda ejecutiva al cónyuge no deudor no se limita al cumplimiento de un requisito formal, de poner en su conocimiento la existencia de un proceso ejecutivo contra su cónyuge en el que están afectos bienes gananciales, sino que más bien conlleva su llamamiento como una auténtica parte procesal al poder intervenir aduciendo los mismos motivos de oposición que la ley concede al cónyuge deudor, tanto los generales contemplados en el artículo 557 LEC, como el específico del carácter personal de la deuda contraída por su cónyuge.

1.1 **Oposición del cónyuge no deudor y *onus probandi* del acreedor**

Al cónyuge no deudor le basta con oponerse a la ejecución aduciendo el carácter personal de la deuda sin necesidad *a priori* de probar que la deuda fue contraída en el exclusivo interés de su cónyuge, pues de conformidad con el artículo 541.2 LEC, «corresponderá al acreedor probar la responsabilidad de los bienes gananciales»[30]. La inversión de la carga probatoria se justifica en la inexistencia en nuestro ordenamiento de una presunción de ganancialidad pasiva, tal y como precisa la Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias (Sección 5.ª) 13/2010, de 21 de enero, a cuyo tenor «la vigente ley tributaria, haciéndose eco de la doctrina dominante antes de su promulgación que negaba que del ordenamiento jurídico resultase una presunción de ganancialidad pasiva de la deudas contraídas por uno de los cónyuges sin concurso del otro (…) aún a sabiendas de la dificultad probatoria

[30] La inversión de la carga probatoria se introdujo en la norma como consecuencia de la aprobación de la enmienda 483 presentada por el Grupo Parlamentario Socialista. En su redacción originaria, el artículo 543.2 LEC –que posteriormente fue el 541 LEC– señalaba que «cuando la ejecución se siga a causa de deudas contraídas por uno de los cónyuges, pero de las que deba responder la sociedad de gananciales, la demanda ejecutiva podrá dirigirse únicamente contra el cónyuge deudor, pero el embargo de bienes gananciales habrá de notificarse al otro cónyuge». No obstante, el Grupo Parlamentario Socialista solicitó la modificación del precepto, tal y como finalmente quedó aprobado, en tanto y cuanto «el mecanismo que se propone parte de la proposición contraria, más respetuosa con la posición de las partes y la consideración del patrimonio ganancial como patrimonio común: debe notificarse la propia demanda, a fin de poder oponer a) que no se debe nada y b) que los gananciales no deben responder. En este caso, como quiera que la regla es que los gananciales no responden salvo que concurra una causa de responsabilidad, debe corresponder al acreedor probar que no concurre. Si no lo hace, el embargo seguirá adelante, pero el no deudor podrá pedir que se disuelva la sociedad de gananciales y que se sustituya el embargo de gananciales por el embargo de la parte que le corresponda al cónyuge deudor en la liquidación y, por tanto, los bienes que se le adjudiquen» (*Cfr.* BOCG de 26 de marzo de 1999, enmienda 483).

que ello podría acarrear al acreedor (…), declara como de carga del acreedor la prueba cierta de la ganancialidad de la deuda (art. 541.2 LEC)»[31].

La inversión de la carga probatoria desdibuja la correlación del proceso ejecutivo de bienes gananciales con la tesis de *responsabilidad pro-ganancial* de las deudas contraídas por un cónyuge, exigiendo al acreedor probar la responsabilidad directa de los bienes gananciales ante el impago del débito *ex* artículos 1362 a 1368 CC[32].

La imputación legal de la carga probatoria al acreedor resulta extremadamente complicada, habida cuenta de la dificultad que para él supondrá poder acreditar la finalidad o fin de la deuda o los intereses del ejecutado al asumir una concreta obligación (en su propio beneficio o en interés de la familia)[33]; lo que convierte a dicha exigencia procesal en una *prueba diabólica*[34]. No en balde, el acreedor busca la satisfacción de su crédito con independencia de cuál sea la naturaleza de los bienes ejecutados; en cambio, al cónyuge no deudor le interesará que se califique la deuda como personal y, en consecuencia, la ejecución se dirija con carácter preferente contra los bienes privativos del deudor. Por

---

[31] En este sentido, Guilarte Gutiérrez sostiene que «si bien en principio parecía presumirse la ganancialidad externa de la deuda en términos determinantes de la traba de los bienes comunes tras la simple notificación al otro cónyuge, la mera oposición de éste produce una nueva alteración en la hipotética carga de la prueba, pues se grava literalmente al ejecutante (…) Sin duda con esta afirmación el legislador asume el clásico entendimiento doctrinal y jurisprudencial del tema en cuya virtud se niega la existencia de una presunción de ganancialidad pasiva» (Guilarte Gutiérrez, 2001, pp. 85). En parecidos términos, Cuadrado Pérez concluye que «del tenor literal de este texto legal se desprende, de manera palmaria, que, en caso de duda, la deuda ha de calificarse como *privativa* cuando la ejecución se siga a causa de deudas contraídas por uno de los cónyuges» (Cuadrado Pérez, 2008, p. 423).

[32] Inversión de la carga de la prueba que supone una excepción al artículo 217 LEC, a cuyo tenor, «le corresponde al demandante o demandado reconviniente la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda y de la reconvención» (*Cfr.* Montero Aroca, 2011) y Banacloche Palao, 2019).

[33] A este respecto, Díez-Picazo y Gullón Ballesteros señalan que «sería una rémora muy importante para el tráfico jurídico obligar al acreedor a la prueba de lo que muchas veces desconoce por ser detalles de la vida doméstica (v.gr., la separación de hecho, los avatares de la profesión del cónyuge para calificar la deuda como ordinaria, etc.). Por ello la prueba debería corresponder al cónyuge que niega la responsabilidad de los bienes gananciales, salvo cuando el acreedor pudiera conocer oficial y objetivamente la situación (p.ej. los capítulos matrimoniales). De lo contrario, el precepto que se basa en la actuación individual de un cónyuge será letra muerta, pues los acreedores exigirán el consentimiento del otro o que ese otro contraiga conjuntamente la deuda» (Díez-Picazo y Gullón Ballesteros, 2002, p. 175). En este mismo sentido, Carrasco Perera defiende que «no es al acreedor ejecutante, sino al cónyuge que interviene en el proceso por el cauce de los incidentes a quien corresponde probar la realidad de lo que alega. Como igualmente debería de probar en una auténtica tercería» (Carrasco Perera, *CCJC,* 1986, p. 4015).

[34] De ahí que algunos autores defiendan una interpretación flexible del artículo 541.2 LEC en relación con el artículo 217.6 LEC, como el Exmo. Magistrado de la Sala Primera del Tribunal Supremo, Sr. Seoane Spiegelberg (*Cfr.* Seoane Spiegelberg, 2006, p. 224).

tanto, debería bastar con que el acreedor señalase en la demanda ejecutiva bienes concretos suficientes para el cumplimiento de la prestación –cualquiera que sea su naturaleza– y fuese el cónyuge que se opone a la ejecución quien pruebe el interés exclusivo en la deuda contraída y, en su caso, la suficiencia de bienes privativos para su cumplimiento[35].

1.2 **Facultad del cónyuge no deudor: suspensión del proceso ejecutivo y sustitución de la traba por bienes privativos del deudor**

La demanda ejecutiva frente a bienes gananciales por el impago de una deuda contraída por uno de los cónyuges, aun cuando se defienda su naturaleza ganancial, debe ir acompañada de una mínima actividad probatoria demostrando el intento por averiguar la existencia de bienes privativos del cónyuge deudor[36]; por ejemplo a través de la facultad de solicitud de la investigación de bienes del ejecutado a «entidades financieras, organismos y registros públicos y personas físicas y jurídicas que el ejecutante indique», conferida en el artículo 590 LEC o a través del requerimiento al ejecutado para «que manifieste relacionadamente bienes y derechos suficientes para cubrir la cuantía de la ejecución», so pena de las correspondientes sanciones en caso de «que no presente la relación de sus bienes, incluya en ella bienes que no sean suyos, excluya bienes propios susceptibles de embargo o no desvele las cargas y gravámenes que sobre ellos pesaren» *ex* artículo 589 LEC.

Si bien, el cónyuge no deudor frente a la ejecución de bienes gananciales no debe limitarse a defender la naturaleza personal de la deuda, sino que además deberá acreditar la existencia y suficiencia de bienes privativos del deudor. Y ello porque la calificación de la deuda como personal no excluye *de facto* la responsabilidad de los

---

[35] En esta línea Fernández Villa defiende que «deberá ser el cónyuge no deudor el que pruebe el carácter privativo de la deuda, de tal modo que si el cónyuge del deudor logra acreditar que la deuda que el acreedor pretende ejecutar sobre los gananciales no es deuda de la sociedad, y el acreedor no logra desvirtuar esa prueba, aquél podrá pedir el beneficio de excusión: que el acreedor agreda, en primer lugar, los bienes privativos del deudor» (Fernández Villa, *ADC*, 1993, p. 736). Asimismo, parece compartir esta opinión Achón Bruñén al declarar que, «aunque el apartado segundo *in fine* del artículo 541 tiene al menos la virtualidad de haber puesto fin a una cuestión que no resultaba pacífica, la solución legal adoptada no es del todo satisfactoria, ya que en tanto que la prueba de la responsabilidad de los bienes gananciales no se circunscribe a una mera labor probatoria de una determinada realidad sino a un proceso valorativo, no será el ejecutante el que se halle en la posición más adecuada para conocer la auténtica finalidad a la que se aplicó el gasto, si bien esta dificultad viene a ser paliada por el hecho de que la jurisprudencia, consciente de la dificultad que para el acreedor supone la prueba de la ganancialidad de la deuda, nunca ha sido especialmente rigurosa a estos efectos» (Achón Bruñén, RCDI, 2005, p. 160).

[36] *Cfr.*, en este sentido, la SAP de Asturias (Sección 5.ª) 13/2010, de 21 de enero.

bienes gananciales, quienes responderán subsidiariamente, en defecto o insuficiencia de los bienes privativos del cónyuge deudor (artículos 1373 CC y 541 LEC). A este respecto, el Auto de la Audiencia Provincial de La Rioja (Sección 1.ª) 187/2019, de 30 de diciembre destaca la argumentación del juez de instancia de que el cónyuge no deudor «no sólo debe alegar, en su escrito de oposición, que esa obligación no es de la sociedad de gananciales, sino que además se debe invocar el principio de subsidiariedad de la responsabilidad de los bienes gananciales respecto a la obligación meramente privativa del cónyuge deudor. Incluso, no ha de limitarse a reflejar ese carácter subsidiario de la responsabilidad, sino que ha de indicar y reseñar aquellos bienes privativos de su cónyuge asequibles de ser embargados, facilitando todos los datos necesarios para llevar a cabo el embargo, que fuesen suficientes para hacer efectivo el crédito que se ejecuta». Y concluye destacando que «la constatación de que la obligación ejecutada no era de la sociedad de gananciales, sino meramente privativa del cónyuge que figure en el título ejecutivo, no conduce sin más a la prosperabilidad de la oposición y levantamiento del embargo, sino que además es imprescindible la constatación de la carencia o insuficiencia de bienes privativos del cónyuge deudor».

En tales casos, una vez acreditada la inexistencia o insuficiencia de bienes privativos del cónyuge deudor para atender al débito, el cónyuge no deudor conserva aún una vía para salvaguardar la mitad del patrimonio ganancial: el ejercicio del derecho de opción que le reconoce el artículo 1373 CC[37].

Conforme al referido precepto, el cónyuge no deudor podrá solicitar por vía de un incidente procesal la suspensión del procedimiento ejecutivo hasta que los bienes gananciales trabados se sustituyan por la parte que de ellos le correspondiera al cónyuge

[37] Está claro que como señala la STS 608/2006, de 7 de junio «el artículo 1.373 del Código Civil admite el embargo de los bienes gananciales incluso para responder de las deudas propias de uno de los cónyuges, atribuyendo en tal caso al otro ciertos derechos en orden a salvaguardar su parte en la sociedad conyugal». Así, la STS de 12 de enero de 1999 pone de manifiesto que «la aplicación en el proceso de esta opción que concede al cónyuge no deudor el artículo 1373 CC parte de la situación de derecho material: estando ante una deuda propia de un cónyuge, sin responsabilidad para la comunidad de gananciales y que no es una carga de ésta, se han embargado bienes gananciales en ejecución de sentencia o en juicio ejecutivo (embargo definitivo o embargo preventivo); cuando el embargo es notificado al cónyuge no deudor y éste ejerce aquella opción, puede hacerlo, como reconoce la STS 29 octubre 1984 en incidente en el proceso de ejecución (…). La argumentación de la parte recurrente se apoya en que la declaración de los supuestos del artículo 1373 CC y la opción que esta norma contempla deben ejercerse en proceso de tercería de dominio. Si bien es cierto que este proceso se ha admitido y utilizado en ocasiones, no lo es menos que es más que discutible, ya que, en principio, no se admite la tercería ni la condición de tercero en un cónyuge respecto al embargo de bienes gananciales. El procedimiento que se estima más adecuado es el incidente en proceso de ejecución, que es el seguido en el presente caso. En él no se resuelve nada que esté fuera de la sentencia dictada en el proceso principal, sino que se ejercita la opción que permite el artículo 1373 CC».

deudor[38]. La finalidad de este derecho es tutelar al cónyuge no deudor que ve peligrar el patrimonio ganancial frente a la actuación *negligente* de su cónyuge o, al menos, en su exclusivo interés o beneficio[39], asegurando la mitad del patrimonio ganancial[40].

[38] La facultad conferida en el artículo 1373 CC es el remedio al servicio del cónyuge no deudor frente a las deudas personales contraídas por el otro cónyuge, desplazando la tercería de dominio al carecer el cónyuge no deudor de la condición de tercero propietario o copropietario del bien ganancial cuya ejecución se solicita (salvo, claro está, que el bien afectado sea privativo suyo); así la STS 29 de abril de 1994 declara que el «procedimiento que contempla el artículo 1373 CC es un remedio sustitutorio de la acción de tercería de dominio, puesto a disposición de la esposa en los casos que allí se contemplan. Ejercitado por la esposa, cuando se le notifica el embargo de los bienes comunes, el derecho de opción que al cónyuge no deudor le reconoce el citado artículo 1373.1, determina el ejercicio de la disolución de la sociedad de gananciales, sin necesidad de petición alguna al juez que conoce de la ejecución, si bien ha de procederse a la posterior liquidación del patrimonio de la sociedad para determinar los bienes, o la parte de ellos, que se atribuyen a cada uno de los cónyuges, y consecuentemente los bienes del cónyuge deudor que han de sustituir en la traba al bien ganancial inicialmente embargado». En efecto, como así ha tenido ocasión de señalar el TS, el cónyuge no deudor no podrá defender sus intereses a través de una tercería de dominio, al carecer el cónyuge no deudor de la condición de tercero titular del bien litigioso: «en materia de bienes gananciales, la jurisprudencia ha establecido que, durante el matrimonio, el consorcio no da nacimiento a una forma de copropiedad de las contempladas en los artículos 392 y siguientes del Código Civil, al faltar por completo el concepto de parte proporcional, característica de la comunidad de tipo romano allí recogida, ni es atribuible a la mujer, en vida del marido y sin la disolución y liquidación de la sociedad conyugal, la propiedad de la mitad de los bienes gananciales, porque para saber si éstos existen es precisa la previa liquidación, único medio de conocer el remanente y hacerse pago con él de la cuota correspondiente, no teniendo hasta entonces la mujer más que un derecho expectante, que no la legitima para entablar la tercería de dominio, ya que no tiene la cualidad de tercero, que es esencial para ejercitar con éxito esta clase de acción, conjuntamente con la condición de propietario en exclusiva de los bienes en litigio; la situación jurídica de la mujer respecto a los bienes gananciales es la propia de una propiedad en mano común de tipo germánico, que no permite la división en cuotas ideales, e impide que cualquiera de los esposos tenga la consideración de tercero, todo lo cual no es óbice para que la mujer pueda en este caso disponer de otros procedimientos para resarcirse de las consecuencias originadas por los actos cometidos por el marido en contra de la Ley o de sus legítimos intereses» (STS 95/2001, de 8 de febrero). Para un comentario de la referida Sentencia, *Cfr.* Achón Bruñén, *ADC*, 1996, pp. 429-447). Asimismo, *Cfr.*, entre otras, SSTS 26 septiembre 1986, 4521/1990, 12 de junio, 4 de marzo de 1994, 585/2003 de 17 de junio, 508/2005, de 15 de junio, 620/2005 de 15 de julio, y; 134/2006, de 16 de febrero.

[39] En efecto, la STS de 22 de diciembre de 1995 excluye la aplicación del artículo 1373 CC a los casos de deuda a cargo de la sociedad de gananciales: «el invocado artículo 1373 del Código Civil se refiere exclusivamente al supuesto de deudas propias de uno solo de los cónyuges, de las que responde con sus bienes privativos y si, por no ser éstos suficientes, se embargasen bienes gananciales, habrá de notificarse el embargo inmediatamente al otro cónyuge para que el mismo pueda hacer uso de las facultades que dicho precepto le concede, pero este no es el caso aquí enjuiciado, en el que aparece probado (...) que la deuda reclamada en el juicio ejecutivo (…) era de cargo de la sociedad de gananciales, por haber sido contraída por el esposo en la explotación regular de un negocio común». Comparten esta fundamentación, entre otras, las SSTS 12 de enero de 1999, 868/2001, de 28 de septiembre y 1035/2007, de 5 de octubre.

[40] En otros ordenamientos se contempla legalmente la limitación de la ejecución a la mitad del patrimonio ganancial (consorcial) por las deudas contraídas por un cónyuge en su interés exclusivo; como es el caso del Derecho civil aragonés, al contemplar expresamente el artículo 24.1 del Código de Derecho Foral de Aragón (CDFA) que frente a las deudas personales del cónyuge deudor «responden en primer lugar los bienes privativos del cónyuge deudor y, faltando o siendo éstos insuficientes, los bienes comunes, a salvo siempre el valor que en ellos corresponde al otro cónyuge, así como los preferentes derechos de los acreedores por deudas

El ejercicio de la facultad conferida en el artículo 1373 CC mediante la solicitud de sustitución de los bienes gananciales trabados conlleva la suspensión del proceso ejecutivo y, con ello, la disolución *ope legis* y, consecuente, liquidación de la sociedad de gananciales. Disolución y liquidación que operan como presupuestos funcionales ineludibles[41]: sólo mediante la formación del inventario, la determinación del haber líquido y la adjudicación particular de los concretos bienes a cada cónyuge pueden identificarse los bienes sobre los que podrá recaer el embargo, a partir de ese momento circunscrito a la esfera jurídico-patrimonial del cónyuge deudor.

La liquidación del patrimonio ganancial, en principio, podrá articularse de manera convencional por acuerdo de los cónyuges[42], sin perjuicio del control judicial inherente al propio proceso ejecutivo. Ahora bien, para evitar dilaciones estratégicas resulta especialmente aconsejable que el juez *a quo* discipline temporalmente esa liquidación extrajudicial, imponiendo un plazo máximo para su conclusión[43], al amparo de la facultad que le confiere el propio artículo 541.3 LEC al disponer que el juez debe «resolver lo procedente sobre división del patrimonio y, en su caso, acordar que se lleve a cabo con arreglo a lo dispuesto en esta Ley, suspendiéndose entre tanto la ejecución en lo relativo a los bienes comunes»[44].

---

comunes». En tales casos, continúa el artículo 225 CDFA disponiendo que el cónyuge no deudor «podrá pedir la liquidación del mismo al exclusivo n de constatar el valor que ha de quedarle a salvo, sin disolución del consorcio. En este caso, la ejecución proseguirá tan pronto se constate la existencia de bienes que sobrepasen el valor que ha de quedar a salvo y solo sobre aquellos bienes, alzándose en todo caso el embargo sobre los demás. El cónyuge del deudor podrá también optar por la disolución del consorcio y división de los bienes comunes». Como puede observarse, el legislador aragonés no exige la disolución y liquidación del régimen matrimonial, pudiendo el cónyuge no deudor optar por la reserva de la mitad del valor del patrimonio común, limitando la ejecución sobre la mitad de los bienes comunes, en defecto o insuficiencia de bienes privativos del cónyuge deudor.

41 Como señala Rebolledo Varela «se trata de un efecto legal obligatorio, automático y vinculante, que no depende de que el tribunal estime o no oportuno acordarlo –pues no es necesario pedirlo–, sino que se produce *ope legis* en el mismo momento en que el cónyuge del deudor opta por la sustitución (…) el artículo 1373 CC el que señala que la opción del cónyuge no deudor llevará consigo la disolución de la sociedad conyugal, opción que la norma configura como un derecho a exigir la sustitución de la traba que, por lo tanto, no le podrá ser denegado al no ser posible apreciar en el ejercicio de su derecho mala fe procesal o abuso de derecho (art. 11 LOPJ)» (Rebolledo Varela, 2013, p. 9718).

42 *Cfr.* RDGRN de 23 de diciembre de 2002.

43 *Cfr.* STS de 29 de abril de 1994.

44 Sobre esta cuestión, Gascón Inchausti realiza un análisis jurisprudencial para poder delimitar qué entender por «plazo prudencial», destacando al respecto que «si atendemos a los ejemplos que nos suministra la jurisprudencia, el resultado puede calificarse, cuando menos, de paradójico: así, en el caso resuelto por la SAP Sevilla (Sección 5.ª), de 23 de julio de 1998 se entendió que un lapso de dos años sin ejercitar la facultad *no debe considerarse excesivo... por tratarse de una persona de poca altura y escasos medios*; y la SAP de Jaén (Sección 2.ª), de 16 de septiembre de 1997, sostuvo que, en tanto que sustitutivo de la tercería, no tiene más tope temporal que el fijado para ésta. En cam-

Otra alternativa para alentar a los cónyuges a no demorarse intencionadamente en la liquidación de la sociedad de gananciales –especialmente al cónyuge no deudor–, sin necesidad de que el juez *a quo* establezca un término, la contempla la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª), 4872/2014, de 26 de mayo, que defiende mantener el embargo de los bienes gananciales hasta la efectiva liquidación y sustitución de la traba por los adjudicados al cónyuge deudor, en tanto el acreedor «podría ver frustradas sus expectativas de cobro de la deuda, garantizada con el embargo de bienes gananciales, al alzar dicho embargo sin obtener una previa garantía sustitutiva del pago de la deuda y dejando en manos del cónyuge del deudor, no sólo llevar a cabo la liquidación de la sociedad de gananciales, sin sujeción a un plazo razonable y controlado, sino también, sin intervención del acreedor, posibilitando el fraude, mediante la adjudicación al cónyuge deudor de bienes insuficientes para cubrir la deuda u ocultando algunos de ellos, con el mismo fin»[45].

No obstante lo anterior, la posibilidad de una liquidación convencional no debe desvalorizarse *a priori* sobre la base de una presunción de actuación fraudulenta por los cónyuges y, ello porque además el acreedor dispone de remedios específicos frente a liquidaciones fraudulentas o lesivas para sus intereses: de un lado, la responsabilidad *ultra vires* del cónyuge no deudor *ex* artículos 1401 y 1402 CC como consecuencia de la ocultación u omisión de bienes o deudas en el inventario[46]; y, en su defecto, la acción de recisión de la *partición*, so pretexto de la lesión o fraude de sus derechos[47].

---

bio, la SAP Badajoz (Sección 1.ª) de 23 de marzo de 1999 consideró extemporáneo el intento de ejercitar este derecho dos años después de haber conocido el embargo, lo que es denotador de mala fe en el cónyuge no deudor y permite presumir el abandono de la opción concedida por el artículo 1373 CC» (Gascón Incahusti, 2001, 60-61).

[45] En consonancia con la STSJ de Andalucía referida, la Resolución del TEAR de 22 diciembre 2020 concluye que «la aplicación por vía analógica de tal precepto de la LEC al ámbito de las actuaciones administrativas que finalicen con embargo de bienes de la sociedad de gananciales, por deudas propias de uno de los cónyuges, ante la ausencia de previsión expresa en la normativa tributaria, conduce (…) a las siguientes conclusiones: el ejercicio de la opción por parte del cónyuge no deudor, al que se notifique el embargo de bienes gananciales, suspenderá la ejecución de los mismos hasta que, en el plazo prudencial que fije la Administración, se acredite la interposición de la correspondiente demanda judicial para la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales, y se mantendrá hasta que recaiga resolución judicial firme, en la que se concreten los bienes que se hayan adjudicado al cónyuge deudor, para sustituir los gananciales embargados, alzándose a continuación dicho embargo».

[46] En opinión de Yáñez Vivero «teniendo presente que el resultado que se pretende con la impugnación de la partición es *reafectar* los bienes responsables, y que este mismo resultado se puede alcanzar sin necesidad de *deshacer* la partición, entendemos que, previa tasación y valoración de los bienes, el acreedor debería poder pedir la extensión de la responsabilidad a aquellos bienes que debiendo haber sido adjudicados al cónyuge deudor se han adjudicado de forma fraudulenta al no deudor» (Yáñez Vivero, 2022, p. 159).

[47] *Cfr., infra* «Impugnación de la liquidación realizada en fraude de acreedores», pp. 29-34.

2. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO DE BIENES GANANCIALES

El artículo 144 RH permite al acreedor solicitar anotación preventiva de embargo sobre bienes gananciales por deudas contraídas por un cónyuge para proteger sus intereses frente a terceros, ya sean deudas a cargo de la sociedad de gananciales o deudas personales para cuya satisfacción se ejecuten subsidiariamente bienes gananciales –en defecto o insuficiencia de bienes privativos–[48].

Para lograr la anotación preventiva de embargo al acreedor le bastará con demandar a su deudor y notificar el embargo de los concretos bienes gananciales al otro cónyuge[49] (en concordancia

[48] El artículo 144 RH ha sufrido varias modificaciones en cuanto a los requisitos legales exigidos para la anotación preventiva de embargo; la reforma de 1959 introdujo por primera vez la necesidad de demandar conjuntamente a ambos cónyuges, como requisito previo e inexcusable para anotar el embargo sobre bienes real o presuntivamente gananciales por deudas a cargo de la sociedad, incluso cuando sólo uno de ellos hubiera asumido la condición de deudor. Esta exigencia se flexibiliza por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre al introducir la posibilidad de demandar solo al cónyuge deudor, notificándole el embargo al no deudor. Esta modificación es el reflejo de la doctrina correctora de la Dirección General a partir de 1983, aunque referida ésta a la notificación de la demanda y no del embargo –como literalmente especifica el precepto analizado–. A tales efectos, véase, como ejemplo, la RDGRN de 28 de marzo de 1983, a cuyo tenor «un examen más detenido de la cuestión permite observar que la exigencia de demanda conjunta a ambos cónyuges no guardaría armonía con el carácter individual de la calidad de deudor, cualesquiera que sean las masas patrimoniales que tal actuación individual haya podido sujetar a responsabilidad, ya que cuando la Ley establece que uno de los cónyuges como órgano social puede obligar los bienes gananciales hay que entender este mandato legal hasta sus últimas consecuencias que no es sólo la de poder realizar una prestación, sino también la responsabilidad aneja de unos bienes –en este caso, los gananciales– si hay incumplimiento, y sin que pueda atribuirse al acreedor la carga de tener que demandar a los dos cónyuges cuando únicamente ha contratado con uno sólo de ellos, así como tampoco obligar al cónyuge no deudor a que sea parte en el proceso, cuando –aunque se vea afectado– no está obligado ni directamente ni como fiador (…) en el supuesto concreto de este expediente y siempre dentro del estrecho cauce en que se mueve el recurso gubernativo de los antecedentes tenidos a examen por el Registrador aparece que la obligación no fue contraída conjuntamente por los dos esposos, y aunque no resulta con claridad en cuál de los otros dos supuestos puede incluirse, dado que en ambos se hace necesaria la notificación al cónyuge no deudor, y tal notificación ha tenido lugar según consta en el mandamiento calificado, no hay obstáculo que impida la práctica de la anotación de embargo solicitada». Asimismo, *Cfr.* RDGRN 15 de abril de 1983.

[49] Según doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública la notificación debe ser específica del embargo, sin que pueda admitirse una notificación genérica de existencia de un procedimiento ejecutivo contra el cónyuge deudor. Ello se recoge, por ejemplo, por la RDGRN de 24 de septiembre de 1987, a cuyo tenor «para que la anotación pueda practicarse es necesario que respecto de ella se cumpla con la garantía procedimental que la legislación establece: Que la esposa haya sido notificada no genéricamente de que existe un juicio ejecutivo contra su marido, sino que por la autoridad judicial se ha acordado trabar por el embargo, precisamente, el bien ganancial respecto del que se ordena la anotación». Sobre lo expuesto, *Cfr.* Cresí Ferrer, *RDF,* 2003, p. 31.

con el art. 541 LEC)[50]. Dicha anotación preventiva podrá realizarse con independencia de la titularidad registral, pues lo importante es la naturaleza ganancial –o presuntivamente ganancial– del bien embargado.

No obstante lo anterior, para lograr la anotación preventiva de embargo, además del cumplimiento del requisito formal de notificación, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública exige que esté acreditada la naturaleza ganancial de la deuda, habida cuenta de la inexistencia de una presunción legal de ganancialidad en el pasivo de la sociedad de gananciales; lo que le permite entender que «ninguna deuda contraída por un solo cónyuge puede ser reputada ganancial y tratada jurídicamente como tal mientras no recaiga la pertinente declaración judicial en juicio declarativo entablado contra ambos cónyuges, pues a ambos corresponde, conjuntamente, la gestión de la sociedad de gananciales (*Cfr.* art. 1375 CC) (…) so pena de vulnerar en el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de proscripción de la indefensión (*Cfr.* art. 24 CE), y del más específico principio registral de salvaguarda judicial de los asientos del Registro (*Cfr.* artículos 1, 20, 38, 40, etc. LH)»[51].

De tal manera que el acreedor no podrá lograr la anotación preventiva de embargo durante la pendencia del procedimiento ejecutivo si no puede acreditar la naturaleza ganancial de la deuda; declaración de ganancialidad que podrá obtenerse a través de un procedimiento declarativo previo en el que se hubiese discutido el carácter de la deuda debida o, en su defecto, en el propio proceso ejecutivo si alguno de los cónyuges se hubiese opuesto al embargo fundándose «en que los bienes gananciales no deben responder de la deuda por la que se haya despachado la ejecución» (art. 541.2 LEC). Como puede observarse en defecto de una previa declaración judicial de ganancialidad, la posible anotación preventiva de embargo que garantice o proteja los intereses del acreedor quedará supeditada al actuar de los cónyuges: ante la pasividad de los cónyuges en el proceso ejecutivo –especialmente del cónyuge no deudor– que no manifiestan oposición al embargo

[50] Sobre las dos vías admitidas por el artículo 144 RH para lograr la anotación preventiva de embargo, HERNÁNDEZ RUEDA cree que solo podrá utilizarse la demanda al cónyuge deudor y notificación al no deudor en las deudas contraídas por un cónyuge y, ello porque, la falta de legitimación pasiva del cónyuge no deudor en el proceso ejecutivo significa limitar la codemanda a los supuestos de deuda contraída por ambos cónyuges o por uno con el consentimiento del otro (HERNÁNDEZ RUEDA, 2002, p. 147).

[51] *Cfr.* RRDGRN 24 abril 2002, 3 junio 2002, 20 junio 2018, y; RDGSJFP 26 abril 2021.

de bienes gananciales, el acreedor no logrará un pronunciamiento judicial que acredite la responsabilidad del patrimonio ganancial y, por ende, verá frustrada la protección registral.

La necesidad de que conste acreditada la naturaleza ganancial de la deuda que impone al acreedor la incoación de un previo proceso declarativo podía tener sentido con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, habida cuenta de la imposibilidad de discutir en el proceso ejecutivo el carácter o naturaleza ganancial o personal de la deuda. A partir de la regulación *ex professo* del procedimiento ejecutivo sobre bienes gananciales (*ex* art. 541 LEC de 2000) que permite a ambos cónyuges oponerse a la ejecución de los bienes gananciales con base en la naturaleza personal de la deuda, la pasividad –falta de oposición– de ambos cónyuges no debería perjudicar, sino beneficiar al acreedor, admitiéndose la inscripción de la anotación preventiva de embargo del concreto bien ganancial. Como quedó expuesto anteriormente, el silencio de los cónyuges en el proceso ejecutivo debería interpretarse como admisión tácita –confirmación– de que los bienes gananciales responden de la deuda debida.

Conforme con lo expuesto, en el mandamiento para la anotación preventiva de embargo librado por el letrado de la Administración de Justicia debería constar que debido a la ausencia de oposición de los cónyuges a la ejecución, el bien ganancial responde *ad extra* del débito. En efecto, debería incluirse en el mandamiento de embargo la explícita referencia a la naturaleza ganancial de la deuda, habida cuenta de que el cónyuge no deudor debidamente emplazado en el proceso ejecutivo no se opuso a la ejecución –como tampoco el deudor–[52]. Esta solución resulta conforme con la tesis de *responsabilidad pro-ganancial* de las deudas contraídas vigente la sociedad de gananciales: mientras no exista oposición a la ejecución –en este caso con fundamento en el carácter personal de la deuda– debe entenderse que la deuda se contrajo en interés de la familia y, por ende, es una deuda a cargo de la sociedad de gananciales.

---

[52] Otra solución para sancionar o evitar las nefastas consecuencias del silencio o pasividad del cónyuge no deudor es puesta de manifiesto por YÁÑEZ VIVERO, que propone, aun consciente de las barreras prácticas para su viabilidad, «crear una suerte de *diligencias preparatorias* de la ejecución en las que se llamase al cónyuge no deudor para invocar lo que estimase conveniente y que, en caso de pasividad del mismo, y a la vista de las circunstancias alegadas por el acreedor, el Juez se pronunciase al respecto (…) » (YÁÑEZ VIVERO, 2022, p. 165).

III. EJECUCIÓN DE BIENES GANANCIALES POR DEUDAS CONTRAÍDAS POR UN CÓNYUGE DISUELTA LA SOCIEDAD

La solicitud de embargo de bienes gananciales por impago de una deuda contraída por un cónyuge puede venir precedida de la disolución del régimen de gananciales, bien por capitulaciones matrimoniales, bien por disolución del matrimonio o cese efectivo de la convivencia. En este contexto pueden darse, además, dos escenarios, ya se hubiese realizado o no la liquidación del régimen al tiempo de la incoación del correspondiente procedimiento ejecutivo contra bienes exgananciales. Así, conviene diferenciar los supuestos de sociedad de gananciales disuelta pero no liquidada, de los casos en los que dicho régimen se había liquidado con anterioridad a la ejecución de los bienes que, al tiempo del nacimiento de la obligación, eran gananciales.

1. EMBARGO DE BIENES COMUNES DURANTE LA COMUNIDAD POSTGANANCIAL

El acreedor deberá conocer la situación en la que se encuentra el régimen económico matrimonial ante la ejecución o solicitud de embargo de bienes gananciales por impago de una deuda contraída por uno de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales. Y, ello, porque en los casos en los que al tiempo de la solicitud de embargo la sociedad de gananciales estuviese disuelta –aunque todavía no liquidada– los trámites o requisitos legales difieren de los exigidos durante la vigencia de aquella.

El acreedor en tales casos ya no podrá dirigirse contra bienes gananciales, sino contra bienes comunes a ambos cónyuges pertenecientes a la comunidad postganancial, cuyo régimen «ya no puede ser el de la sociedad de gananciales, sino el de cualquier conjunto de bienes en cotitularidad ordinaria, en la que cada comunero ostenta una cuota abstracta sobre el *totum* ganancial, pero no una cuota concreta sobre cada uno de los bienes integrantes del mismo, cuya cuota abstracta subsistirá mientras perviva la expresada comunidad postmatrimonial y hasta que, mediante las oportunas operaciones de liquidación-división»[53], se adjudiquen bienes concretos a cada uno de los cónyuges[54].

[53] *Cfr.* STS 1008/2006, de 17 de octubre.

[54] «Como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo, disuelta la sociedad de gananciales pero no liquidada, no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa en

A diferencia de la ejecución de bienes gananciales (art. 541 LEC), la Ley de Enjuiciamiento Civil guarda silencio sobre el proceso ejecutivo contra bienes comunes vigente la comunidad postganancial, por lo que habrá que atender a las normas generales aplicables a dicha comunidad que, por falta de un régimen específico, entiende el Tribunal Supremo, serán las normas propias de la comunidad de bienes (artículos 392 a 406 CC)[55]. La aplicación supletoria de las reglas aplicables a la ejecución de bienes proindiviso o en copropiedad determina la exigencia de demanda conjunta a ambos cónyuges, a tenor del artículo 397 CC, a cuyo tenor «ninguno de los condueños podrá sin el consentimiento de los demás hacer alteraciones en la cosa común»[56].

La exigencia de dirigir la demanda contra ambos cónyuges aparece formulada de manera expresa en el párrafo primero del artículo 144.4 RH, como presupuesto para que pueda practicarse la anotación preventiva de embargo cuando el procedimiento se

---

todos y cada uno de los bienes que la integran y de la que puedan disponer separadamente, o que pueda ser embargada separadamente, sino que, por el contrario, la participación de aquellos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o sus respectivos herederos, y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias, esta cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en dichas operaciones» (RDGRN 16 de enero de 2009). *Cfr.*, asimismo, RRDGRN 10 de diciembre de 2012, 11 de diciembre de 2013, 27 de enero de 2015 y 21 de diciembre de 2016.

[55] Solución jurisprudencial que se aplica tanto a la comunidad postganancial como a la comunidad hereditaria al entender el Tribunal Supremo que existe identidad de razón: *Cfr.* STS 700/2015, de 9 de diciembre que sostiene que «la comunidad que surge en el periodo de comunidad postganancial es equiparable a la hereditaria, por lo que una vez disuelta la comunidad de gananciales, pero aún no liquidada, se aplicarán las reglas de la comunidad hereditaria (…) Estas reglas, en defecto de voluntad del testador, acuerdo de los coherederos o reglas especiales, serán las normas de la comunidad de bienes»; la STS 592/2005, de 10 de julio declara que los bienes integrantes de la «comunidad postganancial (…) dejaron de regirse, en cuanto a la administración y disposición de los bienes, por las normas propias de esta sociedad (*sociedad de gananciales*) para hacerlo por las de la comunidad de bienes»; asimismo, la STS 21/2018, de 17 de enero aplica los preceptos de la comunidad de bienes a la comunidad postganancial y, en consecuencia, declara que «para los actos de administración basta la mayoría de los intereses en la comunidad postconsorcial (*Cfr.* art. 398 CC)».

[56] Es jurisprudencia consolidada que la falta de demanda a todos los comuneros provoca la excepción procesal de litisconsorcio pasivo necesario *ex* artículo 14 LEC. Cabe destacar a este respecto, la STS 336/2005, de 13 de mayo, a cuyo tenor «por la falta de personalidad jurídica de la comunidad de bienes, es necesario que sean llevados a juicio todos los comuneros cuando se trata de hacer efectivas las responsabilidades que pesan sobre aquélla, y al no ser demandados se da una situación de falta de litisconsorcio pasivo necesario que puede ser apreciada de oficio (…). Esta Sala no acepta los razonamientos de la instancia, toda vez que tiene reiteradamente declarado que, si bien un comunero está legitimado activamente para litigar en su propio nombre y en beneficio de la comunidad o con el consentimiento de los demás comuneros, no ocurre lo mismo en el caso de que la demanda afecte o se dirija contra una comunidad de bienes en que habrán de ser demandados todos los comuneros, independientemente de que alguno tenga la representación voluntaria de los restantes copropietarios (por todas, STS de 16 de febrero de 1998)».

sigue una vez disuelta la sociedad de gananciales[57]. En efecto, el precepto no admite la notificación del embargo al cónyuge no deudor, sino que impone necesariamente la demanda conjunta a ambos esposos –o, en su caso, a sus herederos–. La omisión de este presupuesto procesal se traduce, en sede registral, en una calificación negativa que impide la anotación del embargo, como subraya la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de septiembre de 2020.

La doctrina del Centro Directivo reafirma, así, la necesidad de demanda conjunta a ambos cónyuges –o a sus herederos– para interesar el embargo de un bien común[58], sobre la base de «la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (*Cfr.* artículos 397, 1058, 1401 CC) que requiere que las actuaciones procesales específicas se sigan contra todos los titulares (art. 20 LH)»[59]. Todo ello, cuando el ejecutante conociera o debiera conocer la efectiva disolución de la sociedad de gananciales al tiempo de promover la traba. *A sensu contrario,* la exigencia de demanda conjunta a ambos cónyuges no se impondrá al acreedor cuando no le era exigible –ni materialmente posible– conocer la efectiva disolución de la sociedad de gananciales. Así ocurrirá, singularmente, cuando la disolución derive de una modificación del régimen económico matrimonial instrumentada en capitulaciones matrimoniales que, sin embargo, no hayan accedido a los cauces de publicidad legalmente previstos. Piénsese, a título de ejemplo, en el supuesto en que los cónyuges sustituyan su régimen matrimonial sin proceder a su inscripción en el Registro Civil o, en su caso, sin hacer constar dicha mutación en el Registro de la Propiedad cuando resulte procedente, con la consiguiente inoponibilidad frente a terceros (*Cfr.* art. 1333 CC y art. 75 RH)[60]. En tales circunstancias, carecería de fundamento

---

[57] Dicho requisito queda, asimismo, explicitado en el artículo 252 CDFA, a cuyo tenor «hasta la división, el patrimonio común responde del pago de las deudas comunes, pero los acreedores que pretendan cobrar una deuda de esta naturaleza sobre bienes comunes habrán de proceder contra ambos cónyuges o sus herederos».

[58] En el asunto resuelto por la STS 572/2008, de 12 de junio consta probado que la entidad ejecutante dirigió la demanda «contra el deudor principal y también contra la viuda y demás herederos del citado garante, así como contra la herencia yacente del mismo y cualesquiera otros interesados. En tal situación, extinguida ya la sociedad de gananciales por la disolución del matrimonio (artículos 85 y 1392 CC) resultaba correcto el llamamiento al litigio de la viuda como interesada en la defensa de su parte en dicha sociedad que aún no había sido liquidada».

[59] *Cfr.* RDGRN de 17 de enero de 2007.

[60] Tal y como concluyó la RDGRN 21 de diciembre de 2016. En el asunto los cónyuges habían disuelto la sociedad de gananciales por capitulaciones matrimoniales otorgadas en 1986, pero no las inscribieron en el Registro Civil y, respecto de los bienes inmuebles tampoco en el Registro de la Propiedad. Como consecuencia de ello y, a tenor del artículo 1333 CC, frente a terceros la sociedad de gananciales estaba vigente y, por tanto, resultó aplicable el apartado primero del artículo 144 RH –y no el apartado cuar-

desplazar al acreedor la carga de una actuación procesal reforzada –la demanda conjunta–.

Ahora bien, incluso cuando el acreedor conociera o debiera conocer la previa disolución de la sociedad de gananciales, la exigencia de demanda conjunta resulta, a mi juicio, discutible al extender la demanda a quién no contrajo la deuda y no ostenta la mitad indivisa del bien concreto susceptible de embargo: en efecto, aunque la comunidad postganancial se rija supletoriamente por las normas de la comunidad ordinaria, los cónyuges no devienen comuneros de la mitad indivisa de cada concreto bien, sino cotitulares del *totum* del patrimonio ganancial pendiente de liquidación, en una configuración más próxima a la vigente durante la sociedad de gananciales. Desde esta perspectiva, resulta cuestionable que el acreedor deba cargar con la obligación de dirigir el procedimiento también contra el cónyuge no deudor por el solo hecho –externo a su esfera de control– de que la disolución del régimen se hubiera producido antes de la incoación del proceso ejecutivo.

En tal caso, la necesidad de demandar al no deudor no responde tanto a una transformación sustantiva de la titularidad dominical por bienes concretos, cuanto a una construcción procesal orientada a salvaguardar el tracto sucesivo y el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva de todos los afectados. Sin embargo, el derecho de defensa del cónyuge no deudor puede considerarse igualmente preservado –sin necesidad de acudir a una exigencia procesal más gravosa– mediante la aplicación estricta del artículo 541.2 LEC a los supuestos de solicitud de embargo disuelta la sociedad de gananciales. En efecto, la deman-

---

to–, bastando la notificación del embargo al cónyuge no deudor. En protección de los terceros de buena fe, destaca la STS 155/2004 de 10 de marzo en un asunto complejo, pues los cónyuges otorgaron capitulaciones matrimoniales disolviendo el régimen de gananciales e inscribiéndolas en el Registro Civil en noviembre de 1985; sin embargo, dos años después se inscribió en el Registro de la Propiedad una finca adquirida por la esposa como presuntivamente ganancial; finca que fue embargada –inscribiéndose anotación preventiva– como consecuencia de una deuda contraída por el esposo en el ejercicio de su profesión. En el proceso ejecutivo, la esposa ejercitó una tercería de dominio «interesando que dicho embargo fuera sustituido por el de la cuota de participación que en ellos tuviera su marido, de conformidad con el artículo 1.373 del C. C., no haciendo alusión alguna a la escritura de capitulaciones matrimoniales». Conforme con los hechos expuestos, la Sentencia concluye que «resulta la inviabilidad de la tercería de dominio que planteó la hoy recurrente, porque aquéllos son rotunda y concluyentemente demostrativos de que, como con toda razón entendió el tribunal sentenciador, las capitulaciones matrimoniales otorgadas en el año 1985 y que no se hicieron valer por la hoy tercerista hasta diez años después, precisamente cuando vio desestimado el incidente que ella misma había promovido al amparo del artículo 1373 CC alegando la ganancialidad de la finca embargada, eran una pura vaciedad, un mero instrumento formal otorgado por los cónyuges no para su fin propio de liquidar la sociedad de gananciales sino para el manifiestamente ilícito de poder jugar en el futuro la carta de la ganancialidad o de la privatividad según les conviniera y en perjuicio de sus acreedores».

da al cónyuge deudor y la notificación del embargo al no deudor garantizan los intereses de ambos cónyuges al tiempo que flexibiliza y facilita el cobro de la deuda. En el proceso ejecutivo, el (ex) cónyuge no deudor podrá oponerse a la ejecución por los mismos motivos que el cónyuge deudor, entre los que se encuentra que la deuda contraída por su cónyuge no resulta a cargo de la sociedad de gananciales. En definitiva, ello significa admitir, como señala el Auto de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 7.ª) 96/2019, de 15 de abril, la aplicación del artículo 541.3 LEC «con independencia de que la sociedad conyugal se encuentre disuelta, como en el caso en que se otorgaron capitulaciones matrimoniales»[61].

No obstante la conclusión expuesta, el acreedor podrá evitar en todo caso la exigencia de demanda conjunta a ambos cónyuges solicitando el embargo de la cuota *ganancial* del deudor, en vez del embargo de bienes gananciales concretos. Según opinión de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en estos casos, «por aplicación analógica de los artículos 1067 CC y 42.6 y 46 LH, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación *sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor* (*Cfr.* art. 166.1 RH)»[62].

Conforme con dicha doctrina, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 2007

[61] En este mismo sentido, Medrano Sánchez defiende que «el artículo 144.4 RH y el artículo 70 LREMV deben, en cuanto exigen demanda conjunta, interpretarse a la luz del nuevo régimen jurídico-procesal, y entender que queda satisfecha aquella exigencia en tanto en cuanto el no deudor ha sido llamado al proceso de ejecución, bien como parte ejecutada al amparo del artículo 538.2-3.º LEC, bien al amparo del apartado tres del mismo precepto (en ambos supuestos tiene el propietario de los bienes afectos al cumplimiento de una obligación el mismo régimen jurídico), con plenitud de garantías, y por ende satisfecho el derecho de defensa del no deudor, que es la idea que subyace o justifica la exigencia litisconsorcial que se exterioriza en aquél precepto reglamentario y en la ley aragonesa» (Medrano Sánchez, 2004, p. 47).

[62] La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública diferencia, pues la solicitud de embargo de un concreto bien ganancial y de la cuota o derecho que sobre un determinado bien le pudiera corresponder al cónyuge deudor. Asimismo, destaca un tercer supuesto en el que se inadmitirá la anotación preventiva de embargo, cual es, la solicitud de embargo de la mitad indivisa de un bien ganancial y, ello porque «mientras no esté liquidada la sociedad de gananciales y aunque haya disolución por fallecimiento de uno de los cónyuges, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos» (RDGRN 6 noviembre 2009). En efecto, el Centro Directivo diferencia la solicitud de embargo de la cuota global del cónyuge deudor de la solicitud de embargo de la porción indivisa sobre un bien concreto, rechazando «el embargo de los derechos que correspondan a un cónyuge sobre bienes gananciales singulares» (RDGRN 4 julio 2009). Como queda reflejado, cuando lo que se pretende es el embargo de la mitad indivisa de un bien ganancial durante la comunidad postganancial –sociedad de gananciales disuelta, pero no liquidada–, el registrador denegará la anotación preventiva de embargo (*Cfr.* RRDGSJFP 18 marzo 2025 y 9 julio 2025).

estimó el recurso gubernativo presentado contra la calificación negativa del registrador a la anotación preventiva de embargo, al haber solicitado el acreedor el embargo de la cuota ganancial global del cónyuge deudor y no, como había entendido erróneamente el registrador, de bienes concretos[63]. En esta Resolución, el Centro Directivo recuerda que «el embargo de una cuota global que a un cónyuge corresponde en la masa ganancial (…), por aplicación analógica de los artículos 1067 CC y 42.6 y 46 LH, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación *sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor* (*Cfr.* artículo 166.1, *in fine*, RH)»[64].

La tutela del acreedor que opta por esta vía, sin embargo, es necesariamente más limitada: la traba se circunscribe a la anotación preventiva de embargo del derecho que eventualmente pudiera corresponder al cónyuge deudor respecto de un determinado bien ganancial, pero no permite la ejecución de tal bien en pago de su crédito, en tanto y cuando no se verifique la liquidación de la sociedad de gananciales. Y ello porque hasta que no se realice dicha operación liquidatoria no podrá saberse los bienes *exgananciales* concretos adjudicados en pago de la cuota ganancial del deudor. Ello significa que el embargo quedará paralizado temporalmente, en tanto que «si se subasta la cuota el adquirente sólo recibe un derecho imperfecto, dependiente de una situación respecto de la que es tercero: la liquidación, que no efectúa él sino los cónyuges o sus herederos»[65].

---

[63] El registrador confundió la solicitud de embargo sobre una cuota indivisa de un bien ganancial –que exige demanda conjunta– y la solicitud de embargo de los derechos que sobre un bien concreto ganancial le pudieran corresponder al demandando, al entender que «mientras no esté disuelta y liquidada la sociedad de gananciales, no hay atribución de bienes concretos o de partes indivisas de los mismos (véase artículos 1344 y 1404 CC), por lo que al no existir una comunidad romana no hay cuotas, y por tanto no es posible embargar la mitad del bien descrito –*finca inscrita a nombre de ambos cónyuges*–». Para un comentario de la referida Resolución, *Cfr.* DELGADO CORDERO, *RADP,* 2007, pp. 361-368.

[64] *Cfr.*, en este mismo sentido, RDGRN 5 de julio de 2013, y; RDGSJFP 15 de septiembre de 2020 y 14 de noviembre de 2023.

[65] *Cfr.* RRDGRN 1 de junio de 2018, y; RDGSJFP 15 de septiembre de 2020.

En este sentido, el AAP Vizcaya (Sección 3.ª) 257/1999, de 31 de mayo anuló la providencia por la que se manda pasar a la vía de apremio cuando lo embargado fue la cuota del deudor en un bien de la sociedad post-ganancial, porque no es posible llegar a tal fase hasta que no se haya liquidado previamente la sociedad de gananciales y se sepa si efectivamente tal bien se adjudica o no al deudor o, en su caso, en qué cuota. *Cfr.*, en este sentido SAP de Asturias, (Sección 6.ª) 28/1998, de 21 de mayo.

2. EMBARGO DE BIENES EXGANANCIALES

El embargo de bienes gananciales por el impago de una deuda contraída por uno de los cónyuges puede instarse una vez disuelta y liquidada la sociedad de gananciales. Ello significa que no existe patrimonio ganancial –común de los cónyuges– al haberse practicado con anterioridad las operaciones de liquidación y adjudicación del patrimonio ganancial, con su correlativa conversión en bienes privativos de cada uno de los (ex)cónyuges.

Este supuesto no es meramente teórico, pues no resulta infrecuente en la práctica que los cónyuges sustituyan su régimen económico matrimonial –de sociedad de gananciales a separación de bienes– por capitulaciones matrimoniales con la única intención de *salvar* del embargo la mayor parte de los bienes gananciales o, al menos, dificultar la efectividad de la tutela ejecutiva del acreedor[66]. Esta realidad impone, por tanto, la necesidad de examinar el régimen de responsabilidad de los cónyuges –deudor y no deudor– tras la liquidación de la sociedad de gananciales, así como los remedios de tutela al servicio del acreedor frente a liquidaciones realizadas en fraude de sus derechos.

2.1 **Responsabilidad *intra vires* del cónyuge no deudor**

La liquidación de la sociedad de gananciales, pese a que conlleva la definitiva adjudicación de concretos bienes y derechos a cada cónyuge con carácter privativo, no neutraliza la responsabilidad del patrimonio exganancial por deudas. Al contrario, el artículo 1401 CC mantiene la afección de los bienes gananciales

[66] Sobre esta práctica, destaca Pérez García «el intento de fraude se produce de la siguiente forma: un matrimonio, como consecuencia de una situación de crisis económica familiar, pacta en capitulaciones matrimoniales (artículos 1325 y 1326 CC) el cambio de régimen económico matrimonial, acordando, por lo general, la disolución de la sociedad de gananciales y sometiéndose al régimen de separación de bienes (artículos 1435 a 1444 CC). En las mencionadas capitulaciones matrimoniales se adjudican al cónyuge no deudor los bienes inmuebles y los de fácil localización, mientras que al cónyuge obligado (deudor) se adjudican aquellos bienes que pueden ocultarse fácilmente, con el objetivo de evitar el embargo de los bienes por parte de los acreedores para cobrar las deudas» (Pérez García, *ADC*, 2002, 238). En este mismo sentido, Santana Navarro que entiende que no es infrecuente que «los cónyuges disuelvan y liquiden la sociedad de gananciales mediante capitulaciones matrimoniales con la adopción del régimen de separación de bienes y la adjudicación de los bienes más valiosos y de más fácil persecución (normalmente inmuebles) al cónyuge que no ha generado la deuda. De esta forma, tales bienes se inscriben en el Registro de la Propiedad como privativos del referido cónyuge, lo que supone un obstáculo al cobro de los créditos de los acreedores, dado que el Registrador denegará la anotación preventiva del embargo conseguido por los acreedores del cónyuge deudor, al constar inscritos los bienes a nombre del otro cónyuge» (Santana Navarro, *AC,* 2019, p. 7).

adjudicados al cónyuge no deudor al pago de las deudas que eran a cargo de la sociedad de gananciales, configurando una responsabilidad *intra vires* del cónyuge no deudor[67].

Este régimen constituye, en la práctica, uno de los principales instrumentos de tutela del acreedor frente a liquidaciones «anticipadas», en la medida en que preserva como garantía del crédito la vinculación de los bienes procedentes del haber común (*Cfr.* STS 18 de marzo de 1995)[68]. Esta solución resulta congruente con el artículo 1317 CC que protege a los terceros de buena fe al resultarles inoponibles las capitulaciones matrimoniales y con el artículo 1084 CC –aplicable por remisión expresa del art. 1402 CC[69]– que extiende más allá de la partición la responsabilidad solidaria de los herederos frente a las deudas de la herencia.

Esta garantía se configura como «una responsabilidad *ex lege,* inderogable por la voluntad de los particulares, que para nada incide en la validez de las adjudicaciones y que, en consecuencia, no requiere para su efectividad de declaración de ineficacia o nulidad de clase alguna» (STS 680/2001, de 6 de julio); además, «tal responsabilidad no se rige por el conocimiento o desconocimiento que el cónyuge tenga de la deuda existente, sino por la condición de ganancial del bien que se le adjudicó, afecto a la responsabilidad generada por las deudas gananciales contraídas por su cónyuge durante la vigencia del régimen económico» (STS 755/2007, de 3 de julio)[70].

---

[67] A este respecto, la STS 252/2015, de 6 de mayo, declara que «este Tribunal ha declarado que los bienes gananciales han de responder directamente frente al acreedor del marido de las deudas por éste contraídas (Sentencias de 29 de diciembre de 1987 y otras), señalándola responsabilidad del cónyuge no deudor con los bienes que le hayan sido adjudicados, es decir, que existe una responsabilidad de los bienes gananciales, que no desaparece en estos casos por el hecho de que hayan sido adjudicados, todo lo que determina, como declaró la Sentencia de 13 de junio de 1986, que aun después de la disolución de la sociedad permanece viva la acción del acreedor contra los bienes consorciales».

[68] La responsabilidad de los bienes gananciales adjudicados al cónyuge no deudor tras la liquidación no afectará a terceros de buena fe, por lo que, en caso de haber sido previamente transmitidos a un tercero, la responsabilidad deberá recaer en el valor del bien al tiempo de la ejecución; al igual que si el bien se perdió o destruyó totalmente. Esta precisión se contempla expresamente en el artículo 268 CDFA, a cuyo tenor «el cónyuge no deudor o sus herederos responderán solidariamente de las deudas comunes, pero exclusivamente con los bienes que les hayan sido adjudicados (…) cuando dichos bienes no sean suficientes, responderán con su propio patrimonio del valor de lo adjudicado que hayan enajenado o consumido, así como del valor de la pérdida o deterioro de los bienes recibidos».

[69] Además de la aplicación del referido precepto, la remisión las normas de la partición hereditaria *ex* artículo 1402 CC también permite a los acreedores hacer uso del derecho de opción conferido en el artículo 1082 CC, a cuyo tenor, el acreedor podrá paralizar la liquidación de la sociedad de gananciales hasta que no se afiance o satisfaga su derecho de crédito. *Cfr.* SAP de Zaragoza (Sección 4.ª) 452/2007, de 4 de septiembre.

[70] En este mismo sentido, *Cfr.* STS 115/2008, de 6 de febrero.

Ahora bien, aun cuando de lo anterior se desprende con claridad que el acreedor –en fase ejecutiva– puede dirigirse contra los bienes procedentes del haber ganancial adjudicados al cónyuge no deudor *ex* artículo 1401 CC, en el ámbito registral se imponen importantes restricciones a tales efectos por la aplicación de los principios de tracto sucesivo (art. 20 LH) y de legitimación (art. 38 LH).

Conforme con los referidos principios registrales, el párrafo segundo del artículo 144.4 RH exige que para la práctica de la anotación preventiva de embargo exista concordancia entre el cónyuge demandado y el titular registral[71]: «el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión (*Cfr.* art. 24 CE), máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley (*Cfr.* art. 1 LH) (…) Este principio deriva, a su vez, de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 LH, la inscripción implica una presunción *iuris tantum* de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 RH»[72].

En consecuencia, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de octubre de 2024 confirma parcialmente la negativa de la anotación preventiva del registrador, pues «a pesar de que la parte ejecutante en el procedimiento no tuvo conocimiento de en qué momento se efectuó la liquidación de gananciales, la calificación registral debe partir de los

[71] El referido precepto dispone expresamente que cuando constare en el Registro de la Propiedad, la liquidación de la sociedad de gananciales, el embargo será anotable si el bien ha sido adjudicado al cónyuge contra el que se dirige la demanda o la ejecución (concordancia entre el deudor y el titular registral). Esta previsión fue introducida por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario. Pese a ello, la Exposición de Motivos del referido Real Decreto se limita a justificar el cambio en relación con la sociedad de gananciales vigente al especificar que «se da nueva redacción, con la plena conformidad del Consejo General del Poder Judicial, al precepto relativo al embargo de los bienes gananciales sobre la base de que siempre que tengan tal carácter, ya sean las deudas a cargo de la sociedad de gananciales, ya sean privativas ante la insuficiencia de bienes privativos, bastará dirigir la demanda al cónyuge deudor, sea o no quien adquirió los bienes, y notificar al otro para que pueda ejercitar los derechos que le corresponda, en la medida que la exigencia de demanda al cónyuge no deudor resulta inviable en la práctica procesal (artículo 144, apartado 1)».

[72] *Cfr.* RDSJFP de 11 de octubre de 2022.

titulares registrales actuales de las fincas, y aplicar las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo. En consecuencia, dado que sobre las fincas (…) ya constaba la liquidación de la sociedad de gananciales, resulta aplicable el párrafo segundo del artículo 144.4 RH»[73]. En el caso resuelto, las fincas litigiosas estaban inscritas a nombre de los herederos del marido fallecido –cónyuge no deudor– que no fueron demandados en el procedimiento de ejecución; faltaba, por tanto, la necesaria concordancia entre el demandado y el titular registral[74].

Excepcionalmente, el artículo 144.4 RH permite la anotación preventiva de embargo, aun cuando no existe concordancia entre el cónyuge demandado y el titular registral, «cuando del mandamiento resulta la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y consta la notificación del embargo al cónyuge titular, antes del otorgamiento de aquélla»[75].

---

[73] En el asunto resuelto por la RDGRN 23 de junio de 2000 el bien embargado fue adjudicado al ejecutado «apareciendo, por tanto, plenamente satisfechas las exigencias del principio de tracto sucesivo del artículo 20 LH, siendo problema diferente en el que no se entra al no haber sido planteado en la nota calificadora el de si es competente la Administración Tributaria para declarar la responsabilidad de los bienes gananciales por deudas tributarias de las que sea sujeto pasivo o responsable legal uno solo de los cónyuges o para ejecutar, por el procedimiento de apremio administrativo, bienes que pertenecen a persona distinta del sujeto pasivo de la deuda tributaria o del responsable legal de la misma, por no haber sido planteada en la nota calificadora». El requisito expuesto no podrá aducirse para denegar la inscripción de la anotación preventiva de embargo si no se publicitaron la disolución y liquidación del régimen matrimonial. Con base en ello, la RDGRN de 25 de marzo de 1988, aunque en un asunto de deuda privativa, revocó la calificación negativa del registrador, pues en el asunto de autos al no haberse inscrito en el Registro de la Propiedad las capitulaciones matrimoniales que disolvían la sociedad de gananciales ni la adjudicación de los bienes en la liquidación, para el acreedor dicha sociedad estaba vigente y, por ende, resultaba aplicable el artículo 144.1 RH. *Cfr.* Rodríguez Sánchez, *RCDI,* 1990, pp. 223-247.

[74] Al tratarse de una deuda personal del cónyuge sobreviviente, la anotación preventiva de embargo quedará limitada a la mitad indivisa adjudicada en pleno dominio a la deudora y al usufructo de un tercio de la otra mitad indivisa que le fue adjudicado también en usufructo, «pero no respecto de las porciones indivisas adjudicadas e inscritas a los herederos, pues ni han sido demandados, ni constan cumplidos los requisitos exigidos en el segundo inciso del artículo 144.4 RH».

[75] Con anterioridad a la reforma del artículo 144 RH por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre que introduce el párrafo segundo del apartado cuarto, Sanciñena Asurmendi defendió que «los acreedores pueden embargar bienes gananciales a pesar de que estén inscritos a nombre del cónyuge no deudor como consecuencia de las capitulaciones matrimoniales que disolvieron y liquidaron la sociedad legal» (Sanciñena Asurmendi, 1996, p. 191). Esta posibilidad fue admitida por la Dirección General de Registros y del Notariado al acreditarse que la deuda era a cargo de la sociedad de gananciales con anterioridad a la reforma del citado precepto; se había contraído vigente la sociedad de gananciales y tenía carácter consorcial. En este sentido, *Cfr.* RDGRN de 28 de septiembre de 1987, a cuyo tenor «es cierto que la actuación individual de un cónyuge puede comprometer no sólo su patrimonio personal, sino también el patrimonio ganancial (art. 1.365 CC), no lo es menos, que no existe ninguna presunción de que las deudas de un cónyuge sean además deudas de la sociedad de gananciales, lo que es conforme con el principio de que las deudas de una persona no afectan a otra (artículos 1827 y 1911 CC); por tanto –al margen de la hipótesis prevista en el artículo 1373 del Código Civil cuando el embargo se produce vigente la sociedad de gananciales– la genérica condena al pago,

De esta previsión se desprende que han de concurrir dos presupuestos cumulativos para lograr la anotación preventiva de embargo cuando el bien exganancial consta en el Registro de la Propiedad a nombre de persona distinta del ejecutado: (i) que del mandamiento resulte la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y (ii) que el acreedor notificó el embargo al cónyuge titular antes de la liquidación.

El primer presupuesto legal es que *del mandamiento resulte la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo*, es decir, que exista un pronunciamiento previo del que se desprenda que la obligación contraída por uno solo de los cónyuges es deuda a cargo de la sociedad de gananciales. Este requisito se muestra coherente con la doctrina del Centro Directivo, favorable a una previa declaración judicial de ganancialidad so pretexto de la inexistencia de una presunción de ganancialidad en el pasivo de la sociedad de gananciales. En efecto, entiende que el legislador parte de la premisa de la inexistencia de una presunción de ganancialidad de las deudas contraídas por un solo cónyuge «y, por consiguiente, toda declaración de que los bienes comunes responden de una deuda contraída solo por un cónyuge, que no emane de un procedimiento declarativo seguido contra ambos esposos, no podrá tener ninguna virtualidad en el Registro de la Propiedad, so pena de vulnerar el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de proscripción de la indefensión (*Cfr.* art. 24 CE) y del más específico principio registral de salvaguarda judicial de los asientos del Registro (*Cfr.* artículos 1, 20, 38, 40, etc. LH)»[76].

Conforme con ese planteamiento, para el Centro Directivo la vía idónea para hacer efectiva la responsabilidad de los bienes gananciales por deudas contraídas por un solo cónyuge es el mecanismo legal del artículo 1373 CC, salvo que se hubiese acreditado judicialmente el carácter ganancial de la deuda. Ahora bien, este cauce pierde operatividad cuando, al tiempo de la ejecución, la sociedad de gananciales ya se ha disuelto y liquidado, pues entonces la masa común ha desaparecido como tal y los bienes han sido adjudicados con carácter privativo a cada uno de los

---

dictada contra un cónyuge, sólo podrá hacerse efectiva sobre sus propios bienes, precisamente para que la ejecución se extienda también a los gananciales que la sentencia dictada en el procedimiento adecuado (art. 100 RH) declare de forma indubitada su responsabilidad directa. En el presente supuesto, como del mandamiento presentado no resulta si está fundado en sentencia que, en procedimiento adecuado y de forma patente haya declarado la responsabilidad directa de los bienes comunes por la deuda que la motiva; y puesto que la sociedad de gananciales estaba ya disuelta al tiempo de la traba (…) no cabe practicar la anotación pretendida».

[76] En este sentido, *Cfr.* RDGRN 22 de marzo de 2019.

cónyuges[77]. De ahí que en el asunto resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de febrero de 2002 proceda desestimar el recurso y confirmar la calificación negativa del registrador, ya que «no puede entenderse que del mandamiento resulta tal responsabilidad, cuando emanando de un juicio ejecutivo seguido solo contra el marido, se limita a señalar que los *bienes sobre los que se decreta (la traba) mantienen su responsabilidad como bienes gananciales*».

El segundo requisito que impone el artículo 144.4 RH consiste en que conste la notificación del embargo al cónyuge titular –no deudor– con anterioridad al otorgamiento de la liquidación. Ahora bien, aunque el tenor literal del precepto parezca anudar el cumplimiento del requisito al momento mismo de la liquidación, debe entenderse que se cumplirá igualmente dicho requisito en los casos en los que, aun habiéndose realizado previamente la liquidación, ésta no resulta oponible frente a terceros por falta de acceso registral[78]. En efecto, lo decisivo no debe ser cuándo se realizó la liquidación, sino el momento en que dicha operación se hace oponible a terceros. Esta postura aparece recogida de manera expresa en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de febrero de 2002, anteriormente citada: «cabe anotar los embargos por deudas de un cónyuge sobre bienes antes gananciales y ya adjudicados e inscritos a favor de su consorte, siempre que la traba y su notificación a este se hubieren producido antes de que la disolución de la sociedad conyugal hubiere producido efectos frente a terceros de buena fe»[79].

El examen del artículo 144.4 RH pone de manifiesto una disfunción en el tratamiento registral del embargo de bienes exgananciales, que termina por endurecer injustificadamente la posi-

[77] Como señala la RDGRN de 16 de febrero de 1987: «no constando que de la deuda hayan de responder los bienes gananciales, rige el principio establecido en el artículo 1.313 del Código Civil (…) Y si bien este mismo precepto prevé que el acreedor privativo puede pedir el embargo de bienes gananciales concretos, no cabe, para conseguir, una vez disuelta la sociedad de gananciales, el embargo directo de un bien ganancial concreto, invocar el principio según el cual la *modificación del régimen económico matrimonial realizada durante el matrimonio no perjudicará en ningún* caso *los derechos ya adquiridos* por *terceros* (art. 1317 CC), pues los acreedores privativos del marido no tienen el derecho adquirido a embargar los bienes gananciales concretos, ya que del mismo artículo 1373 del Código Civil se desprende que el que el embargo haya de recaer sobre bienes gananciales concretos o sobre la parte que al cónyuge deudor correspondan en el conjunto de 1os bienes gananciales es algo que depende de la voluntad del cónyuge deudor y que, de existir ya disolución de la sociedad de gananciales, el embargo sólo es posible sobre la parte que ostente el cónyuge deudor en la sociedad de gananciales. Una vez disuelta la sociedad de gananciales, cabe, pues, el embargo de la parte que al marido deudor corresponda en la sociedad de gananciales, al modo que por deudas privativas de un heredero cabe el embargo de la parte que al heredero corresponda en una herencia».

[78] *Cfr.* Rebolledo Varela, 2013, pp. 9899-9900.

[79] Asimismo, *Cfr.* RDGRN 12 de noviembre de 2010.

ción del acreedor cuando el procedimiento ejecutivo se insta tras la liquidación de la sociedad de gananciales. Y ello, porque mientras que durante la sociedad de gananciales se admite la anotación preventiva de embargo si la ejecución se dirige contra el cónyuge deudor y se acredita la notificación al otro cónyuge (art. 144.1 RH), una vez liquidada se impone la necesidad de un pronunciamiento judicial previo que declare la ganancialidad de la deuda (art. 144.4 RH). En la práctica, el mayor perjuicio impuesto al acreedor se explica por la decisión de los cónyuges de disolver y liquidar la sociedad antes de haber satisfecho íntegramente el pasivo; decisión que resulta totalmente ajena para el acreedor.

Esta solución, además de resultar perjudicial para el acreedor, resulta contrario a la tesis de responsabilidad prograncial de las deudas y contraviene el régimen de responsabilidad del artículo 1401 CC. Y es que, aunque el bien haya sido adjudicado con carácter privativo al cónyuge no deudor, continúa afecto al pago de las deudas *a cargo de la sociedad de gananciales* –contraídas para atender las necesidades familiares–.

La responsabilidad *intra vires* del cónyuge no deudor tras la liquidación de la sociedad de gananciales permite sostener que el criterio determinante ha de ser el momento de nacimiento de la obligación, esto es, durante la vigencia de la sociedad de gananciales. Desde esta premisa, resulta coherente admitir que el acreedor pueda instar la traba sobre bienes procedentes del haber común –con independencia de quién figure como titular registral y sin exigir un pronunciamiento declarativo previo de ganancialidad–, siempre que se garantice la intervención del cónyuge no deudor en el proceso ejecutivo, admitiendo su oportuna oposición, además de por otros motivos, con base en el carácter personal del débito.

Lo anterior podrá articularse mediante la notificación del embargo del bien exganancial al cónyuge no deudor, que es el titular registral. Esta solución satisface los intereses de todos los potenciales afectados: de un lado, el cónyuge no deudor podrá intervenir y oponerse a la ejecución, alegando el carácter personal de la deuda y, por ende, la improcedencia de la afección del bien adjudicado (*Cfr.* artículos 541 LEC 144.1 RH)[80], evitando

[80] A tales efectos, el artículo 538.3 LEC dispone que «podrán utilizar los medios de defensa que la ley concede al ejecutado aquellas personas frente a las que no se haya despachado la ejecución, pero a cuyos bienes haya dispuesto el tribunal que ésta se extienda por entender que, pese a no pertenecer dichos bienes al ejecutado, están afectos los mismos al cumplimiento de la obligación por la que se proceda»; de manera que, el cónyuge no deudor, aun sin tener la condición de parte, podrá valerse de los mismos medios de defensa que la Ley concede al ejecutado, entre los que cabe destacar el carácter personal de la deuda que contrajo su (ex)cónyuge vigente la sociedad de gananciales.

así cualquier riesgo de indefensión (art. 24 CE)[81]; de otro, el acreedor podrá agilizar la efectividad de su crédito sin verse compelido –como regla– a promover primero un proceso declarativo y, sólo después, la correspondiente ejecución[82].

Lo expuesto no debería circunscribirse a los supuestos en que el acreedor hubiera practicado la notificación del embargo antes de la inscripción de la liquidación en el Registro de la Propiedad, como se exige en el artículo 144.4 *in fine* RH. Tal condicionamiento sitúa al acreedor en una posición debilitada sin justa causa: aunque, en el plano sustantivo, pueda dirigir la ejecución contra los bienes adjudicados al cónyuge no deudor –que permanecen en su patrimonio y continúan afectos ex lege al pasivo ganancial (art. 1401 CC)–, se ve privado de la posibilidad de publicitar registralmente la traba mediante la anotación preventiva, con el consiguiente riesgo que ello entraña frente a terceros de buena fe. En efecto, la consiguiente denegación de la anotación preventiva de embargo despliega consecuencias especialmente gravosas en el plano jurídico-real[83] al no poder el acreedor enervar la eficacia de la fe pública registral (art. 69 LH *sensu contrario*)[84].

En definitiva, si en el proceso ejecutivo puede discutirse con las debidas garantías la naturaleza de la deuda reclamada con la intervención del cónyuge no deudor, el artículo 144 RH no debería erigirse en un obstáculo para la tutela de los intereses del acreedor mediante la denegación de la anotación preventiva de

---

[81] En este sentido, MEDRANO SÁNCHEZ defiende que no «se puede trasladar al proceso de ejecución, de una manera mimética, los criterios hipotecarios sobre tracto sucesivo, de manera que la inscripción a favor del cónyuge no deudor se pueda erigir en un obstáculo absoluto al embargo»; siempre que el cónyuge no deudor tenga facultad de oposición; pues concluye «esto es lo importante, tanto a efectos procesales como hipotecarios: garantizar la llamada del titular no deudor en un cauce procesal en el que se pueda defender. Y el nuevo marco que presenta la LEC 2000 en el proceso de ejecución permite satisfactoriamente esa defensa» (MEDRANO SÁNCHEZ, 2004, p. 60). No en balde, como señala la RDGSJFP 11 de octubre de 2022 con cita a la RDGRN 31 de mayo de 2018: «el fundamento último del principio de tracto sucesivo, de acuerdo con lo que prevé el artículo 24 CE, es impedir la indefensión del titular registral, ha de considerarse que tal posibilidad de indefensión podría quedar descartada respecto del titular registral o sus herederos en el caso de que, como en el presente supuesto, se les conceda en trámite de ejecución la posibilidad de realizar alegaciones en el proceso».

[82] En la búsqueda de un mecanismo que satisfaga los intereses de los sujetos implicados y, como quedó puesto de manifiesto anteriormente, *Cfr.* YÁÑEZ VIVERO, 2022, p. 210.

[83] Teniendo en cuenta lo expuesto, CURIEL LORENTE opina que «acreditada la responsabilidad de los bienes exconsorciales por razón de la deuda reclamada, aquéllos deben soportar la ejecución. Sorprende por ello que el nuevo artículo 144,4 RH exija, además, como requisito concurrente y no alternativo, que la notificación del embargo al cónyuge no deudor haya tenido lugar antes de la liquidación de la sociedad» (CURIEL LORENTE, 2004, p. 78).

[84] *Cfr.* LÓPEZ FERNÁNDEZ, 2021, pp. 2158-2160.

embargo, so pretexto de la falta de un pronunciamiento expreso sobre la ganancialidad de la deuda –en los casos de no existir correlación entre el deudor y el titular registral–. Debe recordarse que la anotación no despoja al (ex)cónyuge titular del bien adjudicado, sino que publicita la existencia de un procedimiento ejecutivo iniciado que podrá desembocar en la pérdida de dicho bien[85]; y ello respecto de un bien que –no puede olvidarse– permanece afecto *ex lege* al pago de las deudas *a cargo de la sociedad de gananciales* pendientes de pago (art. 1401 CC).

Para sortear la calificación negativa del registrador se ha señalado en la doctrina que el órgano judicial podría precisar en el mandamiento la fecha de nacimiento de la deuda y su condición de deuda a cargo de la sociedad de gananciales, de manera que el registrador aprecie que la disolución, liquidación y adjudicación fueron posteriores y que, pese a figurar el bien inscrito a favor del cónyuge no deudor, subsiste su afección al pago del crédito. En esta línea, Sanciñena Asurmendi propone que el mandamiento exprese «la fecha en la que se contrajo la deuda y su naturaleza [ganancial], para que el Registrador advierta que la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales, así como su adjudicación fue posterior, por lo que esos bienes, aunque figuren a nombre de un cónyuge, están afectos a responsabilidad por la deuda contraída por el cónyuge demandado»[86]. Junto con ello, el mandamiento debería hacer constar que el cónyuge titular –no deudor– ha sido debidamente emplazado en el proceso ejecutivo[87] a fin de desvirtuar la vulneración del artículo 20 LH (*ex* art. 24 CE)[88].

---

[85] Dicha anotación preventiva evitará la protección de los terceros hipotecarios (*ex* art. 34 LH) al publicitar *erga omnes* el embargo de un bien exganancial por deudas contraídas en interés de la familia.

[86] *Cfr.* Sanciñena Asurmendi, 1996, p. 191.

[87] La especificación de los citados detalles en el mandamiento remitido al registrador acreditan que el cónyuge no deudor ha tenido ocasión de cuestionar la naturaleza de la deuda contraída por su (ex)cónyuge; con ello se desvirtúa la obligatoria necesidad de incoar un procedimiento declarativo previo que tuviera por objeto dicha discusión, como destaca Rodríguez Sánchez, a cuyo tenor, «conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, dice en la Resolución de 25 de marzo que *la tramitación previa a este embargo no es procedimiento adecuado al efecto* (tramitación previa que comprende demanda acompañada de título ejecutivo, despacho de la ejecución sin escuchar al deudor o denegación de ese despacho, requerimiento del pago y, a falta de este, embargo). Pero aun dentro del procedimiento ejecutivo y dados los tasados motivos de oposición que en él se admiten es difícil pensar que pueda plantearse en el mismo la cuestión de la naturaleza de la deuda según la posición mayoritaria que parece entender el juicio declarativo como procedimiento adecuado al efecto. Al respecto habla la Resolución de 28 de octubre de 1987 de *que la sentencia dictada en el procedimiento adecuado declare de forma indubitada la responsabilidad directa de los gananciales*» (Rodríguez Sánchez, *RCDI*, 1990, p. 247).

[88] Y, ello, porque conforme al artículo 100 RH el registrador tiene, sobre las resoluciones judiciales, «la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está

2.2 **Impugnación de la liquidación realizada en fraude de acreedores**

La responsabilidad de los bienes exgananciales por las deudas contraídas por uno de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales excluye, en principio, la necesidad de impugnar la liquidación realizada para poder hacer efectivo el cobro del crédito frente a los bienes que, tras la liquidación, han pasado al patrimonio privativo del cónyuge no deudor. En efecto, cuando concurren los presupuestos del artículo 1401 CC, la tutela del crédito puede lograrse directamente a través de la afección *ex lege* de los bienes exgananciales, sin necesidad de cuestionar la validez de la liquidación ni de las adjudicaciones practicadas.

Ahora bien, ello no impide que, cuando existan indicios de un designio defraudatorio, el acreedor pueda acudir a los remedios propios del fraude de acreedores, instando la rescisión de la liquidación o, en su caso, de las capitulaciones matrimoniales que la instrumenten, al amparo del artículo 1291.3 CC[89], junto con la solicitud de cancelación del asiento registral contradictorio (*Cfr.* art. 38.2 LH)[90].

La rescisión de las capitulaciones matrimoniales por fraude de acreedores –y, en general, de los actos de liquidación del régimen– ha sido admitida expresamente por el Tribunal Supremo, si bien con la advertencia de que se trata de una vía excepcional y sujeta al cumplimiento estricto de todos sus presupuestos: «jurisprudencialmente no queda excluido de manera radical y absoluta el ejercicio de la acción rescisoria contra los actos de liquidación de la sociedad de gananciales, aunque siempre será menester que se cumplan los presupuestos necesarios para su ejercicio, entre los que figura, como se ha repetido, el requisito de la subsidiariedad, que puede concurrir en supuestos extraordinarios en que, en

---

el fondo de la resolución, pero sí examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 LH. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (…), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 RH permite e impone al registrador calificar del documento judicial *los obstáculos que surjan del Registro*, y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial» (RDGSJFP 11 octubre 2022).

[89] Sobre la rescisión de las capitulaciones matrimoniales en fraude de acreedores, *Cfr.* Vargas Benjumea, 2015, pp. 151-224 y Gómez Linacero, *AC,* 2021, pp. 20-27.

[90] Si bien, debe apuntarse que, de conformidad con la doctrina jurisprudencial no se impone como requisito riguroso la solicitud expresa de la cancelación del registro ex artículo 38.2 LH: «la jurisprudencia más reciente, superando el rigorismo del artículo 38 LH, sienta que no se precisa solicitar nominal y específicamente la cancelación del asiento que se presenta contradictorio en la realidad del tráfico registral» (*Cfr.* STS 204/2000, de 29 de febrero).

aras de las circunstancias concurrentes, se demuestre que la responsabilidad atribuida al cónyuge adjudicatario sea por sí misma ineficaz para la garantía de los derechos de los acreedores»[91].

En esta línea, la Sentencia 5402/1990, de 9 de julio estima la rescisión de la liquidación realizada por capitulaciones matrimoniales al quedar acreditado en instancia que se habían otorgado en fraude de acreedores y en casación el carácter subsidiario de la acción, en la medida en que la entidad actora había intentado sin éxito la satisfacción del crédito por otras vías[92]. Subraya, en este sentido, el Tribunal Supremo el carácter excepcional de este remedio «ya que, aun después de la disolución de la sociedad conyugal, permanece viva la acción del acreedor contra los bienes que, antes de aquélla, tenían naturaleza ganancial»; que se traduce en su concepción como mecanismo subsidiario al condicionar o posponer su efectividad «a que previamente el acreedor haya tratado de obtener la satisfacción de su crédito ejercitando su acción contra los esposos deudores en la seguridad de que la masa de bienes antes gananciales, independientemente del cónyuge en cuyo poder estuvieren después de las capitulaciones matrimoniales, habrá de responder de la deuda contraída (artículos 1401 y 1402 CC)». En el asunto de autos quedó probado que el embargo trabado no pudo tener efectividad, al haberle denegado el registrador la anotación preventiva de embargo de los bienes *exgananciales* por haberse adjudicado e inscrito como propios del cónyuge no deudor. Por tanto, «habiendo la entidad actora intentado el ya dicho recurso legal previo de que disponía y no habiendo obtenido éxito con el mismo (…) ha de considerarse facultada (…) para el ejercicio de la acción revocatoria, única

---

[91] *Cfr.* STS 184/2006, de 1 de marzo.

[92] En instancia quedaron acreditados al no discutirse en casación los demás requisitos requeridos para estimar la acción de rescisión por fraude de acreedores. Tales requisitos quedan sintetizados por la STS 510/2012, de 7 de septiembre: «1.º Que el crédito a favor del actor se anterior al acto del deudor constitutivo del fraude; 2.º La celebración de un acto traslativo o abdicativo a favor de un tercero, que no sea un tercero de buena fe en caso de transmisión onerosa; 3.º Que el acto dañoso ocasione objetivamente un daño al acreedor, impidiéndole cobrar lo que se le debe (*eventum damni*) y frustrando el derecho de crédito del actor; 4.º Que el deudor sea insolvente, sin que se requiera ni que el actor haya instado un procedimiento de insolvencia o un procedimiento ejecutivo que constate que el acreedor no tiene otro modo para cobrarse lo que se debe, sino que basta con que se acredite la imposibilidad de cobrar el crédito; 5.º Tampoco se requiere la existencia de una actuación dolosa o intencional (*consilium fraudis*) en el deudor y en el tercero adquirente, sino que basta un conocimiento de que el acto dispositivo ocasionará un perjuicio a los terceros acreedores (*scientia fraudis*). 5) Que la acción se dirija contra todos los intervinientes en el acto fraudulento, que, en este caso, son todos los copropietarios; y 6) Que la acción se ejercite dentro del plazo de caducidad de 4 años previsto en el artículo 1299 del CC». Junto con los referidos requisitos se exige y, así lo recoge también la sentencia analizada que el actor no tenga otro modo de cobrar lo que se le debe, dado el carácter subsidiario de la acción rescisoria.

de que dispone ya para lograr la satisfacción de sus créditos, por lo que ha de entenderse concurrente también, en este supuesto litigioso, el expresado requisito de la subsidiariedad»[93].

El carácter subsidiario de la acción rescisoria impide su ejercicio en aquellos casos en los que existen otros remedios tendentes a proteger los derechos de los acreedores, como son el remedio específico de la inoponibilidad de la mutación del régimen económico matrimonial del artículo 1317 CC en relación con el artículo 1084 CC. En efecto, la liquidación o modificación del régimen matrimonial no resultará oponible frente a los derechos de terceros adquiridos con anterioridad[94]: «se traduce en que éstos conservarán sus créditos contra el cónyuge deudor con responsabilidad ilimitada y, además, su consorte responderá con los bienes que le hayan sido adjudicados, si se hubiese formado debidamente inventario»[95]. Es por ello por lo que la rescisión procederá después de que el acreedor hubiese intentado sin éxito hacer valer la protección del artículo 1317 CC o cuando dicho mecanismo no satisfaga los intereses del acreedor, por ejemplo porque la lesión no viene de la mutación del régimen matrimonial, sino de la liquidación realizada.

El remedio extraordinario de la acción rescisoria estará también supeditado a la viabilidad de otros mecanismos protectores de los derechos de los acreedores ante actuaciones fraudulentas: bien, la acción de nulidad de las capitulaciones matrimoniales por ilicitud de la causa; bien la responsabilidad *ultra vires* del cónyuge deudor al ocultar u omitir intencionalmente activos o deudas en la liquidación de la sociedad de gananciales[96].

---

[93] *Cfr.*, en este sentido, el ATS de 20 de abril de 2022 que inadmite a trámite el recurso de casación interpuesto contra la SAP de Murcia (Sección 4.ª) 677/2019, de 19 de septiembre confirmatoria de la sentencia de primera instancia que había estimado la resolución de la escritura de disolución y liquidación de la sociedad de gananciales por fraude de acreedores, declarando que «la disolución de la sociedad de gananciales por escritura pública de 4 de agosto de 2009 es posterior al nacimiento de la deuda, estimándose dicho acto jurídico fraudulento, ya que no se ha acreditado que el demandado y apelante se hubiera adjudicado bienes por valor equivalente al de su esposa (…). Ambos actos jurídicos se consideran fraudulentos, ya que cuando se hicieron se tuvo conciencia de que los mismos podían perjudicar a los acreedores de la mercantil, de la que era administrador único el apelante […]». En parecidos términos, la SAP de Madrid (Sección 13.ª) 99/2005, de 28 de febrero estima la acción de rescisión de la liquidación de la sociedad de gananciales realizada en fraude de acreedores al haber adjudicado los cónyuges el único bien a la esposa para lograr la insolvencia del esposo deudor: «se admite la acción subsidiaria ejercitada por la actora, declarándose que la adjudicación de la vivienda (…) realizada a favor de la esposa otorgada por escritura de liquidación de sociedad de gananciales de fecha 15 de diciembre de 1998 debe ser rescindida por haberse efectuado en fraude de acreedores».

[94] Sobre la inoponibilidad de la modificación del régimen matrimonial a los acreedores por deudas a cargo de la sociedad de gananciales, *Cfr.* Blascó Gascó, *ADC*, 1993, 604-605; Pérez García, *ADC*, 2002, 229-233 y Seoane Prado, *La Ley,* 1996, 1552-1555.

[95] *Cfr.* STS 20 de marzo de 1989.

[96] *Cfr.* STS 28 de abril de 1988.

Por un lado, el acreedor podrá instar la declaración de nulidad de las capitulaciones matrimoniales por ilicitud de la causa[97] si logra acreditar que la finalidad defraudatoria fue la causa concreta y determinante del negocio capitular (art. 1275 CC)[98]. Si se demuestra dicha ilicitud causal y, por ello, se declara la nulidad de las capitulaciones matrimoniales[99], quedará restablecido el régimen de responsabilidad de la sociedad de gananciales vigente, por lo que el acreedor podrá instar la ejecución de bienes gananciales –directa o subsidiariamente–, atendiendo a la calificación de la concreta deuda.

Ahora bien, aun siendo éste un instrumento de tutela para el acreedor –no sometido, a diferencia de la acción rescisoria, al presupuesto de la subsidiariedad–, parece que, en no pocas ocasiones su ejercicio resultará innecesario o escasamente funcional. Y ello porque la protección del crédito podrá alcanzarse mediante el régimen de inoponibilidad de la sustitución del régimen económico matrimonial frente a terceros previsto en el artículo 1317 CC sin necesidad de acudir a la nulidad por ilicitud de la causa, con las notables dificultades probatorias que ello comporta[100].

Por otro, el legislador prevé en los artículos 1401 y 1402 CC un mecanismo adicional de tutela de los intereses de los acreedores

---

[97] En opinión de Amorós Guardiola «las capitulaciones serán nulas cuando falte alguno de los requisitos esenciales del negocio capitular o no se cumpla con los artículos sobre el objeto del contrato o falte la causa del negocio capitular (simulación absoluta) o ésta sea ilícita o falsa» (Amorós Guardiola, 1984, 1566). En contra de esta consideración, *Cfr.* Bayod López, *ADC*, 2007, pp. 1144-1147.

[98] En el asunto resuelto por la SAP de Guadalajara 261/2009 de 1 de diciembre se acredita la ilicitud de la causa por cuanto «la finalidad de las capitulaciones matrimoniales no fue otra que la descapitalización del codemandado para evitar hacer frente a la deuda (…) Lo relevante es que el acto (…) obedeció a una causa ilícita constituida por la voluntad conjunta de los cónyuges de descapitalizar al codemandado con la finalidad de burlar el crédito de la demandante y ello se deduce de la razones expuestas en la instancia y no desvirtuadas en esta alzada, a saber: 1.- El otorgamiento de las capitulaciones ocho días después de la notificación a los demandados del inicio del procedimiento de derivación de responsabilidad subsidiaria de los administradores. 2.- El hecho de que a partir de tal otorgamiento, la esposa pasa a ser titular de los dos bienes inmuebles que fueron primitivamente bienes gananciales, adjudicándose el esposo el dinero existente en la cuenta (417,69 €) y un vehículo valorado en 600 € y; (…) 3.- el hecho, además, de que el demandado no siendo ya titular de la vivienda y no debiendo por ello responder de las cargas que la gravan, sin embargo, sigue haciendo frente al abono de la mitad del préstamo hipotecario y además tampoco se cambia la titularidad en la Jefatura Provincial de Tráfico y a su favor, del único bien que le fue atribuido (el vehículo) que sigue figurando a nombre de la demandada».

[99] A este respecto, la STS 370/2012, de 18 de junio recuerda que «el art. 1335 CC establece que la invalidez de las capitulaciones *[s]e regirá por las reglas generales de los contratos*, por lo que declarada la falta de causa, se produce un defecto estructural de dicho capítulo y el tipo de ineficacia que debe ser aplicado es la nulidad».

[100] «No olvidemos que el artículo 1277 CC contiene una presunción *iuris tantum* de existencia y licitud de la causa en los contratos, y así declara el TS en Sentencia de 28 de diciembre de 2006 que la falta de causa en las relaciones contractuales exige prueba a cargo de quien la invoca, bien directa, o la indirecta de las presunciones que suele ser la operante tratándose de simulación absoluta (…), pues *la simulación ha de deducirse normalmente de presunciones que acrediten lo contrario a lo establecido por el art. 1277*» [SAP de León (Sección 1.ª) 767/2024 de 3 de diciembre].

ante actuaciones fraudulentas o defraudatorias de los cónyuges en la liquidación de la sociedad de gananciales[101]. La regla general de responsabilidad del cónyuge no deudor por deudas pendientes exclusivamente con los bienes *gananciales* que le hubieren sido adjudicados en la liquidación se ve excepcionada ante la falta de un inventario correctamente confeccionado –en particular, debido a la omisión u ocultación de bienes o, en su caso, de deudas del pasivo–; y, ello porque, en tales casos, se ampliará la responsabilidad del cónyuge no deudor más allá del valor de los bienes adjudicados, conforme a la remisión del artículo 1402 CC al régimen de protección de los acreedores en la partición y liquidación de la herencia[102]: el cónyuge no deudor responderá *ultra vires* por las deudas contraídas por su (ex)cónyuge –con todo su patrimonio y no exclusivamente con los bienes adjudicados–.

De acuerdo con la interpretación jurisprudencial de los referidos preceptos al cónyuge no deudor no le interesará realizar una liquidación fraudulenta –omitiendo u ocultando bienes, derechos u obligaciones–, pues acreditado un inventario infiel, su responsabilidad pasará de quedar limitada a los bienes gananciales adjudicados en la liquidación (responsabilidad *intra vires*) a extenderse a todo su patrimonio, presente y futuro (responsabilidad *ultra vires*). En este sentido, la Sentencia 629/2022, de 27 de septiembre destaca que «la responsabilidad del cónyuge no deudor puede universalizarse y pasar a ser deudor con todos sus bienes si, disuelta y liquidada la sociedad, se adjudica bienes gananciales

[101] *Cfr.* SSTS 338/1988, de 28 de abril y 629/2022, de 27 de septiembre.

[102] La responsabilidad *ultra vires* del cónyuge no deudor por la existencia de un inventario infiel excluye la viabilidad de la acción rescisoria por fraude de acreedores, al faltar uno de sus requisitos esenciales: la subsidiariedad de la acción. A este respecto, la STS 8298/1992, de 7 de noviembre declara que «la declaración que hace la sentencia impugnada acordando la rescisión de las capitulaciones, es contradictoria con tal resultancia probatoria. Uno de los requisitos esenciales para que los contratos puedan rescindirse por razón de fraude, está constituido por la exigencia de que el acreedor no pueda cobrar de otro modo lo que se le debe (art. 1291.3.º CC), pues dado el carácter subsidiario de la acción rescisoria que proclama, también, el artículo 1294 CC, sólo puede ejercitarse cuando se carezca de todo recurso legal para obtener la reparación del perjuicio, requisito que no se da en este caso, pues, si la disolución y subsiguiente liquidación de la sociedad de gananciales como consecuencia de las capitulaciones otorgadas vigente el matrimonio en las que se modificó el régimen económico del matrimonio y se adoptó el de separación absoluta de bienes (art. 1392 CC) no perjudica en ningún caso los derechos ya adquiridos por terceros (art. 1317 CC), si el artículo 1401 CC dispone que mientras no se hayan pagado por entero las deudas de la sociedad, los acreedores conservan su derecho contra el cónyuge deudor, respondiendo, también, el cónyuge no deudor con los bienes que se le hayan adjudicado si se hubiera formulado debidamente inventario judicial o extrajudicial, y si el artículo 1402 establece que los acreedores de la sociedad de gananciales tienen en su liquidación los mismos derechos que les reconocen las leyes en la partición y liquidación de las herencias, es decir, el derecho de exigir el pago de sus deudas por entero de cualquiera de los cónyuges si no se hubiera formulado debidamente inventario o hasta donde alcancen los bienes adjudicados si se hubiere formulado (art. 1084); en el presente caso, no puede afirmarse que el acreedor demandante no tuviera otro recurso legal para hacer efectivo su crédito que el ejercicio de la acción rescisoria».

sin haber formalizado debidamente inventario (artículos 1401 y 1402 CC)» pues, como señala la STS 338/1988, de 28 de abril el artículo 1401 (…) contiene un precepto explícito y otro implícito; en primer lugar se sujetan expresamente a responsabilidad los bienes adjudicados al cónyuge no deudor (…) con independencia de la responsabilidad del cónyuge deudor con todos sus bienes; pero esta responsabilidad limitada descansa sobre los presupuestos de que se trate de una deuda consorcial contraída por el otro cónyuge y que se haya formalizado debidamente el inventario (que ha de incluir explícitamente las deudas pendientes a cargo de la sociedad; lo que, en el caso, reconocidamente se ha omitido). De no ser así, y este es el precepto implícito, es decir, si los cónyuges han dividido el activo sin pagar alguna deuda consorcial, el cónyuge no deudor responde «ultra vires por cuanto, según el artículo 1402, los acreedores de la sociedad de gananciales tendrán en su liquidación los mismos derechos que les reconocen las leyes en la partición y liquidación de las herencias».

En mi opinión, la sanción de la responsabilidad *ultra vires* del cónyuge no deudor deberá estimarse en relación con aquellas deudas que habiéndose contraído vigente la sociedad de gananciales, los cónyuges –al menos el no deudor– omiten u ocultan incurrieron en dolo, culpa o, en su caso, ignorancia inexcusable, ya que sería del todo desproporcionado declarar la responsabilidad *ultra vires* del cónyuge no deudor en aquellos casos en los que se omitieron deudas a cargo de la sociedad de gananciales por desconocimiento, especialmente de aquellas que el cónyuge no deudor puede fácilmente ignorar, por ejemplo las derivadas del ejercicio profesional *ocultas* del otro cónyuge[103].

[103] Conviene destacar en línea con lo expuesto, la postura de la Sala Tercera del Tribunal Supremo en relación con la responsabilidad ultra vires del cónyuge no deudor que no queda, según su opinión, limitada a las liquidaciones fraudulentas, sino también a los supuestos en los que no se realizó dicha liquidación (*Cfr.* SSTS (Sala Tercera) 1712/2020 de 14 de diciembre y 1054/2021 de 19 de julio). Esta última sentencia resume su doctrina, a cuyo tenor «respecto de las deudas para con la Seguridad Social generadas durante la vigencia del régimen económico de gananciales, cabe el embargo de sueldos y salarios del cónyuge no deudor adquiridos tras la modificación de dicho régimen económico matrimonial cuando no se haya procedido a la liquidación de la sociedad de gananciales, ni elaborado el correspondiente inventario, ni se adjudiquen bienes». La fundamentación de la Sala Tercera del Tribunal Supremo podría resumirse en que la falta de liquidación de la sociedad de gananciales –ya disuelta– conlleva una actuación fraudulenta de los cónyuges que permite extender la responsabilidad al patrimonio personal del cónyuge no deudor. No obstante, la falta de liquidación del régimen del matrimonio no puede equivaler a liquidación fraudulenta. No en balde, el Código Civil no impone una obligación de liquidar ni un plazo para ello. Cuestión distinta susceptible de sanción es la ocultación de bienes gananciales u omisión de deudas en el inventario para defraudar los intereses de los acreedores de los cónyuges. De conformidad con lo expuesto, debe compartirse la crítica de la doctrina sobre que no resulta posible equiparar un inventario infiel con la inexistencia de inventario (*Cfr.* Manzano Fernández, *RCDI,* 2023, pp. 934-938 y Yáñez Vivero, *AJI*, 2022, p. 629).

Todo lo expuesto sin perjuicio de la posible comisión por los cónyuges –como autor o cooperador necesario–de un delito de alzamiento de bienes sancionado en el artículo 257.1.2.º CP[104], en tanto que hubiesen realizado un acto dispositivo –la liquidación de la sociedad de gananciales– con la finalidad de dificultar o impedir la eficacia de un embargo de bienes gananciales[105]. Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Penal) 146/2022, de 17 de febrero, para la comisión del referido delito «basta con que el deudor haya actuado sobre bienes propios de forma que pueda entenderse que pretendió situarlos fuera del alcance de las acciones que corresponden a los acreedores para la efectividad de sus créditos, originándoles el correspondiente perjuicio, bien porque resulte imposible hacerlos efectivos, ante la inexistencia de bienes sobre los que dirigir la reclamación, bien porque su actuación suponga una dificultad seria y relevante para ello»[106]. La concurrencia del tipo se producirá cuando la finalidad defraudatoria de los cónyuges logre dificultar o impedir el embargo de los bienes gananciales, por ejemplo a través de la liquidación del régimen matrimonial vía capitulaciones matrimoniales. Conclusión alcanzada por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid (Sección 2.ª) 245/2015, de 18 de septiembre, al estimar que los cónyuges liquidaron su régimen matrimonial con el fin de evitar el embargo que recaía

[104] De acuerdo con la STS (Sala Segunda) 8/2003 de 14 de enero podrá condenarse al cónyuge no deudor como cooperador necesario en la comisión del delito de alzamiento de bienes cometido por su consorte.

[105] En opinión de Pérez Ferrer «se exige que el sujeto activo persiga defraudar las expectativas de cobro de sus acreedores; que su conducta esté destinada a este fin, utilizando para ello el mecanismo de desaparición simulada o aparente del patrimonio que sirve de garantía y crédito. Esa intencionalidad directa ha de inferirse necesariamente de los actos realizados por el deudor en orden a provocar su insolvencia, que normalmente consisten en la transmisión de bienes a sus familiares, amigos o personas de su confianza que ya saben de antemano lo ficticio o irreal de esa transmisión» (Pérez Ferrer, *RIDJ*, 2023, p. 17). La Sala Segunda del Tribunal Supremo considera que se trata de un tipo delictivo pluriofensivo que tutela, no solo el derecho de los acreedores a que no se defraude la responsabilidad universal prevista en el artículo 1911 del Código Civil, sino también el interés colectivo con un buen funcionamiento del sistema crediticio [*Cfr.*, entre otras, SSTS (Sala Segunda) 138/2011, de 17 de marzo; 366/2012, de 3 de mayo y 867/2013, de 28 de noviembre].

[106] La querella por posible delito de alzamiento de bienes no requiere agotar la vía civil a través de los mecanismos anteriormente expuestos, pues como señala la SAP de Valladolid (Sección 2.ª) 245/2015, de 18 de septiembre «para negar la concurrencia del delito de alzamiento de bienes no basta con alegar que el acreedor dispone todavía de recursos o acciones judiciales a su alcance para intentar vencer o dejar sin efecto una determinada disposición patrimonial realizada con finalidad elusiva y ello porque (…) semejante interpretación conllevaría en la práctica la escandalosa atipicidad de casi todos los supuestos de operaciones o maniobras de insolventación realizadas mediante negocios jurídicos, obligando a las víctimas a peregrinar de procedimiento judicial en procedimiento judicial para intentar dar finalmente con algún bien frente al que realizar sus créditos, lo que supondría negar la protección penal a quien no hubiera agotado hasta la última acción declarativa o ejecutiva a su alcance para intentar hacerse pago con los bienes del deudor».

sobre los bienes gananciales consecuencia de una deuda contraída por el esposo[107].

IV. **CONCLUSIONES**

A la luz de la jurisprudencia más reciente puede sostenerse la existencia de una regla de *responsabilidad pro-ganancial* en relación con las deudas contraídas por un cónyuge constante el matrimonio, aun cuando el Código Civil no consagre una presunción de ganancialidad «en el pasivo», análoga a la del artículo 1361 CC. Ello significa que, como pauta general, las obligaciones contraídas durante la vigencia de la sociedad de gananciales responden al interés familiar y, por ende, son deudas a cargo de la sociedad de gananciales (art. 1369 CC), salvo prueba de que fueron contraídas en interés exclusivo del cónyuge deudor (art. 1373 CC).

La ejecución sobre bienes gananciales por deudas contraídas por un solo cónyuge resulta conforme con la regla de *responsabilidad pro-ganancial* en la medida en que permite al acreedor dirigir la ejecución contra el cónyuge deudor y trabar bienes gananciales, con la correlativa notificación del embargo al cónyuge no deudor. Sin embargo, esa coherencia se resiente cuando el cónyuge no deudor formula oposición, al imponer el artículo 541 LEC al ejecutante una carga probatoria que, en la práctica, puede tornarse desproporcionada. De *lege ferenda*, se propone suprimir esa inversión del *onus probandi*, restaurando la regla general en materia probatoria –quien alega, prueba–. En coherencia con ello, mientras no exista oposición, debería admitirse la práctica de la anotación preventiva de embargo de bienes gananciales.

La regla de *responsabilidad pro-ganancial* debe proyectarse igualmente cuando el proceso ejecutivo se incoa tras la disolución de

---

[107] «En lo que atañe a la finalidad perseguida del esposo al liquidar la sociedad de gananciales (…) no puede admitirse que la conclusión obtenida por el juzgador sea consecuencia de una errónea valoración de la prueba si se tiene en cuenta: primero, la proximidad temporal entre la disolución de la sociedad de gananciales y el vencimiento de los pagarés (…); segundo, la imposibilidad de sostener que el (alegado) deseo de la esposa del acusado de proceder, antes de la iniciación del procedimiento de separación matrimonial, a *dejar arreglados los asuntos económicos* pudiera prevalecer sobre la necesidad de hacer frente a las obligaciones con los acreedores; tercero, que, como puede fácilmente comprenderse, el que ambos esposos mantuvieran relaciones personales tirantes no quiere decir que a la hora de conservar el patrimonio común no actuaran con un mínimo sentido pragmático (aunque defraudatorio); cuarto, que es obvio que tal deseo, por lógico que pudiera resultar, constituye un indicio del propósito defraudatorio ya que lo que se lograba con él era, precisamente, poner fuera del alcance de los acreedores parte de los bienes; y, quinto, el hecho de que se silenciara u ocultara que, poco antes, sobre el inmueble que se adjudicaba el acusado (…) se había constituido una hipoteca de 160.000 euros». *Cfr.*, asimismo, SSAP de Madrid (Sección 17.ª) 232/2006, de 2 de marzo; de Valencia (Sección 3.ª) 81/2014, de 4 de febrero.

la sociedad de gananciales, de modo que dicha disolución no se traduzca en un endurecimiento de los requisitos de la ejecución, se solicite el embargo de la cuota ganancial o de bienes concretos. Lo determinante debería de ser el momento del nacimiento de la obligación –bajo el régimen de gananciales– y la disponibilidad de un cauce efectivo de contradicción para el cónyuge no deudor. Por ello, en el ámbito de la comunidad postganancial, debería bastar la demanda al cónyuge deudor y la notificación al no deudor para salvaguardar su derecho de defensa, pudiendo éste oponerse alegando la naturaleza personal de la deuda y, en su caso, la suficiencia de bienes privativos del ejecutado. No resulta razonable imponer al acreedor un tratamiento procesal más gravoso por un hecho que le es ajeno: la disolución prematura de la sociedad de gananciales.

Si, al tiempo de la ejecución, la sociedad de gananciales ya hubiera sido liquidada, también debe mantenerse la lógica pro-ganancialidad, pues los bienes procedentes del haber común continúan afectos *ex lege* al pago de las deudas *gananciales* (art. 1401 CC). El artículo 144.4 RH no debería operar como un factor de desnaturalización del régimen sustantivo de responsabilidad ni como una vía de endurecimiento del proceso ejecutivo, exigiendo, como regla, la demanda conjunta de ambos (ex)cónyuges o –si se demanda sólo al deudor– la previa declaración judicial de la ganancialidad de la deuda y la notificación del embargo al cónyuge no deudor antes de la inscripción de la liquidación en el Registro de la Propiedad.

Para lograr la práctica de la anotación preventiva de embargo en ambos supuestos (de bienes comunes o titularidad del cónyuge no deudor) se propone que el letrado de la Administración de Justicia deje constancia en el mandamiento remitido al registrador no sólo de la fecha en que se contrajo la deuda (vigente la sociedad de gananciales), sino además la inexistencia de controversia en el proceso ejecutivo sobre la naturaleza ganancial del débito, previo emplazamiento formal del (ex)cónyuge no deudor.

En síntesis, se propone operativizar en el proceso ejecutivo la regla de la *responsabilidad pro-ganancial* mediante la aplicación de los mismos requisitos procesales para la ejecución de bienes gananciales (art. 541.2 LEC) con independencia de la situación en la que se encuentre régimen matrimonial, esto es, demanda de ejecución dirigida al (ex)cónyuge deudor y notificación del embargo al (ex)cónyuge no deudor. Esta solución preserva el derecho de defensa de los afectados y, simultáneamente, evita exigencias probatorias o registrales desproporcionadas que vacíen de contenido la garantía del acreedor.

BIBLIOGRAFÍA

Achón Bruñén, María José: «Embargo de bienes gananciales por deudas de un cónyuge (Comentario a la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 29 de abril de 1994)», *Anuario de Derecho Civil*, Vol. 49, núm. 1, 1996, pp. 429-447.

— «Los problemas del cónyuge del ejecutado para defender sus intereses en los procesos de ejecución en que resultan embargados bienes gananciales», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 687, 2005, pp. 133-180.

Aguilar Ruiz, Leonor: «Ejecución de bienes gananciales por deudas consorciales contraídas por uno de los esposos: oposición del cónyuge no deudor a la traba y embargo de bienes comunes», *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, núm. 14, 2005, pp. 101-111.

Amorós Guardiola, Manuel: «Comentarios al artículo 1355 del Código Civil», en *Comentarios a las reformas del Derecho de familia*, t. II, Madrid: Tecnos, 1984, pp. 1565-1569.

Bayod López, M.ª del Carmen: «Efectos de la invalidez de las capitulaciones matrimoniales en el marco de la teoría general del contrato», *Anuario de Derecho Civil*, Vol. 60, núm. 3, 2007, pp. 1109-1162,

Banacloche Palao, Julio: (dir.), *La prueba en el proceso civil*, La Ley, 2019.

Bello Janeiro, Domingo: *La defensa frente a tercero de los intereses del cónyuge en la sociedad de gananciales*, Barcelona: Bosch, 1993.

Benavente Moreda, Pilar: «La anotación de embargo sobre bienes gananciales. Estudio de algunos aspectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 657, 2000, pp. 777-856.

Bendito Cañizares, María Teresa: *Anotación preventiva de embargo sobre bienes gananciales*, Madrid: Triviumm, 1993.

Blascó Gascó, Francisco de Paula: «Modificación del régimen económico matrimonial y perjuicio de terceros: la norma del artículo 1317 CC», *Anuario de Derecho Civil*, núm.46, 1993, pp. 599-642.

Carrasco Perera, Ángel: «Sociedad de gananciales. Tercería de dominio. Deudas comunes y deudas privativas. Anotación preventiva de embargo sobre bienes gananciales», *Cuadernos civitas de jurisprudencia civil*, núm. 12, 1986. pp. 4005-4016.

Cordón Moreno, Faustino: «Comentario al artículo 541 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Ejecución de bienes gananciales», en *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil (Tomo II), Aranzadi,* núm. 12, 2011 (BIB\2011\5142).

Cresí Ferrer, Lorenzo: «El embargo de bienes gananciales: problemática procesal (examen del art. 541 de la LEC)», *Revista de Derecho de Familia: doctrina, jurisprudencia, legislación*, núm. 20, 2003, pp. 23-46.

Cuadrado Pérez, Carlos: «Deudas privativas de los cónyuges y sociedad de gananciales», en: F. J. Gómez Gálligo (coord.), *Homenaje al profesor Manuel Cuadrado Iglesias,* vol. I. Pamplona: Thomson-Reuters, 2008, pp. 415-442.

Curiel Lorente, Fernando: «Embargo y ejecución de bienes de personas casadas en Aragón», en *Actas de los Decimoterceros Encuentros del Foro de Derecho Aragonés*. Zaragoza: El Justicia de Aragón, 2004, pp. 69-82.

De La Cámara Álvarez, Manuel: «La sociedad de gananciales y el Registro de la Propiedad», *Anuario de Derecho Civil*, vol. 39, núm. 2, 1986, pp. 339-536.

De Grado Sanz, Carmen: «Capítulo IV. Anotación preventiva de embargo de bienes gananciales», en G. Díez-Picazo Giménez (coord.), *Derecho de familia,* Pamplona: Thomson-Reuters, 2012, pp. 2583-2613.

DELGADO CORDERO, Ana María: «Responsabilidad y embargo de los bienes comunes en el régimen económico matrimonial de sociedad de gananciales. Comentario a la RDGRN de 18 de enero de 2007», *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, núm. 19, 2007, pp. 361-368.

DELGADO SÁEZ, Jésica: «La presunción de ganancialidad desde la perspectiva del Tribunal Supremo», *Actualidad Civil*, núm. 7-8, 2024, pp. 1-18.

DÍEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN BALLESTEROS, Antonio: *Sistema de Derecho Civil, t. IV: Derecho de familia,* (8.ª ed.), Madrid: Tecnos, 2002.

ECHEVARRÍA ECHEVARRÍA, Santiago: «La ganancialidad pasiva», *Revista de Derecho Notarial*, 1982, pp. 7-50.

FABAR CARNERO, Alberto: «Aproximación al régimen de responsabilidad externa en la sociedad de gananciales», *Revista de Derecho UNED*, núm. 19, 2016, pp. 653-690.

FERNÁNDEZ VILLA, José: «El pasivo de la sociedad de gananciales: en torno al art. 1.369 C.c.», *Anuario de Derecho Civil,* Vol. 46, núm. 2, 1993, pp. 643-746.

GASCÓN INCHAUSTI, Fernando: «Embargo de bienes y sociedad de gananciales», *Tribunales de Justicia*, núm. 7, 2001, pp. 55-68.

GASPAR LERA, Silvia: «Los procedimientos de ejecución forzosa por deudas de persona casada en régimen económico de comunidad: insuficiencias técnicas y sustantivas del sistema», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil,* núm. 4, 2011, pp. 45-89 (BIB\2011\74).

GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier: «Embargo de un cónyuge contra el otro, en régimen de gananciales. Comentario a la RDGRN de 7 de agosto de 2010», *Actualidad jurídica Aranzadi*, núm. 811, 2010, pp. 8-9.

GÓMEZ LINACERO, Adrián: «Los acreedores frente a la sociedad de gananciales liquidada: inoponibilidad de la liquidación y acción pauliana», *Actualidad Civil,* núm. 11, 2021, pp. 1-32.

GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente: *Gestión y responsabilidad de los bienes gananciales*, Madrid: Lex Nova, 1991.

GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente: «El embargo de bienes gananciales tras la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil», en *El derecho de familia y sucesiones en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, Madrid: Lex Nova, 2001, pp. 43-94.

HERNÁNDEZ RUEDA, Nuria: *Régimen de responsabilidad por deudas privativas durante la vigencia de la sociedad de gananciales (tras la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil),* Dykinson, Madrid, 2002.

LÓPEZ FERNÁNDEZ, María Luisa: «Las anotaciones preventivas», en: S. del Rey Barba y M. Espejo Lerdo de Tejada (dirs.), *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, t. II, Valencia: Tirant Lo Blanch, 2021, pp. 2143-2177.

MARÍN VELARDE, Asunción: «La plasmación procesal de la regulación del Código Civil sobre la ejecución de los bienes gananciales», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 7 2011, pp. 69-94.

MARTÍNEZ VÁZQUEZ DE CASTRO, Luis: *Responsabilidad patrimonial de la sociedad de gananciales*, Madrid: Cuadernos Civitas, 1994.

MANZANO FERNÁNDEZ, María del Mar: «Embargo sobre bienes propios del cónyuge no deudor por deudas contraídas por el otro cónyuge (fundamentos de por qué no es posible afectar bienes propios a un procedimiento de ejecución en el que el perjudicado no ha sido parte)», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 796, 2023, pp. 921-949.

MARTÍ PAYÁ, Vanesa: «Cuestiones procesales acerca de la disolución y de la liquidación de la comunidad de bienes gananciales en el proceso de ejecución», *Actualidad jurídica iberoamericana*, núm. 2, 2018, pp. 330-345.

MEDRANO SÁNCHEZ, Juan Ignacio: «Embargo y ejecución de bienes de personas casadas en Aragón». en: *Actas de los Decimoterceros Encuentros del Foro de Derecho Aragonés*. Zaragoza: El Justicia de Aragón, 2004, pp. 9-68.

MONTERO AROCA, Juan: *La prueba en el proceso civil*, Civitas, 2011.

MORALEJO IMBERNÓN, Nieves: «El embargo de bienes gananciales algunas reflexiones sobre la reforma del artículo 144 del Reglamento Hipotecario por el Real Decreto 1867/1978, de 4 de septiembre», *Aranzadi civil: revista quincenal*, núm. 3, 1998, pp. 127-162.

PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel: «Comentario al artículo 1365 CC». En: C. Paz-Ares Rodríguez (dir.), *Comentario del Código Civil*, Madrid: Servicio de Publicaciones del Ministerio de Justicia, 1993, pp. 687-967.

PÉREZ FERRER, Fátima: «Sobre el delito de alzamiento de bienes en los casos de crisis matrimoniales y parejas de hecho», *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia,* núm. 30, 2023, pp. 1-28.

PÉREZ GARCÍA, Máximo Juan: «La ineficacia de la liquidación de las sociedades gananciales: estudio jurisprudencial», *Anuario de Derecho Civil,* vol. 55, núm. 1, 2002, pp. 225-255.

RAGEL SÁNCHEZ, Luis Felipe: *El régimen de gananciales*, Pamplona: Thomson-Reuters, 2017.

REBOLLEDO VARELA, Ángel Luis: «Comentario al artículo 1361 del Código Civil», en: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (dir.), *Comentarios al Código Civil*, t. VII, Valencia: Tirant Lo Blanch, 2013, pp. 9626-9635.

RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, José Simeón: «Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado. Resoluciones de 25 y 18 de marzo de 1988», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 599, 1990, pp. 227-247.

RUIZ ALCARAZ, Susana: «La presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil», *Actualidad Civil*, núm. 12, 2016, 1-16.

SANCIÑENA ASURMENDI, Camino: *Régimen económico matrimonial del comerciante*, Madrid: Dykinson, 1996.

SANTANA NAVARRO, Francisco: «El artículo 1317 del Código Civil: ¿Un instrumento exclusivo de los acreedores consorciales?», *Actualidad civil*, núm. 5, 2019.

SEOANE PRADO, Javier: «Cuestiones procesales que plantea la defensa de terceros y acreedores en situaciones de cambio convencional de régimen económico matrimonial», *La Ley*, núm. 6, 1996, pp. 1552-1555.

SEOANE SPIEGELBERG, José Luis: «La protección del acreedor en la sociedad de gananciales», en *Temas de actualidad en Derecho de familia*, Dykinson, 2006, pp. 165-286.

SERRANO FERNÁNDEZ, María: «Comentario al artículo 1361 del Código Civil», en: A. Cañizares Laso, P. De Pablo Contreras, J. Orduña Moreno y R. Valpuesta Fernández (dirs.), *Código Civil comentado,* vol. III, Thomson-Reuters, 2016, pp. 1003-1006.

— «Comentario al artículo 1361 del Código Civil», en: A. Cañizares Laso, (dir.), *Comentarios al Código Civil,* vol. IV, Tirant Lo Blanch, 2023, pp. 6188-6192.

VARGAS BENJUMEA, Inmaculada: *El fraude en la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales. Mecanismos de defensa para el acreedor perjudicado*. Pamplona: Thomson-Reuters, 2015.

VELA SÁNCHEZ, Antonio José: «La sistematización del pasivo ganancial y el artículo 1370 del Código Civil», *Revista de Derecho Privado,* núm. 77, 1993, pp. 539-576.

— *La sistematización del pasivo ganancial*, Fundación El Monte, Madrid, 1995.
YÁÑEZ VIVERO, Fátima: «La ejecución sobre bienes ex-gananciales: trabas registrales y algunas propuestas de solución», *La Ley Derecho de Familia: Revista jurídica sobre familia y menores,* núm. 33, 2022, pp. 201-219.
— «El embargo de bienes originariamente gananciales», *La Ley Derecho de Familia: Revista jurídica sobre familia y menores,* núm. 35, 2022, pp. 137-184.
— «Pérdida del «beneficio de inventario» e inoponibilidad de capitulaciones matrimoniales a la luz de una reciente jurisprudencia», *Actualidad jurídica iberoamericana,* núm. 17, 2022, pp. 600-641.

ÍNDICE DE RESOLUCIONES

* Sala Primera del Tribunal Supremo

Sentencia 89/1979, 26 marzo 1979	ECLI: ES: TS:1979:89	Carlos de la Vega Benayas
Sentencia 338/1988, 28 abril 1988	ECLI: ES: TS:1988:3084	Cecilio Serena Velloso
Sentencia 8976/1989, 20 marzo	ECLI: ES: TS:1989:8976	Francisco Morales Morales
Sentencia 4521/1990, 12 junio 1990	ECLI: ES: TS:1990:11003	Manuel Glez-Alegre Bernardo
Sentencia 4502/1990, 9 julio 1990	ECLI: ES: TS:1990:11300	Francisco Morales Morales
Sentencia 8298/1992, 7 noviembre 1992	ECLI: ES: TS:1992:8298	Pedro González Poveda
Sentencia 244/1994, 14 marzo 1994	ECLI: ES: TS:1994:1726	Alfonso Barcala Trillo-Figueroa
Sentencia 364/1994, 29 abril 1994	ECLI: ES: TS:1994:3022	Gumersindo Burgos Pérez
Sentencia 233/1995, 18 marzo 1995	ECLI: ES: TS:1995:1637	Pedro González Poveda
Sentencia 1125/1995 22 diciembre 1995	ECLI: ES: TS:1995:6621	Francisco Morales Morales
Sentencia 611/1995, 20 junio 1995	ECLI: ES: TS:1995:3622	José Almagro Nosete
Sentencia 652/1996, 24 julio 1996	ECLI: ES: TS:1996:4626	Teófilo Ortega Torres
Sentencia 1087/1997, 2 diciembre 1997	ECLI: ES: TS:1997:7295	Xavier O'Callaghan Muñoz
Sentencia 143/1998, 23 febrero 1998	ECLI: ES: TS:1998:1196	José Almagro Nosete
Sentencia 399/1998, 29 abril 1998	ECLI: ES: TS:1998:2732	Alfonso Villagómez Rodil
Sentencia 1260/1999, 12 enero 1999	ECLI: ES: TS:1999:42	Xavier O'Callaghan Muñoz
Sentencia 204/2000, 29 febrero 2000	ECLI: ES: TS:2000:1609	Alfonso Villagómez Rodil
Sentencia 1029/2000, 14 noviembre 2000	ECLI: ES: TS:2000:8276	Jesús Corbal Fernández
Sentencia 95/2001, 8 febrero 2001	ECLI: ES: TS:2001:808	Francisco Marín Castán
Sentencia 376/2001, 18 abril 2001	ECLI: ES: TS:2001:3180	Antonio Romero Lorenzo
Sentencia 680/2001, 6 julio 2001	ECLI: ES: TS:2001:5845	Pedro González Poveda
Sentencia 868/2001, 28 septiembre 2001	ECLI: ES: TS:2001:7301	Alfonso Villagómez Rodil
Sentencia 1263/2001, 29 diciembre 2001	ECLI: ES: TS:2001:10433	Ignacio Sierra Gil de la Cuesta
Sentencia 436/2002, 14 mayo 2002	ECLI: ES: TS:2002:3405	Pedro González Poveda
Sentencia 1265/2002, 26 diciembre 2002	ECLI: ES: TS:2002:8851	Xavier O'Callaghan Muñoz
Sentencia 585/2003, 17 junio 2003	ECLI: ES: TS:2003:4201	Antonio Romero Lorenzo
Sentencia 802/2003, 29 julio 2003	ECLI: ES: TS:2003:5398	Ignacio Sierra Gil de la Cuesta
Sentencia 155/2004, 10 marzo 2004	ECLI: ES: TS:2004:1635	Francisco Marín Castán
Sentencia 1018/2004, 3 noviembre 2004	ECLI: ES: TS:2004:7073	José Ramón Ferrándiz Gabriel
Sentencia 508/2005, 15 junio 2005	ECLI: ES: TS:2005:3900	Clemente Auger Liñán

Sentencia 592/2005, 10 julio 2005	ECLI: ES: TS:2005:4636	José Antonio Seijas Quintana
Sentencia 620/2005, 15 julio 2005	ECLI: ES: TS:2005:4843	Clemente Auger Liñán
Sentencia 134/2006, 16 febrero 2006	ECLI: ES: TS:2006:464	Pedro González Poveda
Sentencia 184/2006, 1 marzo 2006	ECLI: ES: TS:2006:1468	Juan Antonio Xiol Ríos
Sentencia 608/2006, 7 junio 2006	ECLI: ES: TS:2006:3709	Antonio Salas Carceller
Sentencia 1008/2006, 17 octubre 2006	ECLI: ES: TS:2006:6042	Ignacio Sierra Gil de la Cuesta
Sentencia 128/2007, 12 febrero 2007	ECLI: ES: TS:2007:685	Antonio Salas Carceller
Sentencia 755/2007, 3 julio 2007	ECLI: ES: TS:2007:4494	Encarnación Roca Trías
Sentencia 1035/2007, 5 octubre 2007	RJ\2007\6798	Jesús Corbal Fernández
Sentencia 1303/2007, 3 diciembre 2007	ECLI: ES: TS:2007:8119	José Almagro Nosete
Sentencia 115/2008, 6 febrero 2008	ECLI: ES: TS:2008:1704	José Antonio Seijas Quintana
Sentencia 572/2008, 12 junio 2008	ECLI: ES: TS:2008:2905	Antonio Salas Carceller
Sentencia 566/2008, 20 junio 2008	ECLI: ES: TS:2008:3257	Vicente Luis Montés Penadés
Sentencia 370/2012, 18 junio 2012	ECLI: ES: TS:2012:4410	Encarnación Roca Trías
Sentencia 510/2012, 7 septiembre 2012	ECLI: ES: TS:2012:7508	Orduña Moreno, Francisco J.
Sentencia 252/2015, 6 mayo 2015	ECLI: ES: TS:2015:2059	Eduardo Baena Ruiz
Sentencia 700/2015, 9 diciembre 2015	ECLI: ES: TS:2015:5688	Eduardo Baena Ruiz
Sentencia 10/2016, 1 febrero 2016	ECLI: ES: TS:2016:318	Ignacio Sancho Gallardo
Sentencia 21/2018, 17 enero 2018	ECLI: ES: TS:2018:55	M.ª Ángeles Parra Lucán
Sentencia 657/2019, 11 diciembre 2019	ECLI: ES: TS:2019:3921	M.ª Ángeles Parra Lucán
Sentencia 618/2022, 21 septiembre 2022	ECLI: ES: TS:2022:3390	M.ª Ángeles Parra Lucán
Sentencia 629/2022, 27 septiembre 2022	ECLI: ES: TS:2022:3481	M.ª Ángeles Parra Lucán
Sentencia 886/2022, 13 diciembre 2022	ECLI: ES: TS:2022:4600	M.ª Ángeles Parra Lucán
Sentencia 345/2023, 6 marzo 2023	ECLI: ES: TS:2023:1010	José Luis Seoane Spiegelberg

* Sala Segunda del Tribunal Supremo

Sentencia 138/2011, 17 marzo 2011	ECLI: ES: TS:2011:1472	J. Ramón Berdugo Gómez de la Torre
Sentencia 867/2013, 28 noviembre 2013	ECLI: ES: TS:2013:5664	J. Ramón Berdugo Gómez de la Torre
Sentencia 146/2022, 17 febrero 2022	ECLI: ES: TS:2022:649	J. Ramón Berdugo Gómez de la Torre

* Sala Tercera del Tribunal Supremo

Sentencia 1712/2020, 14 diciembre 2020	ECLI: ES: TS:2020:4195	José Luis Requero Ibáñez
Sentencia 1054/2021, 19 julio 2021	ECLI: ES: TS:2021:3129	M.ª Isabel Perelló Doménech

* Audiencias Provinciales

Sentencia AP de Asturias (Sección 6.ª) 281/1998, de 21 de mayo	ECLI: ES: APO:1998:1474	José Manuel Barral Díaz
Auto AP de Vizcaya (Sección 3.ª) 257/1999, 31 mayo 1999	ECLI: ES: APBI:1999:1924	María Concepción Marco Cacho

Sentencia AP de Madrid (Sección 13.ª) 99/2005, 28 febrero 2005	ECLI: ES: APM:2005:2036	María José Alfaro Hoys
Sentencia AP de Madrid (Sección 17.ª) 232/2006, 2 marzo 2006	ECLI: ES: APM:2006:1739	Jacobo Vigil Levi
Sentencia AP de Zaragoza (Sección 4.ª) 452/2007, 4 septiembre 2007	ECLI: ES: APZ:2007:2214	Juan Ignacio Medrano Sánchez
Sentencia AP de Guadalajara (Sección 1.ª) 261/2009, 1 diciembre 2009	ECLI: ES: APGU:2009:503	Manuel E. Regalado Valdés
Sentencia AP de Asturias (Sección 5.ª) 13/2010, 21 enero 2010	ECLI: ES: APO:2010:87	José Luis Casero Alonso
Auto AP de A Coruña (Sección 5.ª) 65/2011, 21 enero 2011	ECLI: ES: APC:2011:477	Manuel Conde Núñez
Sentencia AP de Valencia (Sección 3.ª) 81/2014, 4 febrero 2014	ECLI: ES: APV:2014:1009	Lucía Sanz Díaz
Sentencia AP de Valladolid (Sección 2.ª) 245/2015, 18 septiembre 2015	ECLI: ES: APVA:2015:879	Fernando Pizarro García
Auto AP de Valencia (Sección 7.ª) 96/2019, 15 abril 2019	ECLI: ES: APV:2019:1389A	M.ª Pilar Eugenia Cerdá Villalba
Sentencia AP de Murcia (Sección 4.ª) 677/2019, 19 septiembre 2019	ECLI: ES: APMU:2019:1868	Juan Martínez Pérez
Auto AP de La Rioja (Sección 1.ª) 187/2019, 30 diciembre 2019	ECLI: ES: APLO:2019:650A	Alfonso Santisteban Ruiz
Sentencia de León (Sección 1.ª) 767/2024, de 3 de diciembre de 2024	ECLI: ES: APLE:2024:1944	Javier Escarda de la Justicia

* Dirección General de Registros y del Notariado

Resolución de 28 de marzo de 1983	BOE-A-1983-13428
Resolución de 15 de abril de 1983	BOE-A-1983-14790
Resolución de 16 de febrero de 1987	BOE-A-1987-5151
Resolución de 24 de septiembre de 1987	BOE-A-1987-22742
Resolución de 28 de septiembre de 1987	BOE-A-1987-23164
Resolución de 25 de marzo de 1988	RJ 1988, 2567
Resolución de 23 de junio de 2000	BOE-A-2000-14529
Resolución de 18 de febrero de 2002	BOE-A-2002-7429
Resolución de 24 de abril de 2002	BOE-A-2002-10849
Resolución de 3 de junio de 2002	BOE-A-2002-14934
Resolución de 18 de julio de 2002	BOE-A-2002-19778
Resolución de 1 de octubre de 2002	BOE-A-2002-22284
Resolución de 23 de diciembre de 2002	BOE-A-2003-2472
Resolución de 17 de enero de 2007	BOE-A-2007-3889
Resolución de 5 de julio de 2007	BOE-A-2007-14628
Resolución de 16 de enero de 2009	BOE-A-2009-2352
Resolución de 4 de julio de 2009	BOE-A-2009-14194
Resolución de 6 de noviembre de 2009	BOE-A-2010-341
Resolución de 17 agosto de 2010	BOE-A-2010-17182
Resolución de 4 de octubre de 2010	BOE-A-2010-17912
Resolución de 11 de julio de 2011	BOE-A-2011-16620
Resolución de 10 de diciembre de 2012	BOE-A-2013-558
Resolución de 19 de febrero de 2013	BOE-A-2013-3006
Resolución de 5 de julio de 2013	BOE-A-2013-8668
Resolución de 11 de diciembre de 2013	BOE-A-2014-776
Resolución de 12 de diciembre de 2014	BOE-A-2015-567
Resolución de 27 de enero de 2015	BOE-A-2015-2216
Resolución de 21 de diciembre de 2016	BOE-A-2017-284
Resolución de 16 de febrero de 2017	BOE-A-2017-2488
Resolución de 17 de octubre de 2017	BOE-A-2017-12996
Resolución de 24 de enero de 2018	BOE-A-2018-1587
Resolución de 1 de junio de 2018	BOE-A-2018-8479
Resolución de 20 de junio de 2018	BOE-A-2018-9303
Resolución de 22 de marzo de 2019	BOE-A-2019-5302

* Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

Resolución de 15 de septiembre de 2020	BOE-A-2020-11912
Resolución de 15 de enero de 2021	BOE-A-2021-1227
Resolución de 14 de abril de 2021	BOE-A-2021-7412
Resolución de 26 de abril de 2021	BOE-A-2021-8315
Resolución de 9 de septiembre de 2021	BOE-A-2021-16914
Resolución de 14 de diciembre de 2021	BOE-A-2021-17552
Resolución de 11 de octubre de 2022	BOE-A-2022-18523
Resolución de 24 de octubre de 2022	BOE-A-2022-19449
Resolución de 7 de julio de 2023	BOE-A-2023-17224
Resolución de 14 de noviembre de 2023	BOE-A-2023-24740
Resolución de 8 de octubre de 2024	BOE-A-2024-23833
Resolución de 18 de marzo de 2025	BOE-A-2025-7066
Resolución de 9 de julio de 2025	BOE-A-2025-15705

Capacidad y legitimación en la donación en favor de menores de edad[1]

MANUEL GARCÍA MAYO
Profesor titular de Derecho Civil
Universidad de Sevilla

RESUMEN

El presente trabajo aborda la capacidad del menor de edad no emancipado para aceptar una donación, así como la posibilidad de que, aun pudiendo el menor aceptarla por sí mismo y por sí solo, estén legitimados sus representantes legales para aceptarla en sustitución del menor y sin contar con él. La interpretación de los preceptos correspondientes se realiza, además, a la luz del interés superior del menor, un principio cuya existencia es posterior al momento de la redacción del articulado del Código Civil referido a las donaciones.

PALABRAS CLAVE

Donación; capacidad; menor de edad; interés superior del menor.

[1] A la memoria del Dr. Enrique Ramos Chaparro, quien me impartió el Derecho Civil durante la licenciatura, con quien compartí departamento en la facultad con posterioridad y a quien le debo parte de mi pasión por el Derecho, coincidiendo su fallecimiento con la conclusión de este trabajo.

Esta investigación se ha realizado en el marco del proyecto de I+D+i PID2020-118111GB-I00, «Sujetos e Instrumentos del Tráfico Privado VIII: Reforma del Derecho de sucesiones», financiado por MCIN/ AEI/10.13039/501100011033 y del Proyecto de Investigación «Cuestiones controvertidas en relación con el ejercicio de la capacidad jurídica por los y las menores de edad» (ref. CIGE/2023/71) financiado por la Generalitat Valenciana, así como de la estancia de investigación realizada en la Universidad de Oviedo, siendo un resultando atribuible, pues, a los referidos proyectos y a la citada estancia.

Capacity and legitimacy in donations in favor of minors

ABSTRACT

This paper addresses the capacity of unemancipated minors to accept donations, as well as the possibility that, even if the minor is able to accept it by themselves and on their own, their legal representatives are entitled to accept it on behalf of the minor and without their consent. The interpretation of the relevant provisions is also carried out in light of the best interests of the minor, a principle whose existence is subsequent to the drafting of the Civil Code provisions relating to donations.

KEY WORDS

Donation; legal capacity; minor; best interests of the child.

SUMARIO: I. *Introducción*.–II. *La capacidad de los menores de edad.* 1. Titularidad y ejercicio de la capacidad jurídica. 2. De la capacidad de obrar al ejercicio de la capacidad jurídica: la Ley 8/2021, de 2 de junio. 3. De la incapacidad absoluta en tiempos de la codificación a la capacidad general del menor en la actualidad. 4. El ejercicio gradual de la capacidad jurídica por parte de los menores de edad: las reformas del ordenamiento jurídico. 5. Actos que puede realizar el menor.–III. *En particular, la capacidad del menor de edad para aceptar donaciones.* 1. Los antecedentes históricos de los artículos 625 y 626 CC. 2. La «capacidad» especial de los artículos 625 y 626 CC. 3. El carácter oneroso –o no– de la donación. 4. La exigencia de capacidad distinta para donaciones diferentes: 4.1 Las donaciones condicionales u onerosas: 4.2 Las donaciones puras y simples. 4.3 La «ratio» de la inexigibilidad de capacidad contractual para aceptar donaciones puras y simples. 5. El interés superior del menor como elemento de ponderación o modulación de la capacidad del menor en las donaciones puras y simples. 6. Sobre la exigencia –o no– de capacidad natural para la aceptación. –IV. *La legitimación para aceptar donaciones: intervención de los legítimos representantes.* 1. La necesaria intervención de los representantes legítimos: 1.1 Donación a menor de edad sin capacidad natural: intervención sustitutiva o representativa: 1.1.1 Si se requiere la aceptación por parte de ambos progenitores. 1.1.2 Si es posible la aceptación por el progenitor que tiene, a su vez, la condición de donante. 1.1.3 Si los representantes legales necesitan autorización judicial para repudiar la donación 1.2 Donación condicional u onerosa: intervención asistencial. 2. La posible intervención de los representantes legítimos, aun no exigiéndose: 2.1 Con carácter previo: la patria potestad y el alcance de la representación legal. 2.2 Donación pura y simple: la posible intervención de los representantes legítimos: 2.2.1 Si la decisión del menor es contraria a su interés superior. 2.2.2 Si la decisión del menor es favorable a su interés superior.–V. *Conclusiones*.–*Bibliografía*.

I. **INTRODUCCIÓN**

La capacidad de los menores de edad y, con ella, los actos y negocios que pueden llevar a cabo ha sido tradicionalmente objeto de estudio por la doctrina, cuya interpretación ha sufrido importantes desviaciones a lo largo de los años.

En particular, en este trabajo pretendemos abordar la cuestión relativa a la capacidad de los menores de edad no emancipados para aceptar donaciones. La oportunidad de estudiar esta cuestión ha surgido con ocasión de la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante, DGSJFP) de fecha 19 de febrero de 2024[2]. La misma trae causa de un supuesto en el que un padre otorga escritura pública ante un notario de Málaga en la que dona a su hijo la nuda propiedad de seis fincas registrales. En el referido otorgamiento comparece el padre donante, quien lo hace en su propio nombre y, además, como representante legal de su hijo donatario, en su condición de titular de la patria potestad, contando el menor en aquel entonces con trece años de edad. Además, interviene como mandatario verbal de la madre del menor donatario, quien era también cotitular de la patria potestad y que ratificó posteriormente la escritura de donación.

Presentada la referida escritura de donación ante el registrador de la propiedad, este último suspende la inscripción solicitada. El mismo, en su resolución, refiere dos cuestiones importantes sobre las que pivotará, asimismo, nuestro trabajo de investigación:

La primera cuestión es la relativa a la capacidad del menor para aceptar la donación. Se apoya el registrador en el artículo 625 CC para reconocer que tendrá capacidad para aceptar la donación «cualquiera que ostente una aptitud natural para discernir y querer, aun cuando carezca de la capacidad exigida por la ley para contratar. Pues, como quiera que «en el tomar no hay engaño», la ley tan solo puede exigir para la simple adquisición de cualquier bien o derecho a título gratuito una capacidad natural mínima, la imprescindible para emitir una declaración de voluntad consciente y responsable». Y añade a su argumentario la reforma operada por la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica: «Un criterio [el defendido previamente por el registrador] que, en la actualidad, aparece reforzado por la nueva regulación de la capacidad jurídica […]; consagrando en la actualidad el artículo 1263 del mismo Código el principio

[2] BOE de 19 de marzo de 2024.

general de plena capacidad de los menores». Llama la atención, *a priori*, que el registrador en su resolución ni tan siquiera cite el artículo 626 CC ni, por tanto, distinga entre donaciones puras y simples y donaciones onerosas, algo que nos ocupará –como se verá– gran parte de nuestro trabajo. En definitiva, considera el registrador que únicamente es necesario contar con capacidad natural.

La segunda cuestión, íntimamente ligada a la anterior y consecuencia de la misma, es la que genera más dudas y la que realmente propicia la suspensión de la inscripción solicitada y la posterior resolución de la DGSJFP. Entendiendo el registrador que el menor se encuentra plenamente capacitado para aceptar la donación por sí mismo, defiende, por tanto, que es él mismo quien debe prestar el consentimiento a la misma de manera directa y personal, sin que puedan los padres, en el ejercicio de la patria potestad, intervenir como representantes legales en sustitución del menor donatario, pues, pese a tener la representación legal de sus hijos menores no emancipados, «tal representación, sin embargo, no puede extenderse a aquellos actos respecto de los cuales el propio hijo ostenta capacidad por sí mismo». En definitiva, considera el registrador de la propiedad que en estos casos queda excluida la intervención de los representantes legales.

Este último es, realmente, el objeto del recurso, y así lo reconoce el notario en el mismo, refiriendo que el mismo tiene por finalidad determinar «si es exigible legalmente su consentimiento [el del menor]; es decir, si […], por imperativo legal, debe comparecer ante el notario para aceptar la donación si le considera con la suficiente capacidad natural de entendimiento, y solo en caso contrario que la donación sea aceptada por los titulares de la patria potestad».

Sin que pretendamos, en este punto –introductorio– de nuestro trabajo, posicionarnos, sí hemos de advertir que los argumentos esgrimidos por el notario en su recurso son, cuanto menos, cuestionables, en tanto que tienen su base en la –frágil– interpretación literal de la norma. Así, se apoya el notario recurrente en el tenor literal del artículo 625 CC para decir que este precepto, según el cual *«Podrán aceptar donaciones todos lo que no estén especialmente incapacitados por la ley para ello»,* establece una posibilidad –«podrán»– sin que eso signifique que obligatoriamente haya de aceptarla por sí. Y, como segundo argumento, también basado en la simple letra de la ley, defiende que «no hay ningún precepto que disponga que no es precisa la representación legal de los menores cuando la ley les posibilita a obrar por sí mismos», señalando que el artículo 162.1.º CC solo se refiere a los derechos de la personalidad.

Estos mismos argumentos del notario recurrente son los que hace suyos la Dirección General a fin de resolver el recurso otorgando la razón al notario. Así, la RDGSJFP refiere que la posibilidad contemplada en el artículo 625 CC de aceptar la donación por cualquier persona que tenga suficiente grado de discernimiento es eso, una mera posibilidad: «tal y como se infiere del artículo 625 del Código Civil que emplea el término 'podrán', en lugar del imperativo «deberán»». Y continúa diciendo que «el hecho de que un menor, por sus condiciones de madurez, tenga capacidad para aceptar una donación en ningún caso excluye la legitimación de sus padres para llevar a cabo tal aceptación», y ello en tanto que –afirma– los titulares de la patria potestad ostentan la representación del menor no emancipado para todos los actos, salvo que se trate de uno de los supuestos excluidos expresamente en el artículo 162 CC. Tras ello, termina la resolución aludiendo al artículo 2.1 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor (en adelante, LOPJM) en cuya virtud *«Las limitaciones a la capacidad de obrar de los menores se interpretarán de forma restrictiva y, en todo caso, siempre en el interés superior del menor»*. Un argumento, este último, de una importancia esencial, pero que en nuestra opinión –como veremos– debería de haber llevado precisamente al resultado contrario: a abogar por la plena capacidad de los menores para aceptar donaciones, sin que una posible legitimación al respecto en favor de los padres suponga una posible suerte de restricción o limitación de tal capacidad, que ya no sería, pues, tan plena.

No obstante, pese a las posturas mantenidas por el registrador y por el notario, así como la mantenida por la RDGSJFP, cabría preguntarse: ¿tiene el menor de edad no emancipado capacidad para aceptar la donación pura y simple? Y, en caso afirmativo, ¿estarían legitimados, no obstante, sus representantes legales para llevar a cabo tal aceptación?

Es a ambas preguntas a lo que pretendemos dar respuesta en este trabajo. Siguiendo a Casanovas i Mussons[3], conviene contemplar la cuestión desde un doble punto de vista: en primer lugar[4], desde la validez de la aceptación, hemos de referirnos a la capacidad para aceptar donaciones, íntimamente ligada a lo que comúnmente se ha venido denominando «capacidad de obrar», centrándonos en nuestro trabajo en la capacidad de los menores de edad para aceptar donaciones; en segundo lugar[5], desde la eficacia de la

[3] Casanovas i Mussons, 2006, p. 79.
[4] *Vid*. epígrafe III de este trabajo.
[5] *Vid*. epígrafe IV de este trabajo.

aceptación, hemos de prestar atención a la legitimación para aceptar donaciones, siendo de especial interés en nuestro trabajo detenernos en la existencia de legitimación por parte de los padres del menor de edad.

II. **LA CAPACIDAD DE LOS MENORES DE EDAD**

1. TITULARIDAD Y EJERCICIO DE LA CAPACIDAD JURÍDICA

Aunque en tiempos pasados no fue así, en la actualidad todo ser humano es persona y toda persona, por el solo hecho de serlo, tiene personalidad jurídica. En este sentido, ya la Declaración Universal de los Derechos Humanos de la Asamblea General de las Naciones Unidas de 10 de diciembre de 1948 estableció, en su artículo 6, que *«Todo ser humano tiene derecho, en todas partes, al reconocimiento de su personalidad jurídica»*.

Consecuencia de esa personalidad es la capacidad jurídica: se ostenta capacidad jurídica en cuanto se es persona, y no al contrario[6]. La misma ha venido siendo definida como la aptitud o idoneidad de la persona para ser sujeto de relaciones jurídicas, es decir, para ser titular de derechos y obligaciones, de relaciones jurídicas, en definitiva[7].

Esta capacidad jurídica se considera como una cualidad esencial de la persona, razón por la cual toda persona –todo ser humano– la posee, por el mero hecho de serlo, desde el momento en que nace con vida y es separado íntegramente del seno materno (arts. 29 y 30 CC). Esto –dice Sánchez Calero– es así porque la capacidad jurídica «no implica ninguna actividad o comportamiento, solo presupone una actitud estática de la persona, y por eso no requiere de esta ninguna otra cualidad»[8].

Dicha capacidad, por otra parte, no admite grados ni modificaciones: es –dice Gordillo Cañas– «una y la misma; es decir, igual en todos y para todos, y en cada cual estática, constante, uniforme y general o abstracta»[9]. La referida capacidad determina, además, por sí misma, titularidad y situaciones innatas (derechos de la per-

[6] Así lo refiere Gordillo Cañas, 1986, p. 15, siguiendo a Hernández Gil. En pp. 17 y 18 se refiere a la capacidad jurídica como versión jurídica de la personalidad.

[7] Gordillo Cañas, 1986, en p. 26 corrige a don Federico de Castro, considerando que la capacidad jurídica no es uno de los requisitos que ha de reunir la persona para poder ser titular de una relación jurídica, sino que es la posibilidad general de ser titular de relaciones jurídicas.

[8] Sánchez Calero, 2000, p. 1684.

[9] Gordillo Cañas, 1986, p. 21. En ello vuelve a insistir en p. 32.

sonalidad y «status» que se adquieren por el nacimiento, como la filiación, la nacionalidad o la vecindad)[10].

Frente a esta realidad, otra, también cierta, es que no todas las personas tienen las mismas facultades intelectuales o la misma madurez para ejercitar dichos derechos y obligaciones de los que son titulares. Como dijese la STS de 25 de octubre de 1928, el sujeto capaz ha de hallarse «en las condiciones físicas y de inteligencia indispensables para expresar su voluntad de un modo deliberado y consciente», es decir, ha de tener capacidad de entender y de querer. Es por ello que, tradicionalmente, de aquella capacidad jurídica se ha distinguido la llamada «capacidad de obrar».

Esta última, venía siendo definida como aptitud o idoneidad para ejercitar derechos y asumir obligaciones, es decir, realizar actos jurídicos eficaces y ejercer sus derechos. Como refiere Gordillo Cañas, supuesta la personalidad, ahora nos referimos a la expresión dinámica de la personalidad: la posibilidad de actuación libre y responsable[11].

Como mantenía Sánchez Calero, para tener capacidad de obrar no es suficiente con ser persona, sino que se exige inteligencia y voluntad, es decir, un mínimo de madurez, a fin de que pueda «tomar conscientemente la decisión de realizar un determinado acto y comprender su trascendencia jurídica, o para que la persona […] pueda gobernarse por sí misma» [12]. En definitiva, madurez suficiente para gobernarse por sí mismo[13].

Es por ello que la capacidad de obrar es esencialmente dinámica, y esta sí se ha venido admitiendo que podía ser objeto de graduación[14].

El tratamiento de esa capacidad de obrar ha venido unido al de la llamada capacidad natural de entender y querer, también conocida como «capacidad natural» o incluso como «capacidad de obrar de hecho». Con ello se alude a que la persona en cuestión tenga las condiciones psíquicas de voluntad y entendimiento necesarias para realizar un acto o negocio jurídico determinado: aptitud psíquica para entender y querer el acto concreto que se pretende realizar; una aptitud que se medirá en función de la complejidad y trascendencia del acto. Así, puede no tener capacidad natural la persona que no tiene suficiente discernimiento o que está bajo los efectos del alcohol, por ejemplo.

---

[10] *Vid*. Ramos Chaparro, 1995, pp. 264 y ss.
[11] Gordillo Cañas, 1986, p. 34.
[12] Sánchez Calero, 2000, p. 1685.
[13] Gordillo Cañas, 1986, p. 38.
[14] Gordillo Cañas, 1986, p. 40, añade que en la capacidad de obrar «cabe, junto a una capacidad general de obrar, la existencia de distintas y concretas capacidades especiales».

En el entendimiento de que aquella facultad de ejercitar los derechos y obligaciones de los que se es titular se encuentra íntimamente relacionada con la aptitud de entender y querer, realmente la validez de un acto debería de hacerse depender de la concreta capacidad natural de la persona para ese acto concreto. Sin embargo, la inviabilidad práctica de atender caso por caso llevó a hacer depender la capacidad de obrar de ciertos datos objetivos, como la edad, entendida como elemento determinante del proceso de maduración de una persona, es decir, del desarrollo intelectivo y volitivo de la misma.

Desde la codificación decimonónica europea, durante la minoría de edad se ha considerado que la persona no cuenta con capacidad o aptitud natural, debido a la insuficiencia de entendimiento o voluntad para conocer el alcance de los actos jurídicos. Ello ha llevado a considerar que el menor no cuenta con una capacidad de obrar plena. Y esta es la razón por la que, salvo que se encuentre emancipado, se le considera una persona necesitada de especial protección por parte del ordenamiento jurídico y, a tales efectos, queda sometida a una potestad ajena: a la de sus progenitores –patria potestad– o a la del tutor –tutela–, a quienes se le atribuye, como representantes legales, su actuación en el ámbito jurídico. Todo ello con el fin de velar por su protección. La minoría de edad no deja de ser un estado civil en el que el menor de edad está sujeto a la patria potestad (arts. 154 a 170 CC), o a la tutela en su caso (arts. 199 a 234 CC), y durante el cual existe una dependencia personal y patrimonial de sus progenitores o tutores.

La plena capacidad de obrar se alcanza, pues, con la mayoría de edad, es decir, con los dieciocho años cumplidos[15]. Llegado ese momento cesan de forma automática las instituciones de la patria potestad (arts. 169 y 239 CC) o la tutela (art. 231 CC)[16]. En este sentido, el artículo 246 CC, tras la numeración otorgada por la Ley 8/2021, de 2 de junio, dispone que *«El mayor de edad puede realizar todos los actos de la vida civil, salvo las excepciones esta-*

[15] Así lo dispone el artículo 240.1 CC tras la entrada en vigor de la Ley 8/2021, de 2 de junio, pues previamente venía contemplada, en iguales términos, en el artículo 315 CC, cuya redacción se debió a la Ley 11/1981, que rebajó la edad de veintiuno (que contemplaba con anterioridad el art. 320 CC) a dieciocho años para adaptarlo a lo dispuesto en el artículo 12 de la Constitución Española.

También el artículo 1 LOPJM, que reproduce el artículo 1 de la Convención de los Derechos del Niño de 20 de octubre de 1989, dispone que: *«La presente Ley y sus disposiciones de desarrollo son de aplicación a los menores de dieciocho años que se encuentren en territorio español, salvo que en virtud de la ley que les sea aplicable hayan alcanzado anteriormente la mayoría de edad».*

[16] En el caso de que se trate de un menor de edad emancipado, con la mayoría de edad lo que se extingue es la asistencia de los padres o del defensor judicial.

blecidas en casos especiales por este Código»[17]. Con carácter previo a la modificación, el artículo 322 CC contenía una redacción similar, aunque, en lugar de referir que el mayor de edad «puede realizar», refería que el mismo «es capaz».

2. DE LA CAPACIDAD DE OBRAR AL EJERCICIO DE LA CAPACIDAD JURÍDICA: LA LEY 8/2021, DE 2 DE JUNIO

La importante reforma operada por la Ley 8/2021, de 2 de junio, propiciada por la Convención internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, hecha en Nueva York el 13 de diciembre de 2006, y más concretamente, por su artículo 12, se dice que ha servido para terminar con la clásica distinción entre capacidad jurídica (aptitud o idoneidad para ser titular de derechos y obligaciones) y capacidad de obrar (aptitud o idoneidad para ejercitar los derechos u obligaciones que se le imputan) y que llevaba a considerar que, mientras que cualquier persona, por el hecho de serlo, tenía capacidad jurídica, la capacidad de obrar permitía graduaciones según el tipo de acto a realizar: según la capacidad de obrar que tuviera la persona podría realizar o no un determinado acto con eficacia jurídica. Ahora ya no hablamos de capacidad de obrar, sino, más bien, de ejercicio de la capacidad jurídica, para el que pueden ser necesarios determinados apoyos o incluso intervenciones representativas (a través de la curatela representativa en el supuesto de la persona con discapacidad)[18].

De admitirse, pues, la eliminación de esta distinción, la capacidad jurídica integraría tanto la titularidad de derechos como su ejercicio. Así lo contempla el propio Preámbulo de la Ley, al decir:

«La nueva regulación está inspirada, como nuestra Constitución en su artículo 10 exige, en el respeto a la dignidad de la persona, en la tutela de sus derechos fundamentales y en el respeto a la libre voluntad de la persona con discapacidad, así como en los principios de necesidad y proporcionalidad de las medidas de apoyo que, en su caso, pueda necesitar esa persona para el ejercicio de su capacidad jurídica en igualdad de condiciones con los demás. Al respecto, ha de tomarse en consideración que, como ha puesto en evidencia la Observación General del Comité de Exper-

[17] Entre las excepciones, valga referir la contemplada en el artículo 175.1 CC, en virtud del cual *«La adopción requiere que el adoptante sea mayor de veinticinco años».*

[18] Discutible es, no obstante, que la referida reforma, realmente, haya terminado con esa clásica distinción. Entre otros, *vid*. Linacero de la Fuente, 2022, p. 35. En p. 38 afirma que el lenguaje empleado por el artículo 12 párrafo 3.º de la Convención, «ejercicio de la capacidad jurídica», puede considerarse similar al significado de «la capacidad de obrar o de actuar», cambiando simplemente la terminología.

tos de las Naciones Unidas elaborada en 2014, dicha capacidad jurídica abarca tanto la titularidad de los derechos como la legitimación para ejercitarlos».

El mayor de edad, por tanto, tiene plena capacidad para el ejercicio de los derechos y deberes derivados de la capacidad jurídica (lo que tradicionalmente, antes de la Ley 8/2021, de 2 de junio, se denominaba «capacidad de obrar»).

Sin embargo, en el fragmento de Preámbulo transcrito, nótese la confusión de conceptos –capacidad y legitimación–. A ello se ha de añadir que una distinción de creación científica no puede ser eliminada por error de una Convención de influencia anglosajona. No obstante, en cualquier caso, cabría defender que el concepto de capacidad de obrar sí parece mantenerse respecto de los menores, como demuestra, por una parte, el artículo 2.2 LOPJM, que no ha resultado modificado y en cuya virtud *«Las limitaciones a la capacidad de obrar de los menores se interpretarán de forma restrictiva y, en todo caso, siempre en el interés superior del menor»*, y como resulta, por otra parte, de que la Ley 8/2021 esté dirigida a los mayores de edad con discapacidad[19].

Huyendo de precisiones terminológicas[20], lo que interesa a este trabajo es que el menor de edad no tiene plena autonomía para regir su persona y, sobre todo, sus bienes, razón por la cual se encuentra bajo la dependencia o sujeción de los titulares de la patria potestad o, en su caso, bajo tutela, debiendo, pues, actuar, en muchas ocasiones, a través de sus representantes legales. Indiferente es que nos refiramos a que tiene limitado el ejercicio de su capacidad jurídica o a que no tiene plena capacidad de obrar.

En cualquier caso, lo anterior no obsta para que, aun no alcanzada la mayoría de edad, la ley reconozca la mayor participación del menor de edad para algunos actos o negocios para los que considera que sí tiene suficiente madurez, pese a su minoría de edad. Establece, en este sentido, la RDGSJFP de 15 de enero de 2024[21], que sigue hablando de «capacidad de obrar», que «El menor de edad, lejos de ser una persona incapaz, está dotado de cierta capacidad de obrar y, consecuentemente, presenta en ocasiones la aptitud para responder de sus actos».

Los menores, en definitiva, podría decirse que, en los términos clásicos, tienen una capacidad de obrar progresiva o, en términos

---

[19] En este sentido se posiciona Mesa Torres, 2024, pp. 33 y 34, quien apuesta por mantener la distinción entre capacidad jurídica y de obrar respecto a los menores, siguiendo en tal sentido a Gómez Linacero, *Diario La Ley*, 2022, pp. 5-8, y a Monje Balmaseda, 2022, pp. 1128-1130.

[20] La referida supresión de la terminología referida a la capacidad de obrar ha sido criticada, entre otros, por Arnau Moya, *Revista Boliviana de Derecho*, 2022, pp. 559 y ss.

[21] BOE de 23 de febrero de 2024.

más actuales, que a los mismos se les posibilita un ejercicio gradual de la capacidad jurídica; en uno y otro caso, en función de su edad y grado de discernimiento.

3. DE LA INCAPACIDAD ABSOLUTA EN TIEMPOS DE LA CODIFICACIÓN A LA CAPACIDAD GENERAL DEL MENOR EN LA ACTUALIDAD

Importante ha sido tradicionalmente la discusión doctrinal sobre si la minoría de edad supone una incapacidad absoluta de obrar –basada en una presunción legal de ineptitud natural– aunque haya excepciones en las que se reconozca tal capacidad, o si más bien la regla general habría de ser la de capacidad de obrar del menor, aunque sometido a algunos límites a fin de protegerlo ante su falta de capacidad natural. Es decir, se trataba de considerar al menor como un incapaz excepcionalmente habilitado por la ley de forma expresa, o bien considerarlo como un ser capaz en principio, pero protegido.

En ese debate asumía protagonismo el artículo 1263.1.º CC en sede de contratos que, originariamente, a la hora de regular los requisitos esenciales para la validez de los mismos, y más concretamente el requisito del consentimiento, refería que no podían prestar consentimiento, entre otros, *«Los menores no emancipados»*[22]. Eso llevaba a la consideración del menor de edad como total y absolutamente incapaz para realizar actos con eficacia jurídica[23]. Aunque este precepto se contempla en sede de derecho

[22] Badosa Coll, 1990, pp. 192 y ss., pretende demostrar que el artículo 1263 CC trata de la «incapacidad de consentir» y que esta es una noción diferente de la «incapacidad de contratar».

[23] Posiblemente fruto de esta idea fuese el supuesto que dio lugar a la RDGRN de 3 de marzo de 1989 (BOE de 15 de marzo de 1989). La resolución traía causa de un caso en el que se había suspendido la inscripción en el Registro de la Propiedad de una donación que había sido aceptada, por sí mismos, por dos menores no emancipados que contaban con dieciséis y diecisiete años de edad, al considerar el registrador de la propiedad, en su calificación, que estaban incapacitados para prestar el consentimiento conforme a lo establecido por el artículo 1263 CC. Como mantiene Pérez de Castro, *CCJC*, 1989, pp. 409 y ss., al comentar la resolución, el verdadero problema que da lugar a este caso no es otro que la contraposición existente a la hora de delimitar cuál es el estatuto jurídico de los menores de edad en nuestro ordenamiento. El autor rechaza la existencia de una regla general según la cual la minoría de edad implica incapacidad, pues lo dispuesto en el artículo 1263 CC no es una negativa categórica a que los menores contraten, como lo demuestran otras normas que reconocen esa capacidad y el propio artículo 1264 CC, según el cual la incapacidad del artículo 1263 CC está sujeta a las modificaciones que la ley determine, una de ellas es la que resulta del artículo 626 CC. Existe –dice– una capacidad de obrar gradual, según la cual existe un progresivo reconocimiento de la posibilidad de actuación eficaz según las edades y el grado de discernimiento y madurez del sujeto.

de contratos –capacidad contractual–, se defendía su elevación a norma general en cuanto a capacidad del menor, al no existir en nuestro Código Civil una regulación concreta referida a la minoría de edad. También es importante, en este punto, referir el artículo 1903 CC, según el cual *«Los padres son responsables de los daños causados por los hijos que se encuentren bajo su guarda»* y *«Los tutores lo son de los perjuicios causados por los menores que están bajo su autoridad y habitan en su compañía»* y que sirvió de argumento, asimismo, a la doctrina decimonónica surgida tras el Código Civil de 1889.

En gran medida, como ha mantenido De Castro y Bravo, la referida discusión doctrinal en torno a la capacidad del menor de edad se debía a la falsa idea que se había extendido entre el ámbito jurídico de que «los menores están totalmente privados de la facultad de obrar por sí mismos, que tienen una incapacidad general y total de obrar». Fue, según nos explica, a finales del s. XIX, cuando espontáneamente se produce una desviación de la doctrina moderna, patria y extranjera, afirmando la incapacidad del menor como regla general y su capacidad como excepción, debiéndose interpretar esta última restrictivamente por ser excepcional. Y ello, pese a que nunca había sido así, ni tan siquiera tras la aprobación del Código, donde se regulaban restricciones en la capacidad del menor, pero no como muestra de su natural incapacidad, sino muy al contrario, como prueba de su natural capacidad que, por razones excepcionales, y en atención a su protección, convenía restringir en algunas ocasiones. Y el propio autor continuaba defendiendo: «¿Cómo hablar de una incapacidad absoluta y admitir una serie numerosa de casos en que es capaz el menor y respecto de actos de tanta trascendencia como hacer testamentos, adquirir la posesión y celebrar contratos?... Si no se explica o si no se puede explicar el hecho de que el ámbito de las llamadas excepciones sea tan amplio (o más amplio) que el de la regla, ni el porqué de esa continuada quiebra de la llamada regla general, tal teoría se revela dogmáticamente inútil y falsa»[24].

[24] Muchas de esas excepciones se refieren más adelante en este mismo trabajo (*vid*. epígrafe II, 5). De Castro y Bravo, 1952, pp. 172 y ss., añade, en p. 1174, que nuestro Derecho concibe al menor con capacidad de obrar limitada, lo cual se extrae de que esa era la doctrina del antiguo Derecho español y nada hace presumir que quisiera abandonarse al redactarse el Código, así como que ninguna disposición en el Código Civil permite inferir una incapacidad absoluta del menor. Más recientemente, Zejalbo Martín, *Boletín de Información*, 2006, p. 205, insiste en que las tesis defensoras de la incapacidad del menor no estaban fundadas en la legislación positiva, sino condicionadas por «ideas ya expuestas de la construcción social de la infancia, vigente en el imaginario social de los juristas europeos de principios del siglo XX».

Una falsa idea, pues, a la que, como reconoce el autor, podría encontrarse explicación en la defectuosa traducción de «infante» (menor de siete años) por menor de edad en el momento en que se recibió de Alemania la distinción entre capacidad jurídica y de obrar, de forma que se produce la paradójica e injustificada equiparación entre el infante y el menor en general, extendiéndose uniformemente la infancia legal hasta los dieciocho años[25].

En virtud de lo expuesto, se puede –y es de justicia– reconocer a Don Federico de Castro como el propulsor entre la doctrina española de la cuestión relativa a la capacidad general del menor. El reconocido civilista y maestro considera al menor como persona limitadamente capaz en interés de su protección. Le reconoce un ámbito de actuación –hoy unánimemente reconocido– que es complicado explicar desde la excepción. En esta línea se posicionó también, más recientemente, Jordano Fraga, quien se plantea la existencia de una capacidad propia –y limitada– para los menores no emancipados: «se trataría de saber si existe una propia capacidad general en los menores no emancipados, no ya para la realización de concretos actos, pues esta última (capacidad especial) es obvio, y nadie la discute, existe allá donde el ordenamiento expresamente la reconoce». Defiende que este ámbito –aunque limitado– debe existir, pues el menor, aun limitado por sus condiciones, es una persona, tiene inteligencia, dignidad y voluntad y, en definitiva, tiene cierta capacidad natural[26]. Y concluye afirmando la existencia de ese ámbito –limitado– en que el menor tiene una capacidad general, es decir, en el que puede realizar válidamente cualquier tipo de actos; y esa capacidad general del menor la hace coincidir con el de sus propias aptitudes intelectivas y volitivas, o, dicho de otro modo, con su capacidad natural[27]. Señala, además, el propio Jordano Fraga, refiriéndose a esa capacidad general del menor no emancipado que, amén de ser de ámbito limitado, sería variable o

---

[25] De Castro y Bravo, 1952, p. 173.

[26] Jordano Fraga, *RDP*, 1984, pp. 886, añade que si al menor se le considera un incapaz absoluto que solo puede realizar excepcionalmente los actos que el ordenamiento le consiente, esto demostraría que las –presuntas- excepciones desbordan a la -presunta- regla. Y concluye que partir de una cierta capacidad del menor «permite una más sencilla y coherente explicación del ordenamiento y, a la vez, más realista y justa», como persona que es el menor.

[27] Jordano Fraga, *RDP*, 1984, pp. 891 y 892, sigue afirmando que, de esta forma, se explica coherentemente y por derecho la plena validez de los actos que el menor realiza y cuya eficacia nadie cuestiona: «son plenamente válidos porque el menor tiene capacidad para realizarlos». También –afirma– que «se resuelve coherentemente el problema de cohonestar el ámbito que socialmente se le reconoce a la libre actuación negocial de los menores no emancipados con el ámbito de lo que jurídicamente se justifica».

flexible, según el grado de desarrollo intelectivo y personal que corresponda según la edad[28].

Desde aquella postura mantenida por don Federico de Castro, previa a las reformas legislativas a las que aludiremos seguidamente, la doctrina, partiendo del concepto de persona, ha venido siendo prácticamente unánime en defender que el menor tiene una capacidad de obrar potencial –limitada– que va desarrollando conforme a su edad. De esta forma, cuando el ordenamiento jurídico contempla limitaciones es porque el legislador considera que aún no ha alcanzado la capacidad natural suficiente –conciencia y voluntad– para el acto o negocio jurídico concreto. Es esta la postura que se ha de adoptar si se entiende que el ordenamiento jurídico ha de atender a la capacidad natural real de cada persona. Ello supone que no puede recibir el mismo tratamiento un menor de un año que otro de dieciséis[29].

En definitiva, frente a aquella idea de la incapacidad absoluta del menor de edad no emancipado –falsa, pero consolidada en la doctrina y en la jurisprudencia durante muchísimo tiempo–, la minoría de edad lo que conlleva, más bien, es que no exista una plena capacidad de obrar de la persona menor de edad –o que la misma vea limitada el ejercicio de su capacidad jurídica– y que sean, por tanto, sus progenitores o tutores, según los casos, los que actúen como sus representantes legales en aras de su protección[30].

En esta línea que acaba de referirse, y que es propiciada por De Castro y Bravo, es en la que resuelve la RDGRN de 3 de marzo de 1989[31] –anteriormente referida–, la cual se afirma que «[…] no existe una norma que, de modo expreso, declare –con relación al menor– [sic] su incapacidad para actuar válidamente en el orden

---

[28] Jordano Fraga, *RDP*, 1984, p. 892, añade que, conforme aumente la edad, aumenta la gama de contratos realizados por el menor y su complejidad y cuantía económica, partiéndose también de la capacidad de comprensión del menor para entender su alcance y expresar una voluntad vinculante. Y concluye que, partiendo de esta intuición que nace de la realidad del tráfico, es obligación del jurista darle «vestidura jurídica, es decir, convertir esa limitada y variable capacidad natural en capacidad jurídicamente relevante».

[29] En este sentido, *vid*. Sánchez Calero, 2000, p. 1687, quien considera que un recién nacido no tiene más que una capacidad potencial (o, si se quiere, una incapacidad de obrar real y total), mientras que a un menor de catorce o dieciséis años ha de reconocérsele una capacidad real y efectiva para determinados actos o negocios en los que, atendiendo a su dignidad como persona, no puede ser sustituido.

[30] En el Derecho foral, así lo reconoce expresamente el Código de Derecho Foral de Aragón desde su propio Preámbulo: *«La minoría de edad no es una situación de incapacidad, sino un estado de las personas en los primeros años de su vida, cuando su personalidad se está desarrollando y requieren una formación adecuada a este desarrollo […]. De ahí también la trascendencia del principio enunciado en el artículo 7, según el cual las limitaciones a la capacidad de obrar del menor se interpretarán de forma restrictiva: la capacidad es la regla y sus limitaciones, la excepción».*

[31] BOE de 15 de marzo de 1989.

civil, norma respecto de la cual habrían de considerarse como excepcionales todas las hipótesis en que se autorizase a aquél para obrar por sí», así como que «[…] si a partir de los dieciocho años se presupone el grado de madurez suficiente para toda actuación civil (con las excepciones legales que se establezcan), por debajo de esta edad habrá de atenderse a la actuación concreta que se pretende realizar, cubriendo la falta de previsión expresa por cualquiera de los medios integradores del ordenamiento legal (artículos 1.º, 3.º y 4.º del Código Civil) y no por el recurso a una regla general de incapacidad que, además, no se aviene ni con el debido respeto a la personalidad jurídica del menor de edad». Exactamente los mismos términos en los que se pronuncia, posteriormente, la RDGRN de 14 de mayo de 2010[32].

4. EL EJERCICIO GRADUAL DE LA CAPACIDAD JURÍDICA POR PARTE DE LOS MENORES DE EDAD: LAS REFORMAS DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO

La falta, en el Código Civil, de una regulación unitaria de la minoría de edad, no ha sido óbice para que haya existido una importante legislación de protección de la infancia, en la que, además, se le ha ido dando un mayor protagonismo al menor. Especial interés reviste la Convención de los Derechos del Niño, de Naciones Unidas, de 20 de noviembre de 1989, ratificada por España un año después, que apuesta por un mayor reconocimiento del papel que el mismo desempeña en la sociedad. En el ámbito de la Unión Europea, por su parte, cabe destacar la Carta Europea de los Derechos del Niño. A ambos textos alude la STS 26/2013, de 5 de febrero[33], cuando refiere «la tendencia por mejorar la protección del menor junto a un mayor protagonismo de actuación por él mismo» y que claramente –afirma– informa la redacción tanto de la Convención como de la Carta.

A nivel estatal, en el ámbito de los menores, resulta fundamental la promulgación de la Constitución Española. La protección del menor tiene su reflejo, entre otros, en el artículo 20.4 CE, según el cual los derechos de libertad de expresión, creación artística, cátedra e información tienen su límite, entre otros, en la protección de la juventud y de la infancia. Y, muy especialmente, esa protección tiene su constancia en sede de principios rectores de la política social y económica (capítulo III del Título I), donde se contempla

[32] BOE de 27 de septiembre de 2010.
[33] Rec. 1440/2010. Ponente: Francisco Javier Orduña Moreno.

la obligación de los poderes públicos de asegurar la protección social, económica y jurídica de la familia y dentro de ésta, muy particularmente, la de los menores. Como muestra, el artículo 39 CE dispone que los poderes públicos asegurarán la protección integral de los hijos, iguales estos ante la ley, establece que los padres tienen que prestar asistencia de todo orden a los hijos habidos dentro o fuera del matrimonio, durante su minoría de edad y en los demás casos en que legalmente proceda, y, por último, refiere que los niños gozarán de la protección prevista en los acuerdos internacionales que velan por sus derechos.

Ese reconocimiento constitucional del principio de protección del menor, unido al de libre desarrollo de su personalidad (art. 10 CE), ha propiciado las posteriores reformas operadas en el Código Civil[34]. Dice Martínez de Aguirre que ambos principios se completan y se limitan mutuamente; la regulación civil –dice– no puede caer «en una protección tan exacerbada que ahogue las posibilidades de desarrollo de la personalidad (lo que es especialmente importante en el caso de los menores), ni dé a éste tanta amplitud que acabe por establecer un régimen de protección marcadamente insuficiente»[35]. Es, por tanto, importante la protección de una persona –el menor– que no tiene suficiente capacidad natural de autogobierno; ahora bien, teniendo en consideración el principio de libre desarrollo de la personalidad, en tanto el menor tenga capacidad natural para atender sus necesidad personales y patrimoniales, así como para gobernar sus asuntos, ha de poder hacerlo mediante el reconocimiento de la plena eficacia jurídica de su actuación[36]. Es decir, las limitaciones impuestas al menor lo son para su protección –esa es su finalidad–, por lo tanto, han de mantenerse en tanto que esa protección sea necesaria.

Los textos legales referidos, así como las –previas– opiniones doctrinales como la de Castro y Bravo –ya referidas–, han influido notablemente en general en las leyes aprobadas con posterioridad y, en particular, en las reformas formuladas en el Código Civil, que han contribuido a reconocer la capacidad del menor, aunque limitada. Tales reformas han perseguido, en definitiva, identificar, cada vez en mayor medida, la tradicionalmente denominada «capacidad de obrar» con la capacidad natural.

Así, la Ley 11/1981, de 13 de mayo, de modificación del Código Civil en materia de filiación, patria potestad y régimen económico del matrimonio, modifica algunos preceptos del Código Civil

---

[34] Sánchez Calero, 2000, p. 1687.

[35] Martínez de Aguirre y Aldaz, *ADC*, 1992, p. 1396. En un sentido similar, Jordano Fraga, *RDP*, 1984, pp. 884 y 885.

[36] *Vid*. Martínez de Aguirre y Aldaz, *ADC*, 1992, pp. 1399 y ss.

relativos al menor y le viene a reconocer al mismo una cierta capacidad, aunque limitada. Constituye, esto, un hito importante a fin de terminar con la distinción entre la capacidad del mayor de edad y la incapacidad del menor. Se viene, pues, a asumir, que la adquisición de la capacidad de obrar es gradual. Como muestra, y consecuencia de esta ley, el artículo 162.1.1.º CC –posteriormente modificado de nuevo, como veremos más adelante–, tras disponer que, como regla general, los padres que ostenten la patria potestad tienen la representación legal de los hijos menores no emancipados, exceptuaba de ello *«Los actos relativos a derechos de la personalidad u otros que el hijo, de acuerdo con las Leyes y con sus condiciones de madurez, pueda realizar por sí mismo»*. Y, el mismo precepto, en su último párrafo terminaba diciendo que *«Para celebrar contratos que obliguen al hijo a realizar prestaciones personales se requiere el previo consentimiento de este si tuviere suficiente juicio, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 158»*.

También la Ley 13/1983, de 24 de octubre, de reforma del Código Civil en materia de tutela, derogó el párrafo segundo del artículo 32 CC, en virtud del cual *«La menor edad, […] no son más que restricciones de la personalidad jurídica»*. Misma ley que otorgó nueva redacción a los arts. 200 y 201 CC, en virtud de los cuales los menores podrían ser incapacitados cuando concurra en ellos causa de incapacitación, siendo causas *«las enfermedades o deficiencias persistentes de carácter físico o psíquico que impidan a la persona gobernarse por sí misma»*, lo cual nos vino a confirmar que la minoría de edad, *per se,* no es un estado de incapacidad.

De especial interés, a los efectos de este trabajo, fue la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de protección jurídica del menor y de reforma parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil[37]. La LOPJM llevó a efecto una importante modificación que insistía en la necesaria adquisición gradual de capacidad de obrar por los menores. Tan es así que el artículo 2. II LOPJM, en su redacción originaria, llega a disponer que *«Las limitaciones a la capacidad de obrar de los menores se interpretarán de forma restrictiva»*[38]. El referido precepto fue modifica-

[37] La LOPJ ha sido posteriormente modificada por la LO 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, por la Ley 26/2015, de 28 de julio, con el mismo título que la anterior, y más recientemente por la LO 8/2021, de 4 de junio, de protección integral a los niños y adolescentes frente a la violencia.

[38] Precepto, este, que fue criticado por Gullón Ballesteros, *Revista Jurídica La Ley*, 1996, p. 1691, quien considera que el principio del artículo 2 LOPJM sirve para muy poco nuevo, desconociéndose si lo que el legislador ha pretendido es establecer el principio de la capacidad de obrar del menor excepto para los actos y negocios en los que la norma legal la limite, o simplemente que esa norma, de existir, ha de interpretarse restrictivamente. Al respecto se pronunció también Rivero Hernández, 2007, pp. 302 y 303,

do por la Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, añadiéndose el inciso final *«[…] y, en todo caso, siempre en el interés superior del menor»*. Un nuevo inciso final de especial interés, que fue introducido en la tramitación parlamentaria conscientemente y sobre el que volveremos más adelante por ser de interés para el objeto de nuestro estudio.

A pesar de esta evolución que experimentó la regulación del menor de edad y que se tradujo en distintas reformas legislativas para casos concretos (consentimiento del paciente menor de edad, derecho al aborto, derecho al honor, derecho a la intimidad…), lo cierto es que siguieron existiendo voces críticas en la doctrina en desacuerdo con la regulación de la minoría de edad en nuestro ordenamiento jurídico. Consideraban que las reformas operadas –y aquí referidas– no eran suficientes a fin de conseguir el necesario equilibrio entre los principios de protección del menor y de libre desarrollo de su personalidad. Sánchez Calero defendió, al respecto, la necesidad de dotar al menor «de un campo de actuación propio, de una propia capacidad *general* (al margen de la capacidad para la realización de actos concretos)», a fin de que puedan desarrollar de forma conveniente su capacidad natural[39]. Por parte de este sector doctrinal se consideró, pues, que se seguía dando preeminencia al principio de protección sobre el de libre desarrollo de la personalidad[40]. Martínez de Aguirre, por su parte, llegó a apuntar que la representación legal, como mecanismo de protección del menor, es inadecuado, en tanto que no se adapta a las necesidades reales del menor una vez que este alcanza un cierto desarrollo de su capacidad natural; resulta –dice– de una intensidad excesiva al suponer una sustitución

quien considera que «carece de sentido la representación del menor y ejercicio de actos en su nombre cuando éste tiene discernimiento y condiciones de madurez suficientes para tomar decisiones y actuar por sí mismo. En estos casos se invierte el juego de regla general (representación legal) – excepción (actos del propio menor), y en lugar de ser excepcional el ámbito de actuación directa que se le permite, hay que entender que la regla será […] la posibilidad de actuación personal del menor, y la excepción lo que él no pueda hacer (en casos tasados) y deban hacer otros por él». Y considera que en esa línea se enmarca la norma del art. 2 LOPJM porque de otra forma –apunta– sería inútil reproducir en una ley lo que es un principio conocido de aplicación de las normas y consagrado por la jurisprudencia.

[39] Sánchez Calero, 2000, p. 1688.

[40] *Vid*. Lacruz Berdejo *et. al*., 2010, p. 121, quien señala que el «hecho de que el guardador tiene en su poder, para administrarlos, los bienes del menor (arts. 164 y 270 C.c.), hace que queden sustraídos a la acción de éste. Sobre todo, disminuye la propia autonomía patrimonial la representación legal del menor por su guardador, en virtud de la cual éste, en servicio de los intereses del hijo o pupilo puede celebrar, incluso contra la voluntad del menor, aunque oyéndole si tuviere suficiente juicio, cualesquiera contratos no personalísimos a nombre de aquel y vinculando su patrimonio».

que conlleva que el menor quede, así, excluido del tráfico jurídico y no se le reconoce un ámbito propio de capacidad, conforme al libre desarrollo de la personalidad, que permita su participación en el tráfico jurídico[41].

Especial crítica recibía el artículo 1263 CC –al que ya nos hemos referido previamente–. Hasta el año 2015, el referido precepto disponía –se recordará– que los menores no emancipados no podían prestar consentimiento válido para contratar. De esta forma, el contrato celebrado por ellos podía ser anulado por sus representantes legales, o incluso por ellos mismos, en el plazo de cuatro años a contar desde que cumplieran la mayoría de edad (arts. 1300 y 1301 CC)[42]. Y en ello se apoyaba principalmente la corriente que defendía la incapacidad absoluta del menor.

Contra este sistema se alzó parte de la doctrina, en tanto que no se tenía en cuenta la madurez del menor ni tan siquiera para algunos contratos que formaban parte de la vida cotidiana del mismo (*v. gr.* contratos de transporte, o el consumo en establecimientos públicos); en definitiva, no parecía que esta regulación estuviera adaptada a la realidad social actual. En esta línea, la STS de 10 de junio de 1991[43] señaló: «resulta incuestionable que los menores de edad no emancipados vienen realizando en la vida diaria numerosos contratos para acceder a lugares de recreo y esparcimiento o para la adquisición de determinados artículos de consumo, ya directamente en establecimientos abiertos al público, ya a través de máquinas automáticas, e incluso de transporte en los servicios públicos, sin que para ello necesite la presencia inmediata de sus representantes legales, debiendo entenderse que se da una declaración de voluntad tácita de éstos que impide que tales contratos puedan considerarse inexistentes, teniendo en cuenta "la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas (las normas), atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas" (art. 3.1 CC), y siendo la finalidad de las normas que sancionan con la inexistencia o anulabilidad de los contratos celebrados por los menores, una finalidad protecto-

[41] Martínez de Aguirre y Aldaz, *ADC*, 1992, p. 1436: «el equilibrio entre el principio de protección y el de respeto al libre desarrollo de la personalidad queda claramente roto en favor del primero; pero innecesariamente roto, porque la misma protección puede ser obtenida a través de otros mecanismos que, sin embargo, permiten una participación directa del menor en el tráfico jurídico».

[42] En este sentido, la STS 24/2000, de 21 de enero (Rec. 1261/1995. Ponente: Alfonso Villagómez Rodil), se refería a «aquellas relaciones jurídicas concertadas por menores de edad, dotados de discernimiento suficiente, con su intervención efectiva y prestando su consentimiento, por lo tanto, sin la capacidad jurídica exigida, pero que no son radicalmente nulas, pues el consentimiento contractual existe, si bien resulta aplazado en sus efectos vinculantes».

[43] Ponente: Pedro González Poveda.

ra del interés de estos, es evidente que en esa clase de contratos la misma se hace innecesaria».

Estas críticas han sido –al menos, en parte– silenciadas por la nueva redacción del artículo 1263 CC otorgada por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia[44]. Tras la reforma, el artículo 1263 CC, en su párrafo primero, siguió disponiendo que no podrían prestar consentimiento los menores no emancipados, pero añadió una importante precisión: «*salvo en aquellos contratos que las leyes les permitan realizar por sí mismos o con asistencia de sus representantes, y los relativos a bienes y servicios de la vida corriente propios de su edad de conformidad con los usos sociales»*. Se confirmó, así, la tendencia a dotar de mayor protagonismo al menor.

Más recientemente, la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, ha vuelto a modificar el precepto que, en un único párrafo, ya no hace referencia a la imposibilidad de prestar consentimiento, sino que, en sentido afirmativo, se centra en el ámbito en el que se le reconoce capacidad al menor, y dispone, así: *«Los menores de edad no emancipados podrán celebrar aquellos contratos que las leyes les permitan realizar por sí mismos o con asistencia de sus representantes y los relativos a bienes y servicios de la vida corriente propios de su edad de conformidad con los usos sociales». A sensu contrario*, no podrán celebrar contratos, a excepción de los que le permita expresamente la ley o aquellos relativos a la vida corriente propios de su edad. Y, estos últimos, los podrán realizar «por sí mismos» o «con asistencia de sus representantes», diferencia sobre la que volveremos en epígrafes sucesivos.

En definitiva, al menor se le reconoce una plena titularidad de sus derechos y una capacidad obrar potencial, evolutiva y progresiva, según su edad y madurez[45]. O, mejor dicho –como veremos seguidamente–, una progresiva capacidad para el ejercicio de su capacidad jurídica, hasta el punto de que la nueva redacción del artículo 1263 CC viene a reconocer una capacidad general propia para el menor, aun de ámbito limitado, circunscrita al ámbito al que el propio precepto se refiere. Algo que parece dar respuesta a

---

[44] En la doctrina actual, Cerdeira Bravo de Mansilla, *RDP*, 2024, p. 92, defiende la capacidad del menor como regla y su limitación como excepción, lo cual considera avalado no solo por la historia pasada, sino por la más reciente: desde los Tratados y textos constitucionales que reconocen una mayor y progresiva capacidad de los menores, hasta las más recientes modificaciones, entre las que destaca esta del artículo 1263 CC por la LO 8/2015, de 22 de julio.

[45] Linacero de la Fuente, 2022, p. 54.

lo que tanto reclamaron algunos autores –ya referidos– como Sánchez Calero, Martínez de Aguirre o el propio Federico de Castro. No obstante, no se trata del reconocimiento de plena capacidad al menor como si de un mayor se tratase. Así lo refiere Zurilla cuando mantiene que, atendiendo a la nueva redacción del artículo 1263 CC por la Ley 8/2021, «los menores no emancipados son las únicas personas que no tienen capacidad para contratar por sí mismas, salvo los supuestos que el propio precepto menciona»[46].

Valga, por último, hacer una mera referencia al Derecho foral, que, como en otras tantas ocasiones, llegó a este punto con antelación respecto al Derecho común. Así, como muestra, el Código Civil de Cataluña, desde el año 2010, contempla en su art. 211-5 que *«El menor puede hacer por sí solo, según su edad y capacidad natural, los siguientes actos: a) Los relativos a los derechos de la personalidad, salvo que las leyes que los regulen establezcan otra cosa. b) Los relativos a bienes o servicios propios de su edad, de acuerdo con los usos sociales. c) Los demás actos que la ley le permita».* Por su parte, el Código de Derecho Foral de Aragón, desde el año 2011 dispone en su artículo 23, en relación con la capacidad: *«1. El menor de edad, cumplidos los catorce años, aunque no esté emancipado, puede celebrar por sí toda clase de actos y contratos, con asistencia, en su caso, de uno cualquiera de sus padres que esté en ejercicio de la autoridad familiar o, en su defecto, del tutor. 2. La imposibilidad de prestar la asistencia permitirá al menor solicitarla a la Junta de Parientes o al Juez. 3. El menor mayor de catorce años no necesita asistencia en los actos que la ley le permita realizar por sí solo».* Es decir, la regla general, a partir de los catorce años, es la capacidad de celebrar toda clase de actos y contratos con la asistencia de sus progenitores; asistencia de la que, en determinados casos, incluso prescinde la propia ley. Ya el propio Preámbulo del referido Código refiere, en relación con los menores de edad, que «la capacidad es la regla y sus limitaciones, la excepción»; limitaciones al ejercicio de la capacidad jurídica que, según el artículo 7 del Código aragonés, se interpretarán de forma restrictiva.

---

[46] Zurilla Cariñana, 2021, p. 873. También Álvarez Lata, 2021, p. 989, refiere que con la última reforma se ha pasado a una formulación positiva de la capacidad para contratar del menor, evitando el énfasis en las restricciones o limitaciones de la referida facultad, pero concluye: «la regla queda como antes de la Ley 8/2021». Y García Rubio, 2022, p. 624, en relación con la reforma, por la Ley 8/2021, de los contratos celebrados por los menores de edad, refiere que parece, a primera vista, «una variación más de forma que de fondo» y añade cómo la reforma significativa para los menores de edad fue la realizada por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, en tanto que la redacción anterior a esa reforma, formulada en negativo, parecía expresar un principio general de incapacidad para consentir de los referidos sujetos.

5. ACTOS QUE PUEDE REALIZAR EL MENOR

De todo cuanto se ha referido más arriba se concluye que en nuestra legislación civil se ha venido experimentado, a través de continuas modificaciones, una disminución progresiva de las limitaciones al ejercicio de su capacidad jurídica por parte de los menores[47]. Con ello se ha pretendido alcanzar una mayor correspondencia entre esta última –lo que tradicionalmente se ha denominado capacidad de obrar– y la capacidad natural[48].

Más allá del ya reiterado artículo 1263 CC, que en su nueva redacción permite la contratación por menores tanto cuando la ley se lo permita –ya sea por sí mismo o con asistencia de su representantes legales– como cuando se refiera a bienes y servicios de la vida corriente propios del menor de edad, existen distintos preceptos del Código Civil que excluyen determinados actos de la representación legal propia de la patria potestad, en unos casos haciéndolo depender de la edad del menor y en otros casos haciéndolo depender de su grado de madurez.

Estas exclusiones vienen motivadas, bien por la propia naturaleza del acto en sí, bien porque se considera precisa en ese acto concreto la intervención del menor.

Podrían aquí referirse, aun sin ánimo exhaustivo, y como mera muestra de cuanto venimos diciendo, los actos referidos a derechos de la personalidad, a los que se refiere el artículo 162.1.º CC que, en su redacción actual, exceptúa de la representación legal de los padres *«Los actos relativos a los derechos de la personalidad que el hijo, de acuerdo con su madurez, pueda ejercitar por sí mismo»*. Ello sin perjuicio de precisar, seguidamente, que los responsables parentales intervendrán en estos casos en virtud de sus deberes de cuidado y asistencia. En este sentido cabe citar la LO 1/1982, de 5 de mayo, de protección civil del derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen, que en su artículo 7 establece que el consentimiento de los menores deberá prestarse por ellos mismos si sus condiciones de madurez lo permiten, de acuerdo con la legislación civil; o la Ley 41/2002, de 14 de noviembre, básica reguladora de la autonomía del paciente y de derechos y obligaciones en materia de información y documentación clínica, cuyo artículo 9 dispone que

[47] Especialmente antes de la reforma operada por la Ley 8/2021, de 2 de junio, se venía hablando también, para referirse a esta realidad, de capacidades de obrar «especiales» que el ordenamiento jurídico reconoce a los menores de edad en función de su edad o de su grado de madurez. *Vid*., al respecto, Linacero de la Fuente, 2022, p. 39.

[48] Sánchez Calero, 2000, p. 1688.

los menores emancipados o mayores de 16 años no pueden prestar su consentimiento por representación[49].

Además, a partir de los catorce años el menor puede optar por la nacionalidad española o solicitarla por carta de naturaleza con la asistencia de sus representantes legales (arts. 20.2 b y 21.3 b CC) e igualmente, puede optar, asistido de su representante legal, por una vecindad civil distinta de la que tiene (art. 14.3 *in fine* CC). Y, desde los dieciséis años, el artículo 57.3 Ley de Registro Civil permite que el menor pueda solicitar el cambio de nombre y apellidos. También podrá el menor no emancipado ejercer la patria potestad sobre sus hijos (art. 157 CC).

Si nos centramos, a los efectos que nos interesan en este trabajo, en el ámbito patrimonial, en virtud de lo dispuesto en el artículo 443 CC, tras la redacción otorgada por la Ley 8/2021, de 2 de junio, *«Toda persona puede adquirir la posesión de las cosas»*, por lo que ni tan siquiera requiere una necesaria capacidad natural[50], aunque en el caso de los menores necesitarán de la asistencia de sus representantes legítimos para usar de los derechos que de la posesión nazcan a su favor[51]. También podrán adquirir por ocupación la propiedad de las cosas muebles *res nullius*, en tanto que nada en sentido contrario refieren los artículos 610 a 617 CC al regular esta forma de adquisición[52]. O incluso podrán adquirir por

---

[49] No obstante, establece el mismo precepto en su párrafo segundo: «*No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando se trate de una actuación de grave riesgo para la vida o salud del menor, según el criterio del facultativo, el consentimiento lo prestará el representante legal del menor, una vez oída y tenida en cuenta la opinión del mismo».*

[50] En relación con la adquisición de la posesión, entre la doctrina ha existido tradicionalmente debate. Por una parte, están quienes entendían que, a pesar de la letra de la ley, había de exigirse un comportamiento consciente y querido -capacidad natural– para que la adquisición de la cosa o derecho llegase a producirse, pues, de lo contrario, se puede aprehender la cosa, pero no someterla al poder de una voluntad de la que se carece. En este sentido, *vid*. Albaladejo García, 1991 p. 80; García Valdecasas, 1987, p. 41; Hernández Gil, 1987, pp. 241 y ss.; Lacruz Berdejo *et. al*., 2003, p. 34; Martín Pérez, 1993, pp. 244 y ss.; o Coca Payeras, 1991, p. 1194. En un sentido diverso se pronuncian aquellos otros autores que consideran, aun minoritariamente, que, para adquirir la posesión, no es necesaria la capacidad de entender y querer, sino simplemente una voluntad natural de señorío de hecho. En este sentido se pronuncian Pantaleón Prieto, 1987, pp. 220 y 221; o Gordillo Cañas, 986, p. 209, quien llega a afirmar: «cuando en los llamados actos reales se habla de capacidad natural, debe entenderse hecha referencia a la simple posibilidad de actuación intencional elemental y mínima requerida para que el concreto comportamiento humano integre o realice la genérica *fattispecie* del acto real; no en cambio, a una peculiar exigencia de capacidad, ni aun rebajada, separable como tal del supuesto de hecho de la norma». Conforme con ello se muestra Sánchez Calero, 2000, p. 1694, para quien esta opinión está plenamente justificada si se tiene en cuenta que el acto de adquisición de la posesión es exclusivamente favorable al menor, y de ahí que el artículo 443 no le exija capacidad de obrar alguna para realizar el acto adquisitivo.

[51] Sánchez Calero, 2000, pp. 1694 y 1695, refiere que, aun cuando habla el precepto de «asistencia», para todos aquellos actos posesorios que no sean de mera conservación de la posesión habrá de ser sustituido por sus representantes legales.

[52] Ramos Chaparro, 1995, p. 365, refiere que, al no existir en la regulación de la ocupación referencia alguna a la capacidad, ha de entenderse aplicable el artículo 443 CC

usucapión el dominio y los demás derechos reales, en tanto que el artículo 1931 CC atribuye tal posibilidad a *«las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos»*[53], máxime teniendo en cuenta, junto con lo ya referido del artículo 443 CC, que esta figura tiene su fundamento en la posesión durante un determinado número de años: dado que el menor puede poseer, podrá adquirir por usucapión.

Además, a partir de los catorce años, el menor podrá otorgar testamento notarial (art. 663.1.º CC); y, a partir de los dieciséis años, podrá: solicitar la emancipación o el beneficio de la mayor edad (arts. 244 y 245 CC), consentir en documento público determinados actos relacionados con su patrimonio que requieren autorización judicial (art. 166.3.º CC), o administrar los bienes que hubiera adquirido con su trabajo o industria, requiriéndose el consentimiento de los padres para los actos que excedan de la administración (art. 164.3.º CC). Es más, en el caso de tratarse de menores no emancipados que, con arreglo a la ley pudieran casarse, se posibilita que puedan otorgar capitulaciones matrimoniales o realizar donaciones *proptur nuptias* (arts. 1329 y 1338 CC); no obstante, tanto el artículo 1329 CC como el artículo 1338 CC pueden entenderse tácticamente derogados ante la imposibilidad actual de que puedan contraer matrimonio los menores de edad no emancipados.

III. EN PARTICULAR, LA CAPACIDAD DEL MENOR DE EDAD PARA ACEPTAR DONACIONES

Llegados a este punto, es momento, ahora, de detenernos concretamente en la capacidad del menor de edad para aceptar donaciones, una cuestión que ha suscitado opiniones dispares desde antiguo[54]. Como advertíamos en la introducción de este trabajo, la

---

por analogía, atendiendo al principio general de que la neta utilidad objetiva del acto elimina el presupuesto subjetivo de la capacidad de obrar.

[53] Díez-Picazo y Ponce de León, 2008, (consulta *online* en: https://acortar.link/wJ89QO), señala que esta norma «es puramente negativa y en realidad lo que está diciendo es que no existe limitación especial en materia de usucapión y que rigen en este punto las normas generales».

[54] Mucius Scaevola, 1943, p. 735, refiere cómo, con carácter previo al Código de Napoleón, bajo el imperio del Derecho antiguo y de las Ordenanzas de 1731, mientras Furgole, Rousseau de la Combe y otros mantuvieron la negativa, Pothiers y Burjon la rechazaron. Asimismo, con posterioridad al Código francés, mientras que autores como Maleville, Grenier, Merlin, Delvincourt, Proudhon, Dalloz, Zachariæ, Poujol, Troplong, Aubri et Rau, Duvergiés, etc., sostienen la nulidad de la aceptación hecha por menores e incapacitados, algunos como Toullier, Guilhou, Duranton, Valette, Demolombe, Saintespes, Lescot, entre otros, defienden la nulidad relativa. Asimismo, también las sentencias –refiere el autor– han mantenido posturas diversas y con continuo cambio de criterios.

capacidad para aceptar donaciones está íntimamente ligada con lo que tradicionalmente se ha venido denominando la «capacidad de obrar» de las personas –ahora, si se quiere, el ejercicio de la capacidad jurídica–.

1. LOS ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LOS ARTÍCULOS 625 Y 626 CC

La posibilidad apuntada y defendida de que el menor acepte por sí solo, y por sí mismo, la donación pura o simple, se confirma si atendemos a los antecedentes históricos de los artículos 625 y 626 CC.

En el Proyecto de Código Civil de 1851, en sede de donaciones, en relación con la aceptación, el artículo 949 establecía que *«Las personas que tienen facultad para aceptar las herencias y mandas hechas à los que están sujetos à la patria potestad, tutela ó curaduria, á los padres y á cualquiera corporación, podrán también aceptar, en su nombre respectivamente, las donaciones que se les hicieren»*. En sede de sucesiones[55], el artículo 824 del Proyecto establecía que *«Pueden aceptar o repudiar todos los que tienen la libre administración de sus bienes»*, así como que *«Respecto à los que están sujetos á la patria potestad, tutela ó curaduria, se observará lo dispuesto en el artículo 244»*. Y el artículo 244 establecía que *«El tutor no podrá admitir la herencia deferida al menor, sino con beneficio de inventario. Para admitir ó desechar legados ó donaciones á nombre del menor y repudiar una herencia que se le defiera, necesita el tutor autorizacion del Consejo de familia»*[56]. Nada más se decía respecto a la aceptación de las donaciones.

---

[55] Ya García Goyena, 1852, p. 286, en esa relación entre donaciones y sucesiones, adviertía de cómo el Código francés trata en un mismo título (2, libro 3) *«de las donaciones entre vivos y de los testamentos»,* como también hacen Naplino y Bávaro. Por su parte, el de Vaud y el de la Luisiana encabezan sus títulos como *«De las donaciones entre vivos y por causa de muerte»*. Y, a colación de ello, dice que no puede negarse la existencia de puntos importantes de contacto entre donaciones y testamentos (*v. gr.* son títulos gratuitos, están sujetos a reducción por inoficiosos, y, en los que a nosotros nos interesa: la capacidad para recibir y aceptar es la misma). Como muestra, el artículo 944 del Proyecto de 1851 establecía *que «Todas las personas ó corporaciones capaces de recibir por testamento, lo son en iguales términos y con las mismas limitaciones para recibir por donación»*. No obstante, admite Goyena que son más las diferencias en su constitución y efectos, por lo que conviene tratarlos separadamente. Y concluye diciendo que, por su analogía con los testamentos, las donaciones se tratan a continuación de las herencias, aunque realmente «son verdaderos contratos». En esta misma línea, Mucius Scaevola, 1943, p. 665, hace hincapié en la «desviación conscientemente realizada» por el Código Civil posterior respecto a lo previsto en ese Proyecto.

[56] Cabe destacar cómo García Goyena, 1852, p. 242, refiere, en cuanto a la donación, cómo nuestro entonces artículo 244 convenía con el 463 francés, 460 holandés, 386

Ahora bien, nótese que, en el referido Proyecto, el artículo 941 presentaba un tenor prácticamente idéntico al del actual artículo 621 CC: *«Las donaciones entre vivos se regirán por las disposiciones generales de los contratos y obligaciones en todo lo que no se halle especialmente determinado en este título»*[57]. Ya entonces, García Goyena advertía que este artículo fue, previamente, un párrafo del artículo 940 y que no merecía estamparse como artículo, ni tan siquiera como párrafo, porque –decía– «lo mismo sucede en todos los contratos, y sin embargo no se dice en cada uno de ellos». Así, en sede de contratos de aquel Proyecto, se establecía la capacidad como regla general y las incapacidades como excepciones: *«Pueden contratar todas las personas que no estubieren (sic) declaradas incapaces por la ley»* (art. 986); sin embargo, el artículo 987.1.º contemplaba como incapaces para contratar a *«Los menores no emancipados»,* pues, estando emancipados –decía García Goyena– tienen la libre administración de sus bienes –nótese cómo el autor no se refería a la libre disposición–.

En definitiva, de aquel articulado no se desprendía la posible capacidad del menor de edad para aceptar una donación. Y ni tan siquiera se distinguía entre donación pura o simple y condicional u onerosa. Ello, no obstante, no fue óbice para que el debate se suscitara en la doctrina. Ante el tenor del artículo 949, García Goyena, en sus comentarios al referido Proyecto[58], se preguntaba qué ocurriría si el menor aceptase la donación por sí, cumpliéndose todos los demás requisitos: ¿valdría la aceptación? Admitía el autor la existencia de un debate en la doctrina francesa en torno al artículo homónimo del Código Civil francés (art. 935) que disponía *«devra etre acceptée par le tuteur».* Sin embargo, el propio García Goyena, en relación con los menores, viene a aceptar la validez de la aceptación que hubieran hecho por sí mismo, y dice no encontrar motivo alguno para que no rija lo dispuesto por regla general para todos los contratos en el artículo 1186: que, sin quedar obligados, lo queden para con ellos el otro contrayente[59]. Postura, esta, criti-

napolitano, o 239 vaud. Y lo diferencia del artículo 340 sardo que se limitaba al caso en que la donación imponga al menor alguna obligación.

[57] El actual artículo 621 CC, por su parte, establece: *«Las donaciones que hayan de producir sus efectos entre vivos se regirán por las disposiciones generales de los contratos y obligaciones en todo lo que no se halle determinado en este título».*

[58] García Goyena, 1852, p. 295.

[59] El artículo 1186 del Proyecto de 1851 establecía: *«Puede pedir la declaración de nulidad, no solo el obligado principal, sino los que lo sean en subsidio, salvo lo dispuesto en el artículo 1735. La persona capaz no puede pedir la nulidad del contrato, fundándose en la incapacidad del otro contrayente: tampoco puede pedirla por razón de violencia, intimidación ó dolo el mismo que lo causó, ni por el error del otro contrayente el que lo padeció».*

Señala, al respecto, García Goyena, 1852, pp. 17 y 195, que esta especie de contratos «claudica» por parte de la persona incapaz, en el sentido de que siendo bilaterales

cada con posterioridad por Mucius Scaevola, quien señala que García Goyena solo resolvió la mitad del problema; así, la imposibilidad de alegar la nulidad una de las partes cuando conscientemente contrata con un incapaz –para él el menor era incapaz–, es –dice– rigurosísima cuando otorgamiento y aceptación de la donación se celebran en un mismo acto e instrumento, pero no es así cuando la donación es aceptada por un incapacitado, sin la representación debida, en acto y por instrumento diverso al de la otorgación[60].

Más allá de la opinión doctrinal que existiera al respecto, lo cierto es que se contemplaba un tratamiento unitario, en el que se requería la plena capacidad de obrar del donatario para que pudiera aceptar la donación y, en su defecto, sería el representante legal el que, en sustitución del mismo, aceptase, y ello con independencia del tipo de donación.

La distinción, a efectos de aceptación, entre la donación pura o simple y la condicional u onerosa, llega, por influencia portuguesa –como advierte Peña Bernaldo de Quirós[61] y según veremos más adelante–, con el Anteproyecto de Código Civil 1882-1888 (en adelante, AP). Su artículo 623 AP contenía un primer párrafo con un tenor idéntico al vigente artículo 626 CC: *«Las personas que no pueden contratar no podrán aceptar donaciones condicionales u onerosas sin la intervención de sus legítimos representantes»*.

2. LA «CAPACIDAD» ESPECIAL DE LOS ARTÍCULOS 625 Y 626 CC

Con carácter previo se ha de recordar que la capacidad para aceptar donaciones es distinta de la capacidad para recibirlas, pues esta última no es otra que la capacidad jurídica, que tiene toda persona, por lo que cualquiera, en principio, puede recibir por donación, salvo que por alguna excepción se le prohíba en determinados casos.

Partiendo de lo anterior, en el Título II del Código Civil «De la donación», y dentro de su Capítulo II «De las personas que pueden hacer o recibir donaciones», hemos de prestar atención, a los efectos que aquí interesan, a los artículos 625 y 626 CC, relativos, ambos, a las personas que pueden aceptar donaciones. Veámoslos:

El artículo 625 CC se refiere a la capacidad para aceptar donaciones y establece al respecto: *«Podrán aceptar donaciones todos los que no estén especialmente incapacitados por la ley para ello»*.

---

degeneran en unilaterales. En tanto que la ley –dice– ha tenido por objeto conservar y proteger los intereses de los incapaces, por eso solo estos pueden reclamar o renunciar el beneficio introducido en su favor.

[60] Mucius Scaevola, 1943, p. 736.

[61] Peña Bernaldo de Quirós, 2006, pp. 193 y 194.

En definitiva, el artículo permite la aceptación a toda persona a quien la ley no excluya especialmente. O, dicho de otra forma, para aceptar una donación no se exige la capacidad general para contratar –capacidad de obrar–[62]. Como refiere Ramos Chaparro, la existencia en estos artículos 625 y 626 CC «de este régimen especial y su concreto contenido justifican plenamente la configuración de una categoría especial de capacidad para la donación, distinta (en la parte pasiva) de la contractual general […] sin que esto suponga poner en duda la naturaleza contractual de la donación»[63]. Es decir, estos preceptos, en tanto que normas especiales, tienen una aplicación preferente en el ámbito de las donaciones respecto a lo dispuesto en el artículo 1263.1.º CC que se refiere, con carácter general, al consentimiento contractual[64]. Ello sin perjuicio de que tales preceptos –como defenderemos más adelante– hayan de interpretarse, a su vez, a la luz del artículo 2.1 LOPJM.

Al respecto, la SAP de Murcia, Sección 1.ª, 219/2020, de 28 de septiembre[65], al referirse al artículo 625 CC, afirma[66]: «en cuanto a la aceptación se permite a toda persona a quien la ley no excluya especialmente, de manera que ello es interpretable en el sentido de que a falta de exclusión, le es posible a cualquiera, criterio más amplio que incluso para otorgar cualquier otro contrato, pues para

---

62 *Vid*., entre otros: Albaladejo García, 1986, p. 115; Albiez Dohrmann, 2013, p. 4796; o De Castro García, 1991, p. 57.

63 Ramos Chaparro, 1995, p. 373, añade que el Código Civil aplica a este caso particular el principio del *favor incapacis*, sobre todo en el artículo 626 CC, en función de la causa puramente gratuita.

64 En un sentido similar, Cantero Núñez, *RJNot*, 1988, pp. 315 y ss., partiendo de los preceptos referidos, defiende que en el Código Civil la capacidad para aceptar donaciones escapa al régimen jurídico de la capacidad exigida con carácter general para contratar, de forma que las personas que no pueden contratar, por este solo hecho, no están incapacitadas para aceptar donaciones puras y simples. Posteriormente, en p. 322, señala que no es argumento suficiente para defender lo contrario la remisión del artículo 621 CC a las disposiciones generales de los contratos y obligaciones, pues esta remisión habría de entenderse solo en lo que no se halla determinado en el título que se ocupa de la donación y, en tanto que la capacidad para aceptar donaciones es materia específica de regulación, se ha de rechazar la aplicabilidad supletoria de las normas de remisión.

65 Rec. 418/2020. Ponente: Cayetano Blasco Ramón.

66 El supuesto del que trae causa esta sentencia se refiere a una donataria que padecía síndrome de Down pero que no había sido judicialmente incapacitada hasta mucho después de formalizada la escritura de donación. Considera el tribunal que la menor tenía capacidad natural en cuanto que «era capaz de percatarse de que estaba recibiendo un bien por donación, y ello se acredita no sólo con el hecho de que el notario hiciera un juicio valorativo y así lo reflejara en la escritura, sino, además, porque queda acreditado en las actuaciones, y así se recoge en la sentencia dictada en la instancia, a través del informe del médico forense, donde se expone que la discapacidad que padece la misma no le priva de aptitud para realizar determinadas actividades sencillas de la vida cotidiana como las descritas tanto en autos como en el presente informe; apreciándose en la misma el buen resultado de toda una trayectoria vital de estimulación temprana y especializada dirigida a fomentar al máximo su autonomía y reducir en lo posible las limitaciones de su enfermedad congénita, evidenciándose con ello que gozaba de capacidad natural para comprender que iba a recibir en donación un bien».

aceptar donaciones no hace falta la capacidad general para contratar, debiéndose esta amplitud de criterio a que como el donatario recibe gratis y "en el tomar no hay engaño" según se recoge en la propia sentencia de instancia, la ley considera que debe permitírsele a cualquiera»[67].

Decía Castán Tobeñas, comentando el artículo 625 CC, que solo carecen de capacidad respecto a las donaciones simples las criaturas abortivas y las asociaciones o corporaciones no permitidas por la ley, para lo que parte de lo dispuesto en el artículo 745 CC en sede de sucesiones. Consecuentemente, estando «incapacitado» para ello –en el sentido contemplado en el precepto– será necesaria la intervención sustitutoria de su representante legal[68]. Señala, al respecto, Mucius Scaevola que el legislador se inspiró en los modelos, con criterio amplísimo, de los artículos 902 y 1477 de los Códigos francés y lusitano, respectivamente, optando, así, por generalizar la capacidad, aludiendo a «todos» y condicionando esta generalidad por los casos de excepción previstos taxativamente en la ley[69].

Ahora bien, en tanto que no existe ninguna incapacitación *ex lege* al respecto, podría entenderse que cuando el artículo 625 CC se refiere a que la ley excluye a determinadas personas de la posibilidad de aceptar donaciones y los califica como «incapacitados» por la ley para ello, no se está refiriendo a una excepción a la aptitud de la persona para recibir donaciones por falta de capacidad propiamente dicha, sino más bien a una falta de aptitud por la existencia de una prohibición legal (piénsese, a modo de ejemplo, en el artículo 226.1.º CC que prohíbe al tutor recibir liberalidades del tutelado o de sus causahabientes mientras no se haya aprobado

---

[67] En los mismos términos se había pronunciado ya previamente la SAP de Madrid, Sección 21.ª, 470/2014, de 21 de octubre (Rec. 552/2013. Ponente: Ramón Belo González). También la SAP de Lleida, Sección 2.ª, 107/2018, de 8 de marzo (Rec. 822/2016. Ponente: Alberto Guilanya Foix): «Teniendo en cuenta que la donación procura al donatario una ventaja patrimonial sin contraprestación –lo que debe influir en el grado de madurez necesario para aceptar–, mediante una interpretación literal del artículo 625 del Código Civil y a contrario del 626, puede llegarse a la conclusión de que la regla general debe ser la de la aptitud de toda persona que tenga capacidad natural de entender y querer, para aceptar donaciones salvo disposición en contra».

[68] Castán Tobeñas, 1993, p. 235. Una postura similar mantiene Valverde y Valverde, 1937, p. 445, al hablar de las incapacidades absolutas. Por su parte, Albaladejo García, 1986, p. 121, aclara que esos incapaces de suceder del artículo 745 CC no son personas. También Manresa y Navarro, 1905, p. 93, aclara que donde no hay persona, no puede haber derecho ni capacidad, aludiendo también al artículo 745 CC, que considera aplicable a las donaciones.

[69] Mucius Scaevola, 1943, p. 665. El autor, en pp. 663 y 664, se muestra especialmente crítico con la redacción de este precepto, que prescinde de la capacidad para recibir donaciones y se centra en la capacidad para aceptarlas; y, en cuanto a resolver quién puede, entonces, ser sujeto pasivo de la donación, mantiene que pocas luces suministra este artículo, sino más bien sombras, pues deja sin resolver quiénes son los especialmente incapacitados.

definitivamente su gestión; o en los arts. 22, 27 y 28 de la Ley del Notariado y 139 del Reglamento Notarial, que prohíben recibir por donación al propio notario que autorice la donación y a sus parientes)[70].

Esta postura es defendida por Ramos Chaparro alegando tres argumentos: en primer lugar, la comparación con el artículo 624 CC, que establece la capacidad activa o del donante por referencia expresa a la contractual y dispositiva, de forma tal que el Código Civil no requiere presupuesto alguno de aptitud psíquica en el donatario; en segundo lugar, en tanto que el artículo 628 CC prevé los ordinarios mecanismos defraudatorios de las prohibiciones (interposición de persona o simulación negocial) que no tienen sentido en caso de verdadera incapacidad; y, en tercer lugar, el hecho de que el artículo 627 CC establezca la posibilidad de que el *nasciturus* sea donatario, cuando carece de toda capacidad[71]. No obstante, habría que puntualizar a esto último que el artículo 627 CC se refiere a la capacidad del donatario para recibir donaciones, no para aceptarlas.

3. EL CARÁCTER ONEROSO –O NO– DE LA DONACIÓN

Advertido, pues, el carácter de norma especial, y de aplicación preferente, de los artículos 625 y 626 CC, y aclarado el sentido del artículo 625 CC, cabe ahora centrarnos en el artículo 626 CC, el cual dispone que *«Las personas que no pueden contratar no podrán aceptar donaciones condicionales u onerosas sin la intervención de sus legítimos representantes»*.

Cuando el precepto alude a donaciones «condicionales u onerosas» se refiere realmente a donaciones onerosas, con «carga o gravamen», pues no tendría sentido exigir una mayor capacidad para aceptar una donación condicional que otra pura, pues aquella –la condicional– por lo que se caracteriza es por quedar los efectos del negocio supeditados al cumplimiento de la donación, pero, *per se*, no conlleva la asunción de una obligación por parte del donatario, que es lo que justifica la mayor capacidad que exige este precepto: «el hecho en que la condición consista y el riesgo de que acontezca

[70] Sánchez Calero, 2000, p. 1695. En el mismo sentido, González-Meneses García-Valdecasas, 2004, p. 684, para quien esta norma parece pensada más para las inhabilidades para ser donatario que para contemplar una incapacidad específica para el acto de aceptar la donación, es más –continúa diciendo–, «no hay ninguna norma legal que incapacite especialmente a alguien para tal acto»; o Anderson, 2011, p. 114.

[71] Ramos Chaparro, 1995, p. 374.

o no, no agravan, respecto de la donación normal, su posición»[72]. Ello será así salvo que la condición suponga el cumplimiento o incumplimiento de un sacrificio patrimonial[73], habiendo suscitado dudas, también, las condiciones potestativas[74] y remuneratorias[75].

En este sentido se pronuncia la RDGRN de 12 de diciembre de 2016[76], que afirma que «[…] es opinión general en la doctrina la de que el Código no emplea aquí el término «condición» en su sentido técnico, sino como equivalente a gravamen impuesto al donatario, de modo similar a como se utiliza en el artículo 647 del Código Civil, al regular la revocación de la donación modal».

Es más, cuando nos referimos a donaciones «onerosas», lo que hace que la misma sea considerada como tal no es el hecho de que el bien esté afecto por alguna carga que pudiera disminuir el valor neto del beneficio recibido (anotación de embargo, hipoteca, etc.),

---

[72] *Vid*. Albaladejo García, 1986, p. 127, quien añade que, si la condición es casual o mixta, no interviniendo el donatario en su cumplimiento, no hay por qué pedirle más capacidad que en la donación pura. En el mismo sentido, *vid*.: Ramos Chaparro, 1995, p. 374; González-Meneses García-Valdecasas, 2004, p. 688, quien defiende que con «onerosa o condicional» nos referimos al supuesto en el que el donatario, no solo recibe gratuitamente, sino que además se obliga a algo, y ello independientemente de la relación de valor existente entre el beneficio recibido y la obligación asumida; Anderson, 2011, p. 115, quien entiende como sinónimos los términos «condición» y «oneroso», reconduciéndolos a la noción de donación modal, lo cual considera que viene avalado por el uso del término «condición» en los artículos 647 y 651 CC, y añade que esta interpretación correctora –y esa mayor capacidad exigida– se debe a que, además de estar consintiendo una atribución gratuita está asumiendo una obligación «coercible al menos por el medio indirecto de la revocación»; o De Castro García, 1991, p. 59, quien también considera comprendida en este precepto la donación modal o con carga.

[73] Albiez Dohrmann, 2013, p. 4801.

[74] En cuanto a la condición potestativa: para Albaladejo García, 1986, p. 127, siendo la condición potestativa, como la realización o no del hecho no constituye una obligación, tampoco habría que exigir más capacidad que para la aceptación de la donación pura. En cambio, Anderson, 2011, pp. 115 y 116, llega a plantear la posibilidad de exigir mayor capacidad siendo la condición potestativa, pues su cumplimiento o incumplimiento implica un sacrificio patrimonial, hay un cierto grado de onerosidad: «En ellas, lo que normalmente se presenta como una atribución gratuita depende, en última instancia, de la realización de un comportamiento de contenido patrimonial por parte del destinatario de la atribución» y añade que puede ser conveniente exigir esa mayor capacidad «para que pueda calibrar correctamente el alcance del negocio que acepta y las consecuencias de su comportamiento futuro en relación con el mismo». En un sentido similar, dice De Castro García, 1991, p. 59: «la posibilidad de que una condición potestativa pueda tener un cierto matiz oneroso lleva a entender que las donaciones que no sean simples están comprendidas en el art. 626».

[75] En cuanto a las condiciones remuneratorias: para Anderson, 2011, p. 116, al no tener causa en el pasado y no comportar la asunción de obligación alguna, no entran en el ámbito de aplicación del precepto, comportándose como donaciones puras y simples; para Albiez Dohrmann, 2013, p. 4802, la razón de que no se incluyan las donaciones remuneratorias en el supuesto del artículo 626 CC es que, si una persona tiene capacidad suficiente para realizar prestaciones, también la tiene para aceptar a cambio donaciones. Por su parte, Cantero Núñez, *RJNot*, 1988, p. 325, señala que las donaciones a término, las remuneratorias del artículo 619 CC y aquellas que tengan cláusulas que modalicen la donación, siempre que no supongan condición u onerosidad, podrían ser aceptadas por el menor.

[76] BOE de 5 de enero de 2017.

sino, igualmente, que el donatario, en virtud de esa donación, asuma alguna obligación que anteriormente no pesaba sobre él[77]. Al respecto, Cantero Núñez llega a decir que, para que se considere la donación pura y condicional, el donante tendrá que satisfacer los gastos de la donación a fin de que no sea onerosa para el donatario[78]. Y Zejalbo Martín, por su parte, ejemplifica que, tratándose de una vivienda en régimen de propiedad horizontal, nunca se podrá considerar onerosa la donación de dicho bien si el donante, además de amueblarla adecuadamente, se obliga a satisfacer el IBI y las cuotas de la comunidad hasta que el menor llegue a la mayoría de edad[79].

Este parece ser el sentido asumido por el legislador catalán: *«Las donaciones efectuadas con gravámenes, cargas o modos a personas en potestad parental o puestas en tutela u otro régimen de protección deben ser aceptadas con la intervención o asistencia de las personas que establece el libro segundo»* (art. 531.21.2 del Código Civil de Cataluña [en adelante, CCcat.]); o por el navarro, que refiriéndose a los menores mayores de 14 años, dispone: *«Los púberes no emancipados pueden aceptar por sí solos toda clase de liberalidades por las que no contraigan obligaciones, aunque aquéllas contengan limitaciones o prohibiciones sobre los bienes objeto de la liberalidad»* (Ley 50 Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra).

Y, asimismo, en este mismo sentido parece pronunciarse en Derecho común la RDGRN de 12 de diciembre de 2016, que ha venido a arrojar algo de luz sobre el particular[80]. Interpreta que el artículo 626 CC se refiere a la donación modal o con causa onerosa, sin entrar a discernir –por no ser necesario– sin ambas clases de

---

[77] González-Meneses García-Valdecasas, 2004, pp. 688 y 689, ejemplifica: «la capacidad para contratar no se requiere para aceptar la donación de un inmueble hipotecado, sino para aceptar esta donación subrogándose en la obligación garantizada por la hipoteca en cuestión».

[78] Cantero Núñez, *RJNot*, 1988, p. 326.

[79] Zejalbo Martín, *Boletín de Información,* 2006, p. 210.

[80] La RDGRN de 12 de diciembre de 2016 trae causa de un supuesto en el que, mediante escritura, se formaliza una donación de un padre a sus dos hijos, de 14 y 17 años de edad respectivamente, quienes comparecen aceptando la donación. En el referido otorgamiento se establece una prohibición de disponer del siguiente tenor: «El donante prohíbe que cualquiera de los donatarios pueda disponer, gravar, enajenar, transmitir o ceder el uso por cualquier título de todo o parte de la línea donada por acto «intervivos», sea a título oneroso, gratuito u otro, sin el consentimiento del donante o en el caso de fallecimiento o incapacidad mental permanente del mismo de la madre de los donatarios doña M. L. A. C. La presente prohibición se extinguirá en el momento del fallecimiento o incapacidad mental permanente del donante y de la madre de los donatarios doña M. L. A. C.». La cuestión básica es, pues, la interpretación del artículo 626 CC a fin de considerar si esta es o no una donación condicional u onerosa que requiera la intervención de los representantes legales.

donación son la misma o no. La citada resolución define la donación modal, partiendo de la STS de 6 de abril de 1999[81], como aquella «en que se impone al beneficiario el cumplimiento de una obligación, como determinación accesoria de la voluntad del donante» y continúa afirmando que «El beneficiario de la donación modal, […], es un verdadero obligado, pudiendo, ante su incumplimiento, acudirse tanto al remedio de la revocación de la donación (artículo 647) como a la exigencia de cumplimiento de la obligación impuesta, directo o por equivalencia». Tal condición de obligado es lo que otorga onerosidad y justifica el régimen especial al que se refiere el artículo 626 CC.

Ahora bien, señala asimismo la referida resolución que no sería adecuado considerar que cualquier gravamen impuesto por el donante sobre lo donado, y que no implique una verdadera obligación para el donatario, quede fuera de aplicación del ámbito del artículo 626 CC. Más bien habría de estar a una interpretación finalista de la norma, en la que se atienda a la naturaleza del gravamen impuesto sobre el bien donado y a los perjuicios que se puedan derivar para el donatario: «Procede una interpretación finalista de la norma, orientada a la protección del interés del donatario menor, aunque sin olvidar las modernas tendencias favorables a reconocer la capacidad general de obrar del menor, y que han encontrado plasmación en el artículo 2.2 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, conforme al cual las normas limitativas de la capacidad de los menores deben ser interpretadas restrictivamente»[82].

Y es precisamente por esa interpretación finalista, atendiendo al interés superior del menor, por lo que es necesario combinar la capacidad del menor con la protección de su interés, lo que no siempre se traduce en una intervención solo del menor, sino que para ello puede que sea necesaria –como veremos– la intervención de sus representantes legítimos.

---

[81] Rec. 2886/1994. Ponente: José Almagro Nosete.

[82] En relación con la concreta prohibición de disponer sobre la que pivota la resolución, esta última afirma: «[…] es cierto que dicha previsión limita las facultades dispositivas del donatario, implicando un auténtico gravamen para el mismo, con eficacia real y "erga omnes" a través de su inscripción, y no cabe descartar de modo absoluto un potencial perjuicio para el donatario, en relación con los hipotéticos gastos derivados de una propiedad no disponible libremente». Ahora bien, precisa: «Pero, de otro lado, la existencia de gastos inherentes a la propiedad no debe servir para calificar una donación como onerosa, pues, si así fuera, todas lo serían, y el menor que acepta una donación de un inmueble en ningún caso tiene la libre disponibilidad del mismo. De hecho, el régimen de prohibición previsto no excluiría la iniciativa del propietario para enajenar, pudiendo realizarse con el consentimiento del donante o en el caso de fallecimiento o incapacidad mental permanente del mismo de la madre de los donatarios, instaurando un régimen especial de administración de los bienes donados».

4. LA EXIGENCIA DE CAPACIDAD DISTINTA PARA DONACIONES DIFERENTES

Conociendo ya a qué se refiere el artículo 626 CC con los términos «condicional u onerosa», hemos de volver sobre el tenor del precepto, que –recuérdese– afirma: *«Las personas que no pueden contratar no podrán aceptar donaciones condicionales u onerosas sin la intervención de sus legítimos representantes»*. El referido precepto hace depender, por tanto, la exigencia de una determinada capacidad del tipo de donación o, como refiere Casanovas i Mussons, «de la *pureza* del enriquecimiento que comporta toda donación».

4.1 **Las donaciones condicionales u onerosas**

Tratándose de una donación condicional u onerosa es necesario, *ex* artículo 626 CC, que el donatario tenga capacidad para contratar. Lo que tradicionalmente se ha calificado como «plena capacidad de obrar» (mayoría de edad o emancipación[83]). El Código equipara, así, las donaciones onerosas o condicionales al régimen contractual, frente a lo dispuesto en el artículo 625 CC que contempla un régimen especial –distinto del contractual–. Una exigencia –la de esa capacidad– que se realiza en garantía –fundamentalmente patrimonial– del donatario[84].

Lo dispuesto en el artículo 626 CC –valga decir– no es más que una consecuencia del criterio general contemplado en el artículo 622 CC, en cuya virtud *«Las donaciones con causa onerosa se regirán por las reglas de los contratos […]»*. Es precisamente por ello por lo que Scaevola señala que el legislador trata las donaciones con causa onerosa como lo que jurídicamente son: verdaderos contratos. Tan obvio es, para el autor, lo que dispone el artículo 626 CC –por su sencillez y generalidad– que llega a calificarlo de «tópico jurídico» y refiere cómo la mayoría de las legislaciones extranjeras prescinden de un precepto similar[85].

---

[83] Albiez Dohrmann, 2013, p. 4802.

[84] Albiez Dohrmann, 2013, p. 4802.

[85] Mucius Scaevola, 1943, pp. 676 y 677, al comentar el artículo 626 CC, recuerda la existencia del artículo 621 CC, según el cual las donaciones *inter vivos* se regirán supletoriamente por las disposiciones generales de las obligaciones y contratos, así como del artículo 622 CC que, referido a las donaciones con causa onerosa, reitera que se regirán por las reglas de los contratos. Y, partiendo de ello, extrae que, existiendo una causa onerosa, «aquellos que carecen de la facultad de estipular por su inhabilidad para prestar el consentimiento» necesitan suplir este defecto civil a través de la asistencia de sus legítimos representantes.

Se parte, pues, de que se exige la capacidad para contratar. Con ello, aunque al tratar más arriba el artículo 1263 CC[86] tras sus sucesivas –y recientes– modificaciones, hemos admitido la existencia de una capacidad general propia del menor, esta capacidad no deja de limitarse al ámbito referido en el precepto: *«[…] aquellos contratos que las leyes les permitan realizar por sí mismos o con asistencia de sus representantes y los relativos a bienes y servicios de la vida corriente propios de su edad de conformidad con los usos sociales»*. Es decir, como regla general, no puede decirse que el menor tenga plena capacidad para contratar –plena capacidad de obrar–.

No existiendo, pues, capacidad para contratar, el artículo 626 CC exige como necesaria la intervención de los legítimos representantes del menor no emancipado[87].

No obstante, hay quien, como Albiez, atendiendo a la interpretación restrictiva que existe en el derecho moderno de las normas sobre capacidad de obrar, dada la mayor capacidad de entender y comprender que tienen hoy las personas físicas, considera que, incluso siendo la donación condicional u onerosa, podría ser suficiente la mera capacidad natural en algunos casos concretos en atención a la carga u obligación que asuma el donatario[88]. Y no le falta razón, siempre que se interprete a la luz del interés superior del menor, principio al que alude el artículo 2.1. II LOPJM tras referirse a la interpretación restrictiva de las limitaciones a la capacidad de obrar de los menores, y sobre el que volveremos –y nos centraremos– en las páginas siguientes. Nótese, en este sentido, que el artículo 626 CC se remite al artículo 1263 CC originario, y este ha sido ya tan modificado en beneficio de la capacidad para contratar del menor no emancipado que exige una reinterpretación del propio artículo 626 CC, pues, aunque este último es una norma especial (que se antepondría a la general –art. 1263 CC–), el artículo 1263 CC es una norma posterior (cfr. art. 2.2 CC) que se inspira en valores constitucionales en favor del menor, así como en el propio artículo 2.1 LOPJM.

---

[86] Precepto que, según Albiez Dohrmann, 2013, p. 4803, ha de ser interpretado conforme a las reglas y normas especiales en materia de donaciones.

[87] De Castro García, 1991, p. 59, considera que el menor emancipado no precisa de consentimiento de sus padres o tutor para aceptar la donación modal, pues es un acto que puede realizar por sí mismo, salvo que la carga impuesta consista en la enajenación de un inmueble, *ex* artículo 247 CC.

[88] Albiez Dohrmann, 2013, p. 4802.

4.2 **Las donaciones puras y simples**

Como ya hemos referido más atrás, la distinción, a efectos de aceptación, entre la donación pura y simple y la condicional u onerosa, llega con el Anteproyecto de Código Civil 1882–1888 (en adelante, AP). El artículo 623 AP contenía un primer párrafo con un tenor idéntico al vigente artículo 626 CC: *«Las personas que no pueden contratar no podrán aceptar donaciones condicionales u onerosas sin la intervención de sus legítimos representantes».*

Como advierte Peña Bernaldo de Quirós[89], tenía aquel precepto una clara inspiración en el Código Civil portugués de 1867 (en adelante, CCp1867), cuyo artículo 1478, referido a las donaciones realizadas a personas sin plena capacidad de obrar –que no pueden contratar–, disponía en su primer párrafo: *«As pessoas, que não podem contractar, não podem acceitar, sem auctorisação das pessoas a quem pertence concedêl–a, doações condicionaes ou onerosas»*[90]. Como mantiene Casanovas i Mussons, ese primer apartado presupone la capacidad natural, en tanto que le permite aceptar donaciones condicionales u onerosas por acto propio, si bien no tiene capacidad suficiente para hacerlo por sí solo, por lo que se requiere el complemento de la autorización de la persona competente[91].

Lo dispuesto en el primer apartado del precepto portugués respecto a las donaciones condicionales u onerosas podría llevar a pensar –decía la autora– que el segundo apartado del precepto, referido a las donaciones puras o simples, contemplaría la posibilidad de que ese donatario con capacidad natural, pero sin plena capacidad de obrar, pudiera aceptar, no solo por sí mismo, sino también por sí solo –sin necesidad de complemento alguno– la referida donación. Sin embargo, nada más lejos de la realidad. Establece el párrafo segundo del precepto portugués que *«Porêm as doações puras e simples, feitas a taes pessoas, produzem effeito, independentemente de aceeitação, em tudo o que aproveitar aos donatarios».* Es decir, en el supuesto de una donación pura o simple a una persona que no puede contratar, se excepciona el requisito de la aceptación, en tanto que se establece que la misma surtirá efecto independientemente de la misma, razón por la que no se pronuncia respecto a la existencia o no de capacidad suficiente en los menores para aceptar este tipo de donaciones, pues no es necesaria –reiteramos– la aceptación. En definitiva, la diferencia, aquí,

[89] Peña Bernaldo de Quirós, 2006, pp. 193 y 194.

[90] A esta influencia portuguesa se refiere Lasso Gaite, 1970, p. 549, cuando refiere el Código portugués como una de las fuentes de este Anteproyecto.

[91] Casanovas i Mussons, 2006, p. 797.

entre uno y otro tipo de donaciones no pivota exactamente en la capacidad para aceptar, sino en la existencia misma de la aceptación como requisito de la donación: en el segundo caso, la eficacia de estas donaciones tenía lugar *ex lege*, independientemente de la existencia o no de aceptación[92]. Interpretación, esta, que era confirmada –así lo defiende Casanovas i Mussons– por el tenor de los arts. 1456 y 1465, ambos del texto portugués, según los cuales: *«As doações, que tiverem de produzir os seus effeitos entre vivos, são irrevogaveis desde que forem acceitas, excepto nos casos declarados na lei»* y *«A doação cadua não sendo acceita em vida do doador, salva a disposição do artigo 1478»*.

Y cuanto acaba de referirse puede predicarse en igual medida del texto del Anteproyecto español, concretamente de su artículo 623 AP, que también tenía un segundo párrafo del siguiente tenor: *«Pero las donaciones puras y simples, hechas a las personas que se hallan en este caso, producen efecto en todo cuanto les sea favorable, independientemente de la aceptación»*. Tesis que, al igual que en la legislación portuguesa se confirma por lo dispuesto en los arts. 1456 y 1465 CCp1867, en el ordenamiento español se venía a confirmar por lo dispuesto en el artículo 626 AP: *«La donación no obliga al donante, ni produce efecto, sino desde el día de la aceptación, salvo lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 623»*[93].

La razón de ser de lo aquí contemplado no era otra que proteger al donatario sin plena capacidad de obrar contra la eventual pérdida del puro enriquecimiento patrimonial a causa de la falta de diligencia del administrador legal[94].

Frente a todos estos precedentes obrantes, lo cierto es que la redacción definitiva del Código Civil español de 1889 conllevó un cambio importante en el tenor literal del actual artículo 626 CC. Tal cambio vino motivado por el carácter esencial de la aceptación

---

[92] Casanovas i Mussons, 2006, p. 798, se basa, para defender esta postura, en la segunda proposición del artículo 1478 del Código Civil portugués. Tan es así, que la referida autora (p. 799) defiende que, tratándose en ambos párrafos del precepto cosas tan distintas (la capacidad para aceptar donaciones condicionales u onerosas y el carácter esencial de la aceptación como requisito de irrevocabilidad y eficacia transmisiva) debería de haber sido contemplado en preceptos distintos.

[93] Peña Bernaldo de Quirós, 2006, p. 194, hace hincapié, al comentar este precepto, que inicialmente se pensaba no requerir la aceptación en las donaciones a las que se refiere este inciso.

[94] Mantiene Dias Ferreira, 1895, p. 405, como razón de ser de esa inexigibilidad de aceptación que «no debían estas personas, impedidas para regir y administrar sus bienes, ser privadas del beneficio de la donación por el descuido de sus administradores, contra los cuales tendrían solo acción de daños y perjuicios» («não deviam estas pessoas, inhibidas de se regerem e de administrarem os seus bens, ser privadas do beneficio da doaçao pelo desleixo dos seus administradores, contra os quaes teriam apenas a acção de perdas e damnos»).

en las donaciones, que ya había sido tenido en consideración en el Proyecto de 1851[95].

De esta forma, el artículo 626 CC reprodujo el primer apartado de aquel artículo 623 del Anteproyecto, es decir, el que reconocía la falta de capacidad suficiente de aquel que no podía contratar para aceptar por sí mismo, y por sí solo, una donación condicional u onerosa. Sin embargo, no se incorporó el apartado segundo de aquel artículo 623 AP, es decir, el que prescindía de la necesidad de aceptación por parte del donatario cuando la donación era pura y simple. Junto a esto último, el tenor de aquel artículo 626 AP –que requería aceptar la donación– se acabó incorporando en el actual artículo 629 CC, pero prescindiendo de aquel último inciso *«[…] salvo lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 623»* que no hacía sino confirmar aquella teoría que hemos defendido del texto del Anteproyecto, donde no era necesaria la aceptación de la donación pura y simple.

Como defiende Casanovas i Mussons[96], la supresión del segundo párrafo del artículo 623 AP, así como del último inciso del artículo 626 AP, ha eliminado cualquier excepción al principio de necesidad del requisito de la aceptación. Ahora el artículo 626 CC, al contrario de su homónimo en el AP, solo se refiere a una cuestión: la capacidad para aceptar donaciones. Es muy esclarecedora la autora cuando afirma que «el artículo 626 CC era idéntico al art. 623.1 AP, pero ya no decía lo mismo». La supresión de aquel párrafo segundo ha posibilitado la interpretación que antes no era posible. Si únicamente se mantiene el primer párrafo referido a que *«Las personas que no pueden contratar no podrán aceptar donaciones condicionales u onerosas sin la intervención de sus legítimos representantes»,* ello conlleva, *a contrario*, que tales personas sí puedan aceptar donaciones, aun sin la intervención de sus legítimos representantes, siempre que no sean condicionales u onerosas, o, dicho de otro modo, siempre que sean donaciones puras y simples. Es decir, no se establecen límites al ejercicio de la capacidad jurídica por parte del menor –no se requiere lo que tradicionalmente se ha denominado plena capacidad de obrar–, en

[95] Establecía el artículo 945 del Proyecto de 1851 que *«La donación queda irrevocable desde que el donatario la acepta, y se pone la aceptación en conocimiento del donador».* Al hilo de este precepto, citaba García Goyena, 1852, pp. 290 y 291, la Partida 5, en cuyo proemio se coloca a la donación entre los «pleitos è posturas» a los que se llama «contratos» y, por tanto, «los iguala con todos en cuanto a la necesidad del consentimiento recíproco o aceptación: sin esto, la donación no es perfecta como no lo es ningún otro contrato». Advierte, asimismo, cómo Gregorio López, en la glosa 1 de la ley 4, Partida 5, tras probar que por la ley 3, título 8, libro 3 del Ordenamiento (1 recopilada, título 1, libro 10), no se deroga la necesidad de la aceptación del donatario ausente para que quede obligado el donador, resuelve algunas cuestiones en el mismo sentido que ya lo había resuelto el Código francés. En definitiva, concluye que la donación no es perfecta sin el consentimiento de ambos contrayentes: «hasta que el donatario la haya aceptado puede revocarla el donador, y solo puede ser aceptada en vida de este, no después de su muerte».

[96] Casanovas i Mussons, 2006, p. 799.

tanto que la donación no comporta ningún perjuicio para el donatario. Como ya mantuviera De Castro, «Debidamente entendida, esta disposición mantiene respecto al menor la concepción romanista: la menor edad no podrá impedir la validez de la aceptación de una donación simple, pues con ella el menor ni queda obligado ni podía ser perjudicado»[97].

Consecuentemente, el menor de edad podrá, en estos casos, aceptar la donación por sí mismo y por sí solo –sin la intervención de sus representantes legítimos–, hasta el punto de que Albiez lo califica como «un acto de adhesión a la donación»[98]. Esta es la postura mayoritaria[99], aunque no la única, pues Mucius Scaevola se muestra contrario a lo aquí planteado[100].

---

[97] De Castro y Bravo, 1952, p. 183, considera como punto de partida el Código de Justiniano (C. 8, 54, 26). Continúa afirmando que las reservas de la doctrina moderna, respecto a la imposibilidad de que el niño acepte, son justificadas, pero a lo que se refieren es a que la referida donación, como cualquier otro acto, ha de ser hecho por quien tenga capacidad natural; por otra parte, y respecto a la idea de García Goyena de que la referida aceptación esté sometida a la regla general de los contratos no la considera aceptable, pues el artículo 626 CC –dice– rompe con el sistema del Código francés y con el afrancesado del Proyecto de 1851 y vuelve a la doctrina romana. El autor, asimismo, por analogía con lo dispuesto en el artículo 626 CC, defiende que «ha de entenderse que el menor tiene facultad para aceptar ofertas y así perfeccionar negocios gratuitos puros, aunque no sean técnicamente donaciones».

[98] Albiez Dohrmann, 2013, p. 4795.

[99] Entre quienes defienden la posibilidad del menor de aceptar la donación por sí mismo y por sí solo, *vid*., entre otros: Sánchez Calero, 2000, pp. 1695 y 1696, quien dice que la donación podría referirse, incluso, a un bien inmueble; Zejalbo Martín, *Boletín de Información,* 2006, pp. 177 y ss., defendiendo en p. 204 que, si ya está aceptado doctrinalmente que los contratos celebrados por los menores de edad no emancipados con capacidad natural no son nulos ni existentes, sino anulables, «con mayor razón ha de ser considerada válida la aceptación de dichos menores de esas donaciones no onerosas ni condicionales, en las que no existe ningún perjuicio»; Pérez de Castro, *CCJC*, 1989, p. 411; Ramos Chaparro, 1995, p. 374, y Ramos Chaparro, *Derecho Privado y Constitución*, 1995, pp. 208 y 209, quien, del estudio de preceptos tales como el 626 CC, deduce el principio de que la adquisición *inter vivos* de situaciones patrimoniales favorables, sea de un modo originario o derivativo, no requiere capacidad de obrar del sujeto, siempre que no suponga ninguna situación de deber en el adquirente; González-Meneses García-Valdecasas, 2004, p. 684, quien para aceptar este tipo de donaciones considera suficiente la simple capacidad natural de emitir una declaración de voluntad negocial; Morell y Terry, 1917, p. 288; Lacruz Berdejo *et. al*., 1986, p. 133, quien mantiene que los menores son personas que «no pueden contratar», pero que «no están especialmente incapacitados» para aceptar donaciones; Castán Tobeñas, 1993, p. 235, quien mantiene que las personas que no pueden contratar pueden aceptar donaciones simples sin la intervención de sus representantes legítimos; Manresa y Navarro, 1905, p. 95, quien claramente afirma: «Siempre que el favorecido por la donación no quede obligado a nada, puede aceptar por sí mismo las donaciones, aunque no pueda, con arreglo al artículo 1263, prestar consentimiento» y admite que el hijo menor que ya tiene razón pueda aceptar sin autorización de sus padres; Valverde y Valverde, 1926, p. 437, quien, aun reconociendo que el precepto permite la aceptación por el menor, lo critica basándose en su concepción del menor como incapaz: «el legislador pensando que en el recibir no hay engaño, de una manera tácita capacita a un incapaz, y sobre que la Ley no le prohíbe al menor para comparecer ante un notario al efecto de aceptar una donación simple, a éste le obligará a dar fe de la capacidad de un incapaz»; Albaladejo García, 1986, pp. 115 y 116, quien señala que es suficiente con que exista esa capacidad natural de que disfruta cualquiera que tenga uso de razón; Albiez Dohrmann, 2013, p. 4795; De Castro García, 1991, p. 57, quien lo defiende pese a reconocer que el literal del artículo 621 con el 1263.1.º CC podría ocasionar dudas; o De Pablo Contreras, 2011, pp. 114 y 115.

[100] Mucius Scaevola, 1943, p. 736, se muestra especialmente crítico y contrario a las opiniones de aquellos autores que, de lo dispuesto en el artículo 626 CC, deducen la

Y a esa misma conclusión podríamos llegar, no solo a través de esta interpretación *a sensu contrario* del artículo 626 CC, sino atendiendo, simplemente, al artículo 625 CC que dispone –recuérdese– que toda persona –no incapacitada especialmente para ello (que no tenga prohibición, según lo defendido más arriba)– puede aceptar donaciones, de forma tal que lo contemplado en el artículo 626 CC sería una excepción a ello para cuando la donación fuese condicional u onerosa. En este último sentido, considerando el artículo 626 CC como una excepción al artículo 625 CC, se pronuncia la reiterada RDGSJFP de 19 de febrero de 2024: «[…] debe admitirse que cualquier persona que tenga suficiente grado de discernimiento para emitir la declaración de voluntad puede aceptar donaciones salvo específica disposición en contra, como la del citado artículo 626 del Código Civil» [101].

Sería, entonces, de aplicación el artículo 168.2.º del Reglamento Notarial que, tras su modificación por el Real Decreto 1209/1984, de 8 de junio, dispone que *«Los menores de edad podrán comparecer por sí mismos, esto es, por su propio derecho, cuando de acuerdo con los preceptos del Derecho Civil puedan realizar por sí solos el acto de que se trate […]»* [102].

Esta misma postura parece que fue la que se adoptó por parte de la RDGRN de 3 de marzo de 1989, que traía causa de un recurso en el que se debatía en torno a la capacidad de dos menores de dieciséis y diecisiete años de edad, respectivamente, para aceptar una donación simple hecha en su favor: «[…] artículo 625 del Código

---

posibilidad de que el menor sí pueda aceptar la donación que no sea onerosa o condicional. Considera que tales interpretaciones derivan de una viciosa exposición y que originan graves errores, en tanto que se adopta como punto de partida un supuesto raciocinio del legislado. Señala el autor que la redacción de este artículo 626 CC no constituye una excepción limitada a las donaciones onerosas o condicionales, sino que su fin, únicamente, es aclarar, aun resultando redundante. No existe –dice– ningún texto expreso que excepcione la regla general de que los menores e incapacitados no pueden prestar consentimiento contractual, por lo que rige el precepto general, máxime, siendo conscientes de que la donación no es más que un contrato sujeto a las normas dispuestas en sede contractual. En p. 738, vuelve a defender su posición contraria a aquella otra parte de la doctrina que se basa en lo que él mismo denomina una «fácil deducción».

[101] Y lo justifica, además, diciendo que «Ello es coherente con la legislación sobre protección de menores y con la jurisprudencia, que parten en la actualidad del principio de que los menores, según sus condiciones de madurez y con las limitaciones establecidas por el legislador, tienen capacidad para el ejercicio de derechos por sí mismos, tanto en su esfera personal como patrimonial, sin necesidad de intervención de sus representantes legales».

[102] Así lo refiere Albaladejo García, 1986, p. 116, que critica, además, a Manresa, quien consideraba que el menor no puede comparecer ante notario para aceptar donaciones. Señala Albaladejo el sinsentido que esto sería, es decir, que a quien tiene capacidad para hacer algo se le impida hacerlo por una razón instrumental que no está segura en la ley. También la postura de Manresa es criticada por Cantero Núñez, *RJNot*, 1988, p. 317, en tanto que se basa en una RDGRN, la de 29 de diciembre de 1922 *(Gaceta de Madrid* de 13 de febrero de 1923), en la que la cuestión fundamental que se plantea es la de la autocontratación, y no la de la aceptación de donaciones por menores de edad.

Civil; si con este precepto quiso señalarse que no pueden aceptar donaciones quienes no pueden prestar su consentimiento en los contratos se hubiera formulado directamente, al modo en que lo hace el artículo 624 del Código Civil, o se hubiera omitido por resultar su contenido del artículo 621 del Código Civil; y, por otra parte –sin prejuzgar ahora acerca de la verdadera naturaleza de la donación–, no puede desconocerse su esencia de acto liberalidad que procura al donatario una ventaja patrimonial definitiva sin contraprestación o compromiso alguno por su parte, lo que necesariamente ha de repercutir en el grado de madurez exigible para aceptar». Y concluye: «Todo ello, unido al propio tenor literal del artículo 625 del Código Civil y a la interpretación *a contrario* del artículo 626 del Código Civil, permite entender el precepto en el sentido de proclamar como regla general la aptitud de toda persona que tenga capacidad natural de entender y querer, para aceptar donaciones salvo específica declaración legal en contra»[103]. Doctrina, esta, que viene reiterada por la posterior y más reciente RDGRN de 12 de diciembre de 2016.

Ahora bien, si hemos concluido que el menor puede aceptar la donación pura y simple por sí mismo y por sí solo, cabría, ahora, preguntarse: ¿puede también repudiarla? Nada contemplan los preceptos analizados sobre tal posibilidad. Podría decirse, si se quiere, que en tanto que ello puede conllevar perjuicio para el menor, no podrá rechazarla por sí mismo y por sí solo, sino que habrían de hacerlo sus representantes legales en su nombre, salvo que esté emancipado. Hay autores, como Albiez, que consideran que el legislador exige, aquí, la capacidad para contratar, estándose, pues, a la regla general del artículo 1263 CC y a las normas específicas

[103] No quedó, en cambio, clara, que esta fuera la postura de la Dirección General en la RDGRN de 1 de julio de 1920 *(Gaceta de Madrid* de 12 de agosto de 1920). Hay quienes, refiriéndose a la misma, consideran que admite tácitamente que un menor tiene suficiente capacidad para aceptar una donación inmobiliaria, y hay quienes consideran exactamente lo contrario: que la resolución niega tal capacidad. Lo cierto es que la referida resolución se refiere al ejercicio por una mujer viuda del poder testatorio, conferido por su marido en capitulaciones matrimoniales conforme al Fuero de Vizcaya, a favor de su hijo de diez años mediante donación que aceptó por sí en escritura pública. En el caso, el registrador, por una parte, mantenía que la donación es un contrato y que, como tal, *ex* artículo 1263 CC, los menores no emancipados no tenían capacidad para contratar. El notario, por su parte, en su recurso a la calificación del registrador, defendió que la donación no es un contrato, por lo que no era aplicable el artículo 1263 CC, así como que el artículo 626 CC permite esa aceptación; es más, da un paso más al decir que en donaciones de este tipo «no debiera ni ser necesaria la aceptación y Códigos hay, como el portugués, que así lo declara», en lo cual –consideramos– yerra el notario si atendemos a los antecedentes históricos del artículo 626 CC, a los que nosotros nos hemos referido más atrás. La resolución referida, si bien en su último considerando se refiere a la improcedencia de la concurrencia del menor si tiene por objeto aceptar una donación, lo considera así por entender que el negocio escriturado no era una donación, no pronunciándose, pues, en particular, sobre si un menor tiene o no capacidad suficiente para aceptar donaciones.

que lo complementan [104]. Sin embargo, poco sentido tendría defender esto, en cuanto que la actitud del menor podría ser la de mera pasividad, no aceptando, sin más, la donación. A ello se une lo dispuesto en el artículo 2.1. II LOPJM, en cuya virtud, como ya hemos referido en este trabajo, las limitaciones a la capacidad de obrar de los menores han de interpretarse restrictivamente y, siempre, en interés superior del menor. En este sentido se ha pronunciado Rivera Fernández, para quien, fuera de las donaciones condicionales u onerosas, será el menor quien esté capacitado tanto para aceptar como para repudiar la donación, «siempre claro está que tenga suficiente juicio» [105].

4.3 **La «ratio» de la inexigibilidad de capacidad contractual para aceptar donaciones puras y simples**

Ya hemos concluido sobre la posibilidad, *ex* artículo 626 CC, de que el menor de edad no emancipado, siempre que cuente con suficiente capacidad natural, puede aceptar por sí mismo y por sí solo la donación pura y simple. La pregunta que hemos, ahora, de plantearnos, es: ¿por qué no se exige capacidad para contratar para este tipo de donaciones y sí para las condicionales u onerosas? ¿Cuál es la razón?

Con carácter previo a responder a esta pregunta, cabría preguntarse cuál es la razón de que se limite el ejercicio de la capacidad jurídica –la capacidad de obrar– de un menor con respecto a la del mayor de edad, de forma que haya actos que no puede hacer por sí mismo y por sí solo. El fin perseguido con esta limitación no es otro que la protección del menor.

Y la necesidad de su protección viene motiva porque el legislador considera que el menor de edad no tiene suficiente capacidad de entender y querer para el acto en sí. Al respecto, mantiene Martínez de Aguirre que «la razón de la protección jurídica, otorgada a los menores e incapaces radica en que a ambos […] les falta aptitud natural (capacidad de conocer y querer, y disposición de conocimiento suficientes) para atender por sí mismos al cuidado de su persona y bienes; es decir, lo que habitualmente se denomina capacidad natural de autogobierno» [106]. Una falta de capacidad para

---

[104] Albiez Dohrmann, 2013, pp. 4804 y 4805, para lo cual se basaba en el entonces artículo 271.4.º CC, ahora artículo 287.5.º CC, por remisión del artículo 224 CC, que exige autorización judicial para que el tutor pueda repudiar liberalidades

[105] Rivera Fernández, *Revista General de Derecho*, núm. 621, junio 1996, p. 6517.

[106] Martínez de Aguirre y Aldaz, *ADC*, 1992, p. 1399, añade: «A la capacidad natural de conocer y querer se refiere usualmente la doctrina, sobre todo, en cuanto presupuesto de la capacidad de obrar».

entender y querer que puede llevar al menor a no advertir el peligro o el riesgo que el acto en sí supone. Y de ahí la necesidad de protegerlo –y evitar el perjuicio al que se podría enfrentar–.

Consecuentemente, hay determinados actos para los que el legislador no exige la mayoría de edad por considerar que, al no existir un peligro o posible perjuicio para el menor, no es necesaria su protección y, por tanto, puede permitírsele actuar, aunque su madurez no sea plena –no sea la propia de un mayor de edad–. O, dicho de otra forma, aunque el menor no tenga la plena madurez que se le reconoce con la mayoría de edad, siempre que tenga capacidad natural se le permite actuar por sí mismo –y en ocasiones por sí solo– en tanto que –reiteramos– ningún perjuicio le puede deparar y, por tanto, ninguna protección necesita. Como señala Sánchez Calero, lo que tradicionalmente se ha denominado «capacidad de obrar limitada», y que ahora llamaremos limitaciones al ejercicio de la capacidad jurídica, debe estar en función del efecto jurídico del acto: solo será relevante en los actos cuyo efecto jurídico sea perjudicial para el menor y será irrelevante en los actos que le sean puramente beneficiosos[107]. En el mismo sentido, Badosa señalaba que la «incapacidad de obrar» ha de estar en función del efecto jurídico del acto, de forma tal que solo será relevante en los actos cuyo efecto jurídico sea perjudicial para el incapaz, siendo, pues, irrelevante en los actos que le sean puramente beneficiosos[108].

Este es el caso del artículo 626 CC. En este sentido ya se pronunció Scaevola, quien defendía que la capacidad de los sujetos jurídicos «hállase en razón inversa del mayor o menor peligro que el acto envuelve, de suerte que a mayor peligro más graduada debe ser la capacidad», y refiere el caso de la donación pura y simple, que no es «semillero de futuras obligaciones», de forma que su aceptación no lleva aparejado «el recelo de peligros para lo porvenir, de compromisos no previstos, de fraudes encubiertos con la máscara atractiva de la liberalidad»[109]. Con posterioridad se han pronunciado, entre otros[110], Pérez de Castro al considerar que, no

[107] Sánchez Calero, 2000, p. 1693, justifica que son dos los factores que permiten al menor la eficaz realización de ciertos actos patrimoniales: por una parte, la razón de ser de la incapacidad de obrar, que se orienta en beneficio y protección el incapaz; por otra parte, la naturaleza de determinadas actuaciones, exclusivamente favorables a quien las realiza.

[108] Badosa Coll, 1990, p. 205.

[109] Mucius Scaevola, 1943, p. 664, observa, por el contrario, cómo en la sucesión testada o intestada, pese a constituir un modo esencialmente gratuito de transmitir cosas, su aceptación envuelve el temor de futuros compromisos, razón por la que la ley requiere el concurso de una persona capaz.

[110] Insisten en la ausencia de peligro o perjuicio para el menor, además de los citados en texto principal: Anderson, 2011, p. 115, quien refiere –como su fundamento– que no puede haber perjuicio alguno derivado de aceptar un beneficio sin contraprestación; Ramos Chaparro, 1995, p. 373, quien añade que el Código Civil aplica a este caso parti-

suponiendo el referido acto de liberalidad menoscabo de ningún tipo para el menor, no le conlleva peligro, por lo que decae la necesidad de una representación legal del menor cuyo fin es su protección[111]. También Albiez señala que la donación pura y simple procura al donatario una ventaja patrimonial definitiva, sin contraprestación o compromiso alguno, por lo que ello ha de repercutir en la madurez exigible para aceptarla[112]. O González–Meneses, que insiste en la idea de que de este acto solo derivan beneficios para el donatario por la gratuidad que define la donación y precisa que no es óbice para considerar la donación como algo beneficioso el hecho de que la propiedad del bien adquirido entrañe determinadas responsabilidades y obligaciones fiscales[113]. Como ya afirmase la STS de 15 de diciembre de 1924[114] «en el recibir no hay engaño».

Es más, conviene acudir, aquí, a los comentarios de Ortolán a las Instituciones de Justiniano[115]. Partía el autor de que, en época romana, se consideraba que los niños de poco más de siete años ya tenían alguna inteligencia para los negocios formales, aunque les faltaba el juicio entero y cabal, necesario para apreciar las ventajas o perjuicios de sus negocios. Y, pese a tal carencia, se permitía al menor de siete años cumplidos que interviniese y obrase individualmente cuando se tratase de un acto de un interés manifiesto suyo. Es decir, distinguía el Derecho romano entre inteligencia –conocimiento de lo que se hace– y juicio de oportunidad, considerando necesaria solo la primera. Zejalbo Martín[116], aplicando eso al artículo 626 CC, afirma que el precepto excluye el juicio de valor de la donación por parte de los progenitores, y ello por entender que una donación pura y simple es, objetivamente, beneficiosa para el menor. También a las Instituciones hace referencia Gordillo Cañas al abordar los actos que el incapaz puede realizar por sí mismo con plenitud de efectos jurídicos. Considera el autor que el artículo 626 CC es reflejo de la distinción ya establecida por Justiniano, en el sentido de que «la intervención del tutor solo es necesaria cuando la situación del incapaz pueda resultar perjudicada, no

---

cular el principio del *favor incapacis*, sobre todo en el artículo 626 CC, en función de la causa puramente gratuita; o Sánchez Calero, 2000, p. 1695, quien habla de «carácter exclusivamente favorable».

111 Pérez de Castro, *CCJC*, 1989, p. 411.

112 Albiez Dohrmann, 2013, p. 4799.

113 González-Meneses García-Valdecasas, p. 684.

114 Esta sentencia, que recoge el aforismo referido, se refiere a una donación por razón del matrimonio que, por aquel entonces, *ex* artículo 1330 CC, no necesitaba de aceptación.

115 Ortolán, 1884, pp. 204 206.

116 Zejalbo Martín, *Boletín de Información*, 2006, p. 232.

cuando solo resulte favorecida»[117]: *«namque placuit meliorem quidem suam conditionem iicere eis facere, etiam sine tutoris auctoritate; deteriorem vero, non aliter quam tutoris auctoritate»*[118].

O, dicho de otra forma, en aquel Derecho romano, y en nuestro actual Código Civil, se podría entender que ese juicio de valor o de oportunidad sobre el acto en sí, que no pueden hacer los menores, lo hace el propio Código Civil –el legislador– que ya considera, *per se*, la donación pura y simple como beneficiosa para el menor. En tanto que tal juicio de valor ya está realizado y a la vista de que ningún perjuicio puede conllevar para el menor, se prescinde de la necesaria intervención de los representantes legales.

Siendo esta la razón de ser, puede entenderse por qué sí se exige la intervención de los representantes legítimos cuando la donación es condicional u onerosa, pues, ante la falta de capacidad de los menores para valorar su oportunidad, serán los padres quienes lleven a cabo el correspondiente juicio de oportunidad a fin de decidir lo más beneficioso –o menos perjudicial– para el menor.

Ahora bien, a lo aquí referido cabría hacer una importante precisión, que desarrollaremos en el apartado siguiente. En la actualidad, a diferencia de lo que acontecía en el Derecho romano, e incluso en la fecha de promulgación del Código Civil, existe el conocido como principio de interés superior del menor, *ex* artículo 2 LOPJM, cuya consideración es prioritaria. Veámoslo.

5. EL INTERÉS SUPERIOR DEL MENOR COMO ELEMENTO DE PONDERACIÓN O MODULACIÓN DE LA CAPACIDAD DEL MENOR EN LAS DONACIONES PURAS Y SIMPLES

Habiéndose llegado a la conclusión, según lo previamente referido, de que el menor tiene capacidad suficiente para aceptar por sí mismo, y por sí solo, una donación pura y simple, cabe ahora matizar la referida conclusión –y la propia capacidad del menor– atendiendo al interés superior del mismo.

En este sentido, la LOPJM, en su artículo 2.1 establece, en el primer párrafo, que *«Todo menor tiene derecho a que su interés superior sea valorado y considerado como primordial en todas las*

---

[117] Gordillo Cañas, 1986, pp. 210 y 211, añade que la ventaja de que aquí se trata «ha de ser jurídica, no simplemente económica, derivada del esquema negocial realizado, no de la habilidad negociadora en operaciones de suyo comprometedoras».

[118] Instituciones, I, 21. Según la traducción ofrecida por Kriegel, Hermann y Osenbrüggen, 1889, p. 23: *«plugo que les fuera lícito mejorar en verdad su condición aun sin la autoridad del tutor, pero no empeorarla de otro modo que con dicha autoridad».*

acciones y decisiones que le conciernan, tanto en el ámbito público como privado. En la aplicación de la presente ley y demás normas que le afecten, […] primará el interés superior de los mismos sobre cualquier otro interés legítimo que pudiera concurrir». Y continúa disponiendo, en el segundo párrafo, que *«Las limitaciones a la capacidad de obrar de los menores se interpretarán de forma restrictiva y, en todo caso, siempre en el interés superior del menor»*.

Es de interés, a los efectos de este trabajo, poner énfasis en la modificación que se realizó de este precepto a través de la Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia. Tras esta modificación, el primer párrafo, ya no solo se refiere a la necesidad de que prime el interés superior del menor en la aplicación de la propia LOPJM, sino que ahora dispone que primará el referido interés en la aplicación de cualquier norma que afecte al menor.

Por su parte, en el segundo párrafo, tras seguir haciendo referencia a que las limitaciones a la capacidad de obrar del menor se interpretarán restrictivamente, ahora se ha añadido *«y, en todo caso, siempre en el interés superior del menor»*. Añadido, este último, que hace pensar en la posibilidad de que la interpretación de las limitaciones a la capacidad de obrar no sea siempre y necesariamente restrictiva[119]. En efecto, esta interpretación restrictiva de las limitaciones en la capacidad del menor no se trata de un principio absoluto, que haya de aplicarse de forma preferente y excluyente, sino que, en este ámbito, ha de interpretarse junto al principio del «interés superior del menor». Como justificación de ello, y siguiendo lo dispuesto en el artículo 3.1 CC a efectos de interpretación de la norma, valga acudir a los antecedentes históricos y legislativos del precepto que ahora nos ocupa (art. 2.1 LOPJM).

Nótese que en la propuesta inicial de la que luego sería la LO 8/2015, se proponía una redacción para el artículo 2.1. II según la cual, en lugar de aludir a la «forma restrictiva» se decía que *«Las limitaciones a la capacidad de obrar de los menores se interpretarán siempre en interés superior del menor»*. Y la Exposición de Motivos lo justificaba así: *«Los cambios introducidos en la Ley Orgánica de Protección Jurídica del Menor desarrollan y refuerzan el derecho del menor a que su interés superior sea prioritario, principio fundamental en esta materia, pero concepto jurídico indeterminado que ha sido objeto, a lo largo de estos años, de diversas interpretaciones. Por ello, para dotar de contenido al concepto mencionado, se modifica el artículo 2 incorporando tanto*

[119] Así lo defiende Cerdeira Bravo de Mansilla, *La Ley Derecho de Familia*, 2023.

la jurisprudencia del Tribunal Supremo de los últimos años como los criterios de la Observación general n.º 14, de 29 de mayo de 2013, del Comité de Naciones Unidas de Derechos del Niño, sobre el derecho del niño a que su interés superior sea una consideración primordial. Este concepto se define desde un contenido triple. Por una parte, es un derecho sustantivo en el sentido de que el menor tiene derecho a que, cuando se adopte una medida que le concierna, sus mejores intereses hayan sido evaluados y, en el caso de que haya otros intereses en presencia, se hayan ponderado a la hora de llegar a una solución. Por otra, es un principio general de carácter interpretativo, de manera que si una disposición jurídica puede ser interpretada en más de una forma se debe optar por la interpretación que mejor responda a los intereses del menor. Pero, además, en último lugar, este principio es una norma de procedimiento. En estas tres dimensiones, el interés superior del menor tiene una misma finalidad: asegurar el respeto completo y efectivo de todos los derechos del menor, así como su desarrollo integral».

Se daba respuesta, así, a la Observación general n.º 14 (2013), del Comité de Naciones Unidas de Derechos del Niño, que decía en la letra b) del ap. I. A.6, que *«el interés superior del niño es… Un principio jurídico interpretativo fundamental: si una disposición jurídica admite más de una interpretación, se elegirá la interpretación que satisfaga de manera más efectiva el interés superior del niño. Los derechos consagrados en la Convención y sus Protocolos facultativos establecen el marco interpretativo»*. Es decir, el interés superior del menor se consagra, de esta forma, como un «principio jurídico interpretativo fundamental». Y esto es lo que motivó la reforma del artículo 2 LOPJM.

Sin embargo, en el curso de la tramitación de esta reforma, el Informe del Consejo Fiscal al referido Anteproyecto propuso, al respecto, lo siguiente: «En el Anteproyecto se altera sustancialmente una cláusula que ya había arraigado: las limitaciones a la capacidad de obrar de los menores se interpretarán de forma restrictiva. En su lugar se dispone ahora que las limitaciones a la capacidad de obrar de los menores se interpretarán siempre en interés superior del menor. La modificación sitúa en su verdadera dimensión a las limitaciones de capacidad de obrar del menor en tanto sólo tienen sentido en propio interés de los menores y es así como deben interpretarse. (…) Quizás, no obstante, pudiera alcanzarse una fórmula mixta que también subraye la necesidad de fomentar la progresiva autonomía del menor, que es una de las bases filosóficas de la LOPJM. (…) Se propone en este sentido la siguiente redacción: las limitaciones a la capacidad de obrar de los menores

se interpretarán de forma restrictiva y en todo caso siempre en interés superior del menor». Propuesta, esta, que fue finalmente aceptada y de ahí el tenor literal del precepto en la actualidad.

La nueva redacción pretende, al fin y al cabo, alcanzar un equilibrio entre la protección del menor y el libre y pleno desarrollo de su personalidad –de su capacidad–. Ahora bien, y como mantiene Cerdeira, entre ambos criterios la redacción del artículo 2.1. II LOPJM parece dar preeminencia a la protección del interés del menor: *«y, en todo caso, siempre en el interés superior del menor»*, pues así lo exige una norma superior (la Convención de los Derechos del Niño) desde la que ha de interpretares el entero ordenamiento jurídico español (incluida nuestra Constitución, *ex* art. 10.2 CE). Con base en ello –en esa preeminencia entre ambos criterios– Cerdeira defiende la posibilidad de que una norma limitadora de la capacidad pueda interpretarse extensivamente «si ello, que no es por sí materia odiosa, es lo más conforme al interés superior del menor cuando esta haya sido la razón legal de aquella limitación en su capacidad (que, por lo demás, es lo habitual, y legitima tal restricción)»[120].

Llegados a este punto, y volviendo al objeto de nuestro estudio, es algo generalizado pensar que la aceptación de una donación pura y simple siempre es de interés para el menor. Y posiblemente sea así porque pensemos, por lo general, en un inmueble libre de cargas y que, como tal, solo reportará beneficios al donatario. En cambio, no hace falta ir tan lejos. Que una donación no conlleve obligaciones para el menor –en el sentido que hemos interpretado «donaciones condicionales u onerosas»– no quiere decir que la misma sea de interés para el mismo. Pensemos en que la donación al menor sea de una cosa mueble, incluso de poco valor económico, pero que, por razones dispares, no conviene al mismo (*v. gr.* piénsese en que lo que se le dona al menor –se le regala– es un arma, o una pistola de juguete que los padres no consideran apropiada para el mismo).

Es por ello que, a efectos de discernir lo que es de interés para el menor y lo que no lo es, va a ser necesario aquel juicio de oportunidad al que nos referíamos en el apartado anterior y del que ya se hablaba en Derecho romano. Es cierto que se podía prescindir del mismo cuando, en aras de la protección del menor, a lo único que se atendía es a que la donación no conllevara obligación alguna, pero no se puede prescindir de ese juicio de oportunidad del progenitor ahora, cuando es necesario valorar también, como prioritario, lo que es o no de interés para el menor.

---

120 Cerdeira Bravo de Mansilla, *La Ley Derecho de Familia*, 2023.

En estos casos, podría defenderse que, aunque el artículo 626 CC únicamente limite la capacidad de los menores para aceptar una donación cuando la misma sea condicional u onerosa, cabría aplicar tal limitación, por interpretación extensiva[121], a aquellos supuestos en los que, aun siendo la donación pura y simple, la misma contradiga el interés superior del menor, en cuyo caso, por tanto, sería necesaria la intervención de los representantes legítimos del menor. A esta conclusión podría llegarse de la siguiente forma:

En primer lugar, por aplicación del reiterado artículo 2 LOPJM, a cuya luz se ha de interpretar el artículo 626 CC. Aun no siendo la LOPJM estrictamente de rango superior al Código Civil, sí es posterior en el tiempo (cfr. art. 2.2 CC), siendo obvio que el legislador del Código Civil de 1889 no pudo tener en consideración el principio de «interés superior del menor». Además, la nueva redacción de la LOPJM obedece al propio artículo 39 CE y al Comité de Naciones Unidas de Derechos del Niño, que es interpretación auténtica de la Convención de los Derechos del Niño y desde la que se ha de interpretar todo el ordenamiento jurídico (incluido aquel art. 39 CE, según dispone la propia Constitución Española en su art. 10.2 CE).

Y, en segundo lugar, a esta misma conclusión podría llegarse a través del artículo 3.1 CC, que –recordemos– condiciona toda interpretación al «espíritu y finalidad» de la norma que se interpreta. Como ya hemos justificado más atrás, el fin del artículo 626 CC no es otro que proteger al menor. Y esa protección no solo va a ser necesaria cuando –como dice expresamente la norma– la donación sea condicional u onerosa, sino también –aunque no lo diga expresamente– cuando la donación sea pura y simple, pero contraríe el interés del menor.

---

[121] Cabría, como afirma Cerdeira Bravo de Mansilla, *La Ley Derecho de Familia*, 2023, una interpretación extensiva, que no por analogía, que son cosas distintas como el mismo autor se encarga de aclarar en nota a pie de página de su trabajo: «En tal caso, mediante la analogía se extendería la *ratio* de unas normas, previstas para una determinada materia o institución, para ser aplicadas *ad extra*, fuera de su ámbito institucional, a otra materia o institución diversa, pero semejante a la regulada. En cambio, en la interpretación extensiva, no hay una laguna institucional que integrar, sino solo una laguna casuística, es decir, la imprevisión de un caso concreto dentro de una materia, o institución, que sí tiene respaldo normativo. En tal hipótesis, si aquel caso puede resolverse ampliando una de las normas que ya regulan dicha materia, o institución, aunque refiriéndose a otro caso, estaríamos ante un claro supuesto de interpretación extensiva: sin salirse de su ámbito normativo, la norma se extiende en su aplicación directa, no analógica, a un caso similar, pero en ella no expresamente contemplado».

6. SOBRE LA EXIGENCIA –O NO– DE CAPACIDAD NATURAL PARA LA ACEPTACIÓN

Según lo desarrollado hasta ahora, un menor de edad no emancipado puede aceptar una donación pura y simple sin la intervención de sus representantes legítimos y siempre que la misma no contraríe su interés superior. O, dicho de otra forma, no se le exige capacidad para contratar –lo que tradicionalmente se ha venido denominando «plena capacidad de obrar»–. Sin embargo, cabe aún una última cuestión relativa a la capacidad del menor: ¿es exigible la existencia de capacidad natural en el menor para poder aceptar la donación? Es obvio, al menos *a priori*, que no es lo mismo un menor de dos años que otro de dieciséis –o incluso de trece, como el protagonista de la RDGSJFP que ha dado lugar a este trabajo–[122].

Nada especifica el artículo 626 CC que, como se recordará, *a contrario sensu*, no exige una determinada capacidad para aceptar la referida donación, es decir, no limita el ejercicio de la capacidad jurídica del menor. Quizás, en esa falta de exigencia por parte del artículo 626 CC sea en lo que se hayan apoyado quienes han considerado que no es necesaria, ni tan siquiera, capacidad natural para aceptar una donación de este tipo. Entre otros, Ramos Chaparro refiere que la única especialidad del régimen de la capacidad en la donación respecto al de los demás contratos es que los menores no emancipados, «aun sin ningún autogobierno habitual o actual, pueden ser sujetos pasivos o donatarios, mediando la causa puramente gratuita, sin que el requisito de la aceptación implique a su vez el de la capacidad natural», y lo fundamenta en que los redactores del Código conocían tal capacidad natural y de hecho la aplicaron a otros casos de verdadera «capacidad rebajada» con alusiones tales como el «pleno ejercicio de la razón» o el «cabal juicio» y, sin embargo, nada dijeron aquí, y ello porque ante el carácter netamente favorable de la adquisición solo procede «la total irrelevancia de la aptitud psíquica, e incluso (en los casos de total incapacidad natural), derivadamente, del mismo consentimiento, por más esencial y necesaria que sea la aceptación en todas las donaciones»[123].

---

[122] Así lo defendía también Martínez de Aguirre y Aldaz, *ADC*, 1992, p. 1428, quien defiende que el tratamiento que dé el Derecho a un recién nacido no puede ser el mismo que el de un menor que haya cumplido diecisiete años, por encontrarse este último mucho más cercano a quien ya ha cumplido los dieciocho años. De esta forma, el alcance y contenido de la protección en cada uno de esos casos es radicalmente distinto, entrando en juego, junto al principio de constitucional de protección, el de libre desarrollo de la personalidad.

[123] Ramos Chaparro, 1995, p. 374. En Ramos Chaparro, *Derecho Privado y Constitución*, 1995, pp. 206 y 208, insiste en su aplicación a «todos los menores, aun los no emancipados y los más tiernos infantes carentes por completo del uso de razón». Eso

En cambio, hemos de considerar que, aunque no lo especifique el precepto, ha de ser exigible una capacidad natural para poder aceptar por sí mismo y por sí solo la donación, entendiéndose que existe esa capacidad cuando pueda comprender, «aunque sea elementalmente, los conceptos de donación y de propiedad en un sentido dinámico»[124]. De lo contrario, no existiendo esa capacidad natural, la aceptación tendrá que ser realizada por el representante legal haciendo uso de su función representativa o sustitutoria del sometido a su potestad, con indiferencia del tipo de donación del que se trate. Esa capacidad natural es lo que exige, precisamente, en Derecho foral, el Código Civil catalán en su artículo 531.21.1 CCcat.: *«Pueden aceptar donaciones las personas que tienen capacidad natural»*. Por su parte, la Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra, en su Ley 50, parece presumir esa capacidad a partir de los catorce años: *«Los púberes no emancipados pueden aceptar por sí solos toda clase de liberalidades por las que no contraigan obligaciones, aunque aquéllas contengan limitaciones o prohibiciones sobre los bienes objeto de la liberalidad»*.

En esta línea cabría posicionar, entre otros[125], a Gordillo Cañas, quien hablando en términos generales y no refiriéndose concretamente a la donación, tras afirmar que la incapacidad legal excluye

---

sí, advierte que ello sin perjuicio «de la función controladora y protectora de los representantes, que puede imponerse, pese a la 'capacidad' reconocida, con el fin de evitar perjuicios al menor». En un sentido similar, aun posterior en el tiempo, *vid*. Sánchez Calero, 2000, p. 1695, quien dice que el menor puede aceptar aun sin capacidad natural, pues «el Código, a diferencia de lo que hace en otros casos, no alude a ella, sin duda por el carácter exclusivamente favorable de tales donaciones para el donatario». En p. 1696 añade que sería suficiente una facultad volitiva mínima, la imprescindible para tener conciencia del acto: «es decir, la voluntad de recibir la cosa para sí», sin llegar al grado de capacidad natural o de entender la trascendencia jurídico-económica del negocio.

[124] Zejalbo Martín, *Boletín de Información*, 2006, p. 193.

[125] Entre quienes defienden la necesidad de una capacidad natural para aceptar la donación, además de los citados en texto principal, *vid*.: Díez García, 2013, p. 1719, quien refiere la aceptación por los representantes cuando el menor carezca de madurez suficiente para entender y querer el alcance de la atribución patrimonial; Manresa y Navarro, 1905, pp. 95 y 96, quien defiende que el precepto ha de aplicarse racionalmente, de forma que si la aceptación no pueden hacerla los donatarios, habrán de hacerla los legítimos representantes: «¿cómo va a aceptar por escrito; cómo va a admitir el notario en una escritura de donación de inmuebles, la manifestación imposible del consentimiento, la aceptación absurda hecha por un demente o una criatura que no sabe hablar?»; De Castro García, 1991, p. 58, quien señala que, si falta en el donatario la capacidad natural por su corta edad, habrá de intervenir el representante legal para aceptar la donación; Albiez Dohrmann, 2013, p. 4799, quien defiende que podrá aceptar por sí solo el menor que tenga razón suficiente para entender lo que es una donación, es decir, quien tenga capacidad natural; Zejalbo Martín, *Boletín de Información*, 2006, p. 203, quien refiere que el artículo 626 CC únicamente requiere para su aplicación la existencia de capacidad natural; González-Meneses García-Valdecasas, 2004, p. 685, quien defiende que la emisión de esa declaración de voluntad requiere una mínima capacidad psicofísica por parte del sujeto que acepta, lo que se conoce como capacidad natural de entender y querer: «la aptitud actual de un sujeto para entender lo que significa adquirir un bien por donación y para querer ese resultado»; Lacruz Berdejo *et. al*., 1986, p. 133, quien se refiere a la capacidad natural como el entendimiento suficiente de lo que significa su aceptación; o

la relevancia de la capacidad natural de obrar, de forma que esta última no tiene significado autónomo, defiende que la incapacidad natural «juega solo negativa y subsidiariamente: cuando el sujeto legalmente capaz se encuentra de hecho en situación de incapacidad de entender y de querer»[126]. También Jordano Fraga, al comentar el artículo 162.2.1.º CC –excepciones a la representación legal de los progenitores– previo a la reforma de 2015, consideró que todos los supuestos en él contemplados pivotaban sobre el presupuesto de la existencia de capacidad natural en el menor o, como el propio precepto refiere, de la existencia de madurez[127].

Ahora bien, esta exigencia de capacidad natural va a depender del acto en cuestión. Así lo advierte Lacruz cuando afirma que el Código admite la validez de actos celebrados por quien tenga aptitud psíquica para entender y querer el acto concreto, a considerar caso por caso, según su complejidad y trascendencia, y pone como ejemplo la aceptación de donaciones puras[128]. Un paso más da Díez-Picazo, quien, tras defender que la aceptación es un acto jurídico que requiere de una capacidad –la natural de entender–, refiere que tal capacidad estará en función, no solo del acto concreto –como refería Lacruz–, sino incluso del objeto donado y de las circunstancias en que se haga la donación[129].

En esta postura se posiciona la propia RDGSJFP de 19 de febrero de 2024 que ha originado este trabajo, pues la misma refiere en sus Fundamentos de Derecho que «Basta, por ello, que el sujeto tenga las cualidades intelectivas y volitivas que le permitan la adecuada formación de su propio juicio, emitiendo así la declaración de voluntad con plena conciencia de su significación y de las consecuencias de la elección realizada; lo que, evidentemente y salvo alteraciones psíquicas evidentes –que deberá el notario apreciar, en su caso, al realizar el juicio de capacidad de los intervinientes–, sucede en el presente supuesto».

La razón de ser de esa exigencia de capacidad natural –entendemos– se justifica en que, siendo el menor de muy escasa edad, no existen en él las condiciones psíquicas óptimas para entender que existe un consentimiento verdadero y válido, *ex* artículo 1261.1.º CC. Esto llevaría a que el acto realizado por el menor fuese impugnable

---

Morell y Terry, 1917, p. 288, quien refiere que no pudiendo aceptar por sí mismo el donatario, por ser un niño, la donación ha de ser aceptada por su representante legítimo.

126 Gordillo Cañas, 1986, pp. 207 y 208.

127 Jordano Fraga, *RDP*, 1984, pp. 892 y ss. Más adelante, en pp. 895 y 897, insiste en que, faltando la capacidad natural que es presupuesto del artículo 162.1 CC, la excepción del referido precepto no opera –excepción de la excepción– y, por tanto, el representante legal recupera su función de representación legal para tales casos.

128 Lacruz Berdejo *et. al*., 2010, p. 125.

129 Díez Picazo y Gullón Ballesteros, 2005, p. 309.

(art. 1300 CC), correspondiendo la carga de la prueba a quien pretenda la invalidez, en tanto que existe una regla especial de capacidad (la capacidad, en abstracto, legalmente se presume para los casos referidos por el precepto)[130]. Falta, en definitiva, la capacidad natural que es presupuesto básico de todo ámbito de capacidad[131].

Y, en la idea de que es necesaria esa capacidad natural, cabría, llegados a este punto, plantearse cuándo –a qué edad– se podría considerar que existe tal capacidad natural.

Conviene acercarse, una vez más –una investigación más–, al Derecho romano. Siguiendo a Zejalbo Martín[132], en el estupendo repaso que hace del referido Derecho, allí, los menores de veinticinco años se clasificaban en púberes e impúberes: el varón era púber a los catorce años y la mujer a los doce. Los impúberes, a su vez, se dividían en infantes o no infantes (también llamados «infantia maiores»), según si eran menores o mayores de siete años cumplidos, respectivamente. Se usaba, pues, el término «infantes» para designar a los niños que todavía no tenían uso de razón. Ese uso de razón, en el Derecho justinianeo, se consideraba adquirido a los siete años.

Esa presunción de uso de razón de que gozaban los impúberes no infantes, es decir, a partir de los siete años, conllevaba el reconocimiento de una cierta capacidad contractual. Así, a esos mayores de siete años, no estando sujetos a patria potestad –eran *sui iuris*– se les otorgaba una cierta capacidad de obrar, pudiendo, por sí mismos, realizar aquellos negocios en los que adquiriesen algún derecho o ventaja, necesitando, en cambio, autorización del tutor para los negocios que pudieran conllevarle perjuicios. Así, los impúberes no infantes podían, sin autorización del tutor, mejorar su condición, pero no hacerla peor; podían obligar a los demás respecto a sí mismos, pero no podían obligarse con los demás; de esta forma, podían, por ejemplo, recibir lo que se les daba. Según el Digesto, si el impúber no infante es *sui iuris*, sujeto a tutela, *«no puede obligarse por ningún contrato sin la autoridad del tutor,*

---

130 Jordano Fraga, *RDP,* 1984, pp. 892 y ss.

131 Jordano Fraga, *RDP*, 1984, pp. 892 y ss. Más adelante, en p. 900, refiere que nos encontramos ante los supuestos clásicos del «contrato del infante», en el que no existe realmente un contrato, sino una mera apariencia de contrato. En la misma línea, Albaladejo García, 1986, p. 115, refiere la necesidad de capacidad natural de entender y querer porque «si el interesado carece de discernimiento no puede haber declaración de voluntad válida ni llegar a existir consentimiento contractual». *Vid*., asimismo, De Pablo Contreras, 2011, p. 114, quien refiere que la falta de capacidad natural de entender y de querer impide calificar a la declaración del donatario como voluntaria, único supuesto –afirma– en el que habrían de hacerlo, en su nombre, sus representantes legales; o Anderson, 2011, p. 114, que exige la capacidad natural de entender y querer por considerarlo esencial para prestar un consentimiento válido.

132 Zejalbo Martín, *Boletín de Información*, 2006, pp. 178 y ss.

pero puede adquirir estipulando para sí y recibiendo mediante entrega aun sin la autoridad del tutor» (Digesto, 26, 8, 9)[133]. O, dicho con otras palabras, pueden aumentar su patrimonio sin autorización del tutor. En conclusión, y como refieren Arias Ramos y Arias Bonet: «el impúber *infantia maior* –entre los siete y los catorce o doce años– puede ya realizar por sí aquellos actos que no pueden acarrearle sino un beneficio patrimonial»[134].

Este Derecho romano tuvo su influencia posterior, por ejemplo, en el Derecho canónico, muestra de lo cual es que, actualmente, el Código de Derecho Canónico, en su canon 97.2, sigue estableciendo que *«El menor, antes de cumplir siete años, se llama infante, y se le considera sin uso de razón; cumplidos los siete años, se presume que tiene uso de razón»*. También en el Derecho alemán, el parágrafo 104.1 de su Código Civil (Bürgerliches Gesetzbuch [BGB]) dispone que es incapaz para contratar la persona que aún no ha cumplido los siete años de edad[135]; por su parte, el § 107 BGB establece que, para una declaración de voluntad por la que el menor no reciba únicamente un beneficio legal, se requerirá el consentimiento de su representante legal[136], razón por la cual los tribunales alemanes han considerado comprendido dentro del 107 las donaciones de inmuebles y legados, que podrán ser aceptados por tales menores siempre que no conlleven carga alguna. O, en el Derecho suizo, los arts. 16 y 19.2 de su Código Civil (Schweizerisches Zivilgesetzbuch [ZGB]) vienen a disponer que los menores no necesitan del consentimiento de sus representantes legales para adquirir a título puramente gratuito[137].

---

[133] Según la traducción ofrecida por Kriegel, Hermann y Osenbrüggen 1892, p. 274: *«Obligari ex omni contractu pupillus sine tutoris auctoritate non potest, acquirere autem sibi stipulando et per traditionem accipiendo etiam sine tutoris auctoritate potest; sed credendo obligare sibi non potest, quia sine tutoris auctoritate nihil alienare potest»*.

[134] Arias Ramos y Arias Bonet, 1986, p. 90.

[135] § 104.1 BGB: *«Geschäftsunfähig ist: 1. wer nicht das siebente Lebensjahr vollendet hat»*. Según la traducción de Melón Infante, 1994, p. 20: *«Es incapaz de celebrar negocios jurídicos: 1. Quien no ha cumplido siete años de edad»*.

[136] § 107 BGB: *«Der Minderjährige bedarf zu einer Willenserklärung, durch die er nicht lediglich einen rechtlichen Vorteil erlangt, der Einwilligung seines gesetzlichen Vertreters»*. Según la traducción de Melón Infante, 1994, p. 20: *«El menor de edad necesita el consentimiento de su representante legal para una declaración de voluntad por la cual no obtenga únicamente una ventaja jurídica»*.

[137] Artículo 16 ZGB: *«Toute personne qui n'est pas privée de la faculté d'agir raisonnablement en raison de son jeune âge, de déficience mentale, de troubles psychiques, d'ivresse ou d'autres causes semblables est capable de discernement au sens de la présente loi»*. Según la traducción de Mateo Villa, 2022, pp. 120 y 121: *«Quien no ha sido razonablemente privado de la capacidad de obrar a causa de su minoría de edad, de discapacidad intelectual, problemas físicos, embriaguez u otras causas similares, es capaz de discernir, en el sentido de la presente ley»*.

Artículo 19 ZGB: *«1. Les personnes capables de discernement mais privées de l'exercise des droits civils ne peuvent contracter une obligation ou renoncer à un droit*

Por su parte, las propias Partidas parecieron seguir este criterio. Así, consideraron que a partir de los siete años el menor tenía «entendimiento para consentir» (Ley IV, Título XVI, Partida IV)[138]. Y, concretamente, la Ley IV, Título XI, Partida V, afirmaba: *«[…] que es menor de catorze años, e mayor de siete. Ca este atal non puede fazer prometimiento, que fuesse a su daño. Pero si por razon del prometimiento, que fiziesse el pupilo, se le siguiesse alguna pro, valdria el prometimiento que fiziesse, fasta en aquella quantia que montasse la pro del».* La edad de siete años era considerada entonces como aquella a partir de la cual empezaba a haber entendimiento; así lo disponía la Ley VI, Título I, Partida IV, al referirse a la promesa de matrimonio[139].

A colación de lo anterior, la STS de 17 de marzo de 1868 declaró que «con arreglo a las leyes 4.º, tit. 11, Part. 5.º, y 17, título 16, Part. 6.ª, son nulas y sin efecto alguno las obligaciones y promesas que los huérfanos mayores de siete años y menores de catorce hagan a otros sin provecho alguno suyo»; es decir, son válidas en caso contrario.

El propio García Goyena, apoyándose en Las Partidas, afirmaba que «El mayor de siete años que por su edad u otra circunstancia, como prodigalidad declarada judicialmente, tiene tutor o curador, no puede obligarse sin otorgamiento de los mismos: faltando este consentimiento, solo quedará obligado en cuanto se ha hecho más rico. Sin embargo, puede obligar a otros a favor suyo sin dicha intervención»[140]. También Sánchez Román, citando Las Partidas (IV y V, Título XI, Partida V) afirmaba que «el pupilo, mayor de siete años y menor de doce o catorce, podía por sí realizar actos eficaces para la adquisición de derechos, pero no para contraer

---

qu'avec le consentement de leur représentant légal. 2. Elles n'ont pas besoin de ce consentement pour acquérir à titre purement gratuity ni pour régler les affaires mineures se rapportant à leur vie quotidienne. 3. Ils sont responsables du dommage causé par leurs actes ilicites».

Según la traducción de Mateo Villa, 2022, pp. 121 y ss.: *«Las personas capaces de discernir pero privadas de su capacidad de obrar solo podrán contraer obligaciones o renunciar a un derecho con el consentimiento de su representante legal. 2. No será necesario este consentimiento para adquirir a título puramente gratuito ni para regular asuntos menores de su vida cotidiana. 3. Serán responsables de los daños causados por sus actos ilícitos».* El propio Mateo Villa, p. 122, comentando este precepto, refiere que la alusión, en el apartado segundo, a «puramente gratuito», excluye las donaciones parcialmente onerosas.

138 Ley IV, Título XVI, Partida IV: *«Mas el moço que fuesse mayor de siete años, e menor de catorze, bien lo pueden porfijar con otorgamiento del Rey; e non de otra guisa. E esto es por esta razon: porque tal moço como este, que es menor de catorze años, e mayor de siete, non ha entendimiento complido, e otrosi, non es menguado de entendimiento del todo».*

139 Ley VI, Título I, Partida IV: *«Desposar se pueden, tambien los varones como las mugeres, desque ouieren siete años, porque estonce comiençan a auer entendimiento, e son de hedad, que les plaze las desposajas».*

140 García Goyena, 1841, p. 109.

obligaciones en su persona o bienes»[141]. El propio Escriche, en la voz «Menor», al referirse al no infante, afirmaba que, si hizo algún contrato sin autoridad del tutor, el contrato es válido en el caso de que le sea útil[142].

Es palpable, pues, cómo el Derecho romano que solo era aplicable a los menores sujetos a tutela se acaba extendiendo a todos los menores que hubieran cumplido los siete años. Y es evidente, por tanto, cómo desde antiguo se ha venido reconociendo al menor la posibilidad de realizar actos o negocios siempre con una misma premisa: que redundara en su beneficio, que le hiciera más rico, que mejorase su condición, etc.; es decir, distintas formas de referirse a lo mismo. Esta premisa es la misma que motiva la existencia del actual artículo 626 CC: se le permite aceptar la donación en tanto que solo le beneficia. Y hemos podido comprobar cómo normalmente esa facultad al menor se le ha atribuido a partir de los siete años, cuando tradicionalmente se consideraba que el mismo tenía capacidad natural –llámese uso de razón, llámese entendimiento…–.

En la actualidad, esa medida de los siete años ha seguido teniéndose en consideración por algunos autores[143]. Cantero Núñez toma en consideración la edad de siete años para poder, a partir de entonces, apreciar si existe capacidad natural: «no obstante la edad de siete años, que en el Derecho romano se establecía como duración de la infancia, pudiera tomarse como edad que, en todo caso, permitiese enjuiciar el grado de madurez y discernimiento del menor», lo cual debería de ser objeto de apreciación notarial[144]. Y esta misma parece ser la opinión de Zejalbo Martín cuando refiere que «Estableciendo el Código civil los criterios, entre otros, de interpretación de las normas con arreglo a los antecedentes históricos y la realidad social, recurriendo a la analogía, y además utilizando el principio pro menor que resulta del artículo dos de la Ley de Protección Jurídica del Menor, aplicable incluso en caso de duda, llegamos a la última conclusión de que el menor desde los siete años en adelante puede tener capacidad natural para aceptar por sí solo

---

141 Sánchez Román, 1889, p. 190.

142 Escriche, 1876, p. 108.

143 Es más, algún Derecho foral, como el navarro, según hemos visto, en la Ley 50 de su Compilación de Derecho Civil Foral, sigue refiriéndose a púberes e impúberes: *«Los menores de edad que sean púberes tendrán capacidad para los actos determinados en la presente Compilación. Son púberes los varones mayores de catorce años y las mujeres mayores de doce».*

144 Cantero Núñez, *RJNot*, 1988, p. 321. En p. 325, insiste en que la aplicación del artículo 626 CC depende del grado de madurez del menor que ha de apreciar el notario, quien tendrá que «extremar su celo al indagar o interpretar la voluntad del menor, al que deberá informar de una manera especial del significado y consecuencias del acto jurídico que va a realizar».

la donación no onerosa ni condicional de un bien, adquiriendo exclusivamente la titularidad del mismo»[145]. También a esta edad atiende Gete-Alonso y Calera cuando, en términos generales, señala que «existe una limitación a la capacidad de obrar que se gradúa de mayor a menor. La limitación máxima, que es la que se produce en los menores de corta edad (desde el recién nacido hasta los siete años aproximadamente), supone la actuación sustitutoria del representante legal»[146].

En cambio, frente a esta postura, cabría considerar que, en tanto que el legislador quiso, conscientemente, terminar con aquellas etapas según la edad, a ello hemos de estar. Nótese que cuando el legislador ha querido establecer una edad determinada (ej. para testar, para optar por la nacionalidad española, para solicitar el cambio de nombre y apellidos, o para solicitar la emancipación) la ha fijado expresamente, por lo que no cabe pensar en fijar tal edad por vía interpretativa cuando el legislador nada dijo: *ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*. Es más, aquella posición favorable a fijar la edad de siete años respecto a la capacidad iría en contra del principio general de capacidad del menor que venimos defendiendo en este trabajo.

Otra cosa es que lo anterior se proponga *de lege ferenda*, como hace Ruiz de Huidobro, quien, refiriéndose al grado de discernimiento como requisito de eficacia, defiende la conveniencia de distinguir tres etapas (una propuesta que supondría algo así como volver a las fuentes romanas): desde el nacimiento hasta los siete años; desde los siete años hasta los catorce; y desde los catorce a los dieciocho; y, refiriéndose a la segunda etapa, afirma que el mayor desarrollo intelectivo y volitivo debe ofrecer cierta relevancia jurídica, permitiéndole aceptar donaciones no onerosas, y le reconoce, así, aptitud para los actos reales patrimoniales[147].

Descartada, pues, la consideración de tales etapas a las que el legislador ya renunció, habría de estarse siempre a cada caso concreto. Ya De Castro y Bravo afirmó que nuestro Código «con más acierto que el alemán, ha prescindido también de marcar una edad límite para la capacidad natural; habrá, pues, que atenerse a la demostración del hecho de la falta de conocimiento; mas, como respecto a todo hecho, se admitirá la prueba de presunciones (arts. 1249, 1253 CC), y al efecto se tendrá en cuenta tanto la edad del menor (niño) como la naturaleza del acto de que se trate»[148]. Y, en esa misma línea, mantuvo Albaladejo que «es suficiente con que exista esa capacidad de

---

145 Zejalbo Martín, *Boletín de Información*, 2006, p. 231.
146 Gete-Alonso y Calera, 2001, p. 168.
147 Ruiz de Huidobro de Carlos, 2003, pp. 464 y ss.
148 De Castro y Bravo, 1952, p. 177.

que disfruta cualquiera que tenga uso de razón, sin que sea necesario haber alcanzado, no ya la mayoría de edad, sino ni siquiera una cierta edad mínima, pues basta que teniendo la que sea, el sujeto disfrute de madurez suficiente para percatarse de lo que está haciendo y pueda decirse que obra conscientemente»[149].

Esta labor de apreciar la capacidad natural –la madurez– del menor aceptante, es obvio que habría de ser llevada a cabo por el notario. Solo este control salvaría la inseguridad jurídica que podría alegarse por no establecerse una edad concreta a la que se entienda que existe capacidad natural suficiente para el acto determinado. Establece al respecto el artículo 167 del Reglamento Notarial que *«El Notario, en vista de la naturaleza del acto o contrato y de las prescripciones del Derecho sustantivo en orden a la capacidad de las personas, hará constar que, a su juicio, los otorgantes, en el concepto con que intervienen, tienen capacidad civil suficiente para otorgar el acto o contrato de que se trate»*. Nótese cómo la RDGRN de 31 de mayo de 2006[150] afirma que «respecto de la capacidad natural y su libertad de acción, aunque en los supuestos más extremos son hechos que el Notario percibe directamente por sus sentidos, y cubiertos por la fe pública, lo cierto es que el juicio de capacidad emitido por el Notario engendra una presunción; en efecto, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, tal aseveración notarial de capacidad reviste especial certidumbre, que alcanza el rango de "fuerte presunción iuris tantum", de modo que vincula *erga omnes* y obliga a pasar por ella, en tanto no sea revisada judicialmente con base en una prueba contraria que no deberá dejar margen racional de duda (cfr. la Resolución de 29 de abril de 1994)». Y añade que «el Registrador no puede revisar ese juicio del Notario sobre la capacidad natural del otorgante (salvo que –como podrá ocurrir excepcionalmente– de la propia escritura del Registro resulte contradicha dicha apreciación)». La cuestión es que no toda donación ha de otorgarse necesariamente ante fedatario público y, con esta postura, la forma pública se estaría convirtiendo en una exigencia para aceptar la donación.

---

[149] Albaladejo García, 1986, p. 115. Entre quienes también defienden la innecesaridad de alcanzar una edad determinada, *vid*.: Albiez Dohrmann, 2013, p. 4799, quien defiende que no es necesaria una determinada capacidad de obrar vinculada a la edad, sino simplemente que se tenga capacidad suficiente para comprender el alcance de la donación hecha a su favor; o Zejalbo Martín, *Boletín de Información*, 2006, p. 203, quien, comparando el artículo 626 CC con lo dispuesto en el Derecho Romano, refiere que la única novedad es la ausencia de referencia a la edad en la que se puede presumir el uso de razón para aceptar la donación, lo cual ahora pasa a ser un hecho, apreciable según las circunstancias personales del menor.

[150] BOE de 29 de agosto de 2006.

IV. LA LEGITIMACIÓN EN LA ACEPTACIÓN DE DONACIONES: INTERVENCIÓN DE LOS LEGÍTIMOS REPRESENTANTES

Tras concluir, en los epígrafes anteriores, que un menor de edad no emancipado puede aceptar por sí mismo, y por sí solo, una donación pura y simple siempre que tenga suficiente capacidad natural y la misma no contraríe su interés superior, valga ahora centrarnos, en este último epígrafe, en la otra de las cuestiones relevantes que ya anunciamos en la introducción de este trabajo y a la que también se refiere –y discute– la RDGSJFP de 19 de febrero de 2024 que ha propiciado esta investigación: la legitimación para aceptar la donación, lo cual ha de considerarse con ocasión de la eficacia de la misma.

1. LA NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS REPRESENTANTES LEGÍTIMOS

Con carácter general, la legitimación directa corresponde al donatario como persona designada por el donante para recibir la donación. Esta legitimación, como mantiene Casanovas i Mussons, es, pues, consecuencia directa de la designación hecha por el donante, siendo la persona destinataria «hábil» para tener la condición jurídica de donatario (art. 628 CC *a contrario*)[151]. Sin embargo, no es menos cierto que hay ocasiones en las que en esa aceptación intervienen otras personas. Esta intervención puede ser de diversa índole, razón que nos lleva a distinguir entre la intervención sustitutiva o representativa y la intervención asistencial. Veámoslo.

1.1 **Donación a menor de edad sin capacidad natural: intervención sustitutiva o representativa**

En ocasiones, la legitimación para aceptar la donación puede corresponder a otras personas distintas del donatario en virtud del mecanismo de la representación. En estos casos, pues, se presenta una disociación entre el representante, que será quien acepte en nombre del donatario, y este último –el donatario– que, pese a no ser quien acepta la donación, como destinatario, se convertirá en titular de los efectos de la misma.

[151] Casanovas i Mussons, 2006, p. 812.

Si nos centramos en los supuestos en los que la aceptación se lleva a efecto por medio de un representante, cabe referirse a dos posibles supuestos claramente diferenciados.

En primer lugar, la intervención de representante puede deberse a que el propio donatario con capacidad para aceptar opte, *ex* artículo 630 CC, en lugar de aceptar por sí, por hacerlo por medio de persona autorizada, en cuyo caso esta última habrá de contar con poder especial para el caso o con poder general y bastante [152].

No es suficiente, pues, con un poder general para actuar en nombre de otra persona en todos los asuntos de la misma, sino que debe figurar, entre los actos autorizados, el de aceptar liberalidades –entre lo que se incluyen las donaciones–, o bien tratarse de un poder especial, es decir, para un caso concreto o para determinadas donaciones según tipología o contenido [153].

En segundo lugar, en otros casos, la legitimación de persona distinta al donatario viene impuesta por la ley ante la imposibilidad del donatario de hacerlo por sí mismo ante la falta de capacidad suficiente para ejercitar su legitimación. A todos estos supuestos viene referido el artículo 631 CC cuando dispone que *«Las personas que acepten una donación en representación de otras que no puedan hacerlo por sí, estarán obligadas a procurar la notificación y anotación de que habla el artículo 633»* [154].

Aquí cabría incardinar el artículo 627 CC en cuanto a las donaciones realizadas a concebidos y no nacidos, pero, sobre todo, a lo que a nosotros interesa en este trabajo, aquí cabe situar el supuesto –ya referido– en el que el donatario menor de edad no tiene suficiente capacidad natural. En estos casos, sea cual fuere el tipo de donación, el representante legal será quien tenga que aceptar la donación haciendo uso de su función representativa o sustitutoria

---

[152] González-Meneses García-Valdecasas, 2004, p. 689, señala que, aunque el precepto solo contempla el supuesto de la representación voluntaria -basada en poder de representación-, ello no excluye la posibilidad de actuación de los representantes legales, en su caso. Por su parte, Albaladejo García, 1986, p. 140, critica la inutilidad de este precepto, y ello en tanto que la necesidad de aceptación de la donación ya deriva de su consideración como contrato -como contempla el art. 629 CC-, por lo que sobra repetirlo, como sobra decir que puede aceptarse por sí o por representante, algo que ya se extrae de las reglas generales, como también se extrae el tipo de poder -especial o general que englobe el caso-. Es más, precisa, pese a la letra del precepto «so pena de nulidad», que la aceptación no es que dé validez a la donación, sino que constituye un elemento preciso para que exista contrato (art. 1261.1.º CC).

[153] Albiez Dohrmann, 2013, p. 4811. Y, en p. 4809, refiere que no podrán aceptar, en nombre del donatario, el gestor de negocios ajenos, el mandatario verbal, o el que presenta poder general pero no bastante, y si aceptan, la donación no existe, sería nula.

[154] González-Meneses García-Valdecasas, 2004, p. 689, señala que este precepto está haciendo referencia claramente al caso de intervención del representante legal de un incapaz.

del sometido a su potestad y atendiendo siempre al límite consistente en tener que actuar en interés del menor (art. 154. II CC).

En definitiva, ya sea ese representante una persona autorizada con poder especial o poder general y bastante –*ex* art. 630 CC–, o la persona que legítimamente representaría al concebido y no nacido –*ex* art. 627 CC–, o incluso la persona que acepte en representación de otra que no pueda hacerlo por sí misma –*ex* art. 631 CC–, en todos estos casos la intervención del representante para aceptar la donación lo es con carácter sustitutorio o representativo: es él quien acepta[155]. En el caso del menor de edad objeto de nuestro estudio, el representante legal actúa, por tanto, en su función representativa típica.

Llegados a este punto, y en relación con estos casos en los que la intervención del representante lo es con carácter sustitutivo, valga referirnos ahora, aun brevemente, a tres situaciones que podrían plantearse y a las que pretendemos dar respuesta:

1.1.1 Si se requiere la aceptación por parte de ambos progenitores

Cabría, aquí, plantearse la cuestión de si, debiendo intervenir los progenitores en representación de su hijo menor a fin de aceptar la donación, sería suficiente con la aceptación por uno solo de los progenitores o se requeriría la aceptación por parte de ambos. Es el supuesto, precisamente, que da lugar a la RDGSJFP de 19 de febrero de 2024, que motiva este trabajo, y en el que el padre del menor actúa también en representación de la madre del mismo, quien posteriormente ratifica ante un cónsul general.

La regla general, dispuesta por el artículo 156 CC es que *«La patria potestad se ejercerá conjuntamente por ambos progenitores»* y, en virtud de ello, parece que debiera concurrir la voluntad de ambos, salvo por ausencia o imposibilidad de uno de los progenitores, en cuyo caso el párrafo cuarto permite el ejercicio exclusivo por el otro, o bien que los progenitores vivan separados y se ejerza solo por aquel con quien el hijo conviva[156].

---

[155] No obstante, Albaladejo García, 1986, p. 149, defiende que el artículo 631 CC se refiere tanto al caso de que un representante legal acepte por el interesado, como el de que, quien sea, complete la capacidad insuficiente del donatario, es decir, que acepte él, pero asistido por el otro. No obstante, critica su inutilidad, pues, el deber que le impone este artículo ya le corresponde por razón de su cargo.

[156] González-Meneses García-Valdecasas, 2004, p. 696, se plantea, incluso, el supuesto de que, siendo necesario el consentimiento de ambos progenitores, entre la manifestación de la voluntad de uno y otro transcurra un lapso de tiempo. Considera que en estos casos podría considerarse que basta con la aceptación de uno para que quede vinculado el donante, de forma que, habiendo consentido el segundo, los efectos se retrotraigan al momento en que el primero lo hizo. Y pone un ejemplo para el que sería de

Aun siendo posible que la patria potestad se ejerza *«por uno solo con el consentimiento expreso o tácito del otro»*, no es menos cierto que el consentimiento tácito resultaría incompatible con la donación de inmuebles (al requerirse la aceptación en escritura pública, *ex* art. 633.2 CC) y con la de muebles sin entrega simultánea (al exigirse que conste por escrito la aceptación, *ex* art. 632 CC)[157]. Ahora bien, nótese que el mismo primer párrafo del artículo 156 CC considera válido el acto que realice uno de los progenitores *«conforme al uso social y a las circunstancias o en situaciones de urgente necesidad»*. Con «urgente necesidad» piénsese, por ejemplo, en un supuesto de inminente peligro de muerte que no permita esperar el consentimiento del otro progenitor. Y con «uso social», piénsese en algo tan habitual como podría ser que el niño celebrando el cumpleaños con uno de los progenitores (mientras el otro está, por ejemplo, trabajando), recibe una serie de regalos, que no dejan de ser donaciones, y que no cabría dudar que puede aceptarlas el progenitor presente por sí solo, pues ello es conforme al uso social y a las circunstancias.

Pero ¿qué ocurrirá si ambos progenitores no se ponen de acuerdo respecto a la aceptación de la donación? Habría, pues, que acudirse a lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 156 CC, según el cual *«cualquiera de los dos podrá acudir a la autoridad judicial»*. La autoridad judicial atribuirá la facultad de decidir a uno de los progenitores, siendo de presumir que, tratándose de una donación pura y simple, le otorgará tal facultad al progenitor cuya voluntad sea la de la aceptación, siempre que ello no contraríe el interés del menor. Aunque para tomar esta decisión el precepto refiere que la autoridad judicial habrá de oír tanto a los progenitores como al hijo *«si tuviera suficiente madurez y, en todo caso, si fuera mayor de doce años»*, esto último no parece aplicable cuando se trata de una donación pura y simple, en cuyo caso, directamente, sería el menor quien habría de aceptar la donación siempre que tenga suficiente capacidad natural y no perjudique su interés, en virtud de cuanto venimos defendiendo y defenderemos en adelante en este trabajo.

1.1.2 Si es posible la aceptación por el progenitor que tiene, a su vez, la condición de donante

En estos casos en los que el progenitor en representación –sustitución– del menor acepta la donación realizada a este último, valga plantearse, por último, el supuesto de que el donante sea el

utilidad este planteamiento: que en el lapso de tiempo entre que acepta uno y otro, el donante fallezca o revoque la donación.

157 González-Meneses García-Valdecasas, 2004, p. 694.

propio progenitor. Es decir, que el progenitor sea, a la misma vez, donante y aceptante de la donación en representación del donatario –hijo menor– que no tiene suficiente capacidad natural. Piénsese en un regalo de cumpleaños o en un regalo con ocasión de su onomástica o de la festividad de los Reyes Magos.

¿Se habría de excluir aquí la representación del progenitor y nombrar a un defensor judicial? Hemos de partir de que, como ya refirió la RDGRN de 15 de septiembre de 2003[158], siempre que en algún asunto intervenga un representante legal en su propio nombre y en representación del menor, no existe, por definición, oposición de intereses, pues más bien lo que debe de haber es una contraposición de intereses en algún asunto concreto y determinado.

Así, el supuesto al que nos referimos podría considerarse como un «autocontrato», lícito según la jurisprudencia cuando no hay contraposición de intereses. Como refiere González–Meneses[159], el problema de la autocontratación no es de tipo conceptual, sino «de protección de los intereses del representado que podrían resultar amenazados en caso de existir un conflicto de intereses por parte de la persona que autocontrata». Sucede, en cambio, que la donación, máxime si es pura y simple, supone un empobrecimiento para el donante y un correlativo enriquecimiento para el donatario, por lo que no cabe el perjuicio para este último y, por tanto, no incurre el peligro que puede llevar consigo, en otros supuestos, la autocontratación. Consecuentemente, no podría decirse lo mismo de la donación condicional u onerosa, en la que sí cabe la posibilidad de perjuicio para el donatario. El propio Tribunal Supremo, en la STS de 5 de noviembre de 1956[160], ha declarado que es válida la aceptación hecha por el padre donante a favor de sus hijos menores de edad (de trece y dieciséis años de edad) de la nuda propiedad de varias fincas, no existiendo, por tanto, incompatibilidad de intereses que haga ilícita la autocontratación. Señala, al respecto, la citada sentencia, que el referido fenómeno de la «autocontratación» no es afrontado por nuestro Derecho positivo de un modo general, sino mediante disposiciones aisladas en las que, si bien parece rechazarla, «lo es manifiestamente con la finalidad de prevenir toda colisión de intereses que ponga en riesgo la imparcialidad o rectitud del autocontratante, pero sin que en la hipótesis contraria haya razón legal suficiente para negar eficacia al autocontrato como una

158 BOE de 14 de octubre de 2003.
159 González-Meneses García-Valdecasas, 2004, p. 697.
160 Ponente: Joaquín Domínguez de Molina.

forma lícita y simplificadora del comercio jurídico»[161]. Así se admite también en la reiterada RDGSJFP de 19 de febrero de 2024.

En este sentido se pronunció ya mucho antes la RDGRN de 29 de diciembre de 1922[162]: «[…] en atención a que las donaciones son actos de liberalidad cuyas consecuencias económicas se resuelven normalmente a favor de los donatarios y cuya forma no siempre se ajusta rigurosamente a los moldes contractuales, puede en principio autorizarse la concurrencia en un solo sujeto jurídico de doble cualidad de donante y donatario, máxime cuando es el padre quien la asume». Ahora bien, advierte: «[…] han de quedar fuera de esta autorización aquellos actos a título gratuito que, por envolver una posible contradicción de intereses o un peligro inmediato o remoto de los derechos pertinentes a los hijos menores de edad, necesitan para su perfección la concurrencia de una persona especialmente encargada de evitar el perjuicio presente o futuro, la cual, en el régimen actual del Derecho familiar español, no puede ser otra que el defensor judicial a que se refiere el artículo 165 del Código Civil». Y, ya refiriéndose al caso concreto del que trae causa la resolución, afirma: «Considerando que la escritura objeto de este recurso compromete a los donatarios en la transcrita cláusula cuarta a no estimar inoficiosa la donación ahora ni al abrirse la sucesión del donante, así como en la 5.ª eleva tal deber a la categoría de obligación, que ha de ser exactamente cumplida por los hijos del donante, y ante la posibilidad de que los derechos legitimarios de cualquiera de los menores pudieran correr peligro por virtud de este compromiso, caso de que las citadas cláusulas no se estimen, con un criterio más riguroso, nulas por implicar una renuncia o transacción sobre la legítima futura, ha de concluirse que dicho instrumento público es defectuoso en cuanto se refiere a la aceptación por el mismo donante y no se halla extendido con arreglo a las formalidades y prescripciones legales»[163].

---

[161] Continúa la sentencia afirmando: «[…] si el artículo 165 del Código Civil, que es el que como básico cita en el recurso como infringido, limita la necesidad del defensor a los supuestos de que exista esa incompatibilidad u oposición entre el padre y el hijo ha de ser obligada consecuencia admitir como eficaz y válida la representación del hijo por el padre en aquellos otros en que no concurre esa razón legal por recobrar entonces su imperio el precepto del artículo 155 del referido Código, que en su número primero impone a los padres el deber de representar a los hijos en el ejercicio de las acciones». *Vid*. F. DE A., *RDP*, enero de 1957, pp. 52-60.

[162] *Gaceta de Madrid* de 13 de febrero de 1923.

[163] Un caso similar resolvió la RDGRN de 29 de julio de 1904 *(Gaceta de Madrid* de 13 de agosto de 1904), la cual consideró que la aceptación por parte del padre de la donataria y en representación de esta última es válida en tanto que «si bien figura aquel como donante a la vez que la madre de la propia menor, es lo cierto que los bienes donados pertenecían a aquella, y no existe, por tanto, la incompatibilidad que se alega en la nota del Registrador».

1.1.3 Si los representantes legales necesitan autorización judicial para repudiar la donación

Hasta ahora nos hemos referido a la intervención del representante legal, con carácter sustitutivo o representativo, a fin de aceptar la donación, pero es necesario hacer una referencia a la posibilidad de que los mismos puedan repudiar la donación; un término este, el de «repudiación» que, aunque consideramos incorrecto, es el que usa el Código Civil[164].

En relación con la repudiación de la donación por parte de los representantes legales, lo que más ha sido objeto de discusión es la necesidad de autorización judicial. Poca discusión genera el supuesto de la tutela, pues el artículo 287.5.º CC, al que se remite el artículo 224 CC, dispone claramente que se necesitará autorización judicial para *«repudiar […] las liberalidades»*. Sin embargo, el debate se genera en torno a la repudiación por parte de los progenitores debido a las últimas reformas operadas en el Código Civil.

El artículo 166 CC, en un principio, se refería en su párrafo segundo a que *«Los padres deberán recabar autorización judicial para repudiar la herencia o legado deferidos al hijo o las donaciones que le fuesen ofrecidas»*[165], por lo que poca discusión generaba[166]. No obstante, ya entonces, Uribe Sorribes, entre otros, advertía que a los padres les basta con mantener una actitud pasiva, con no aceptarla, sin necesidad, por tanto, de tener que recurrir a autorización judicial que se exige para la repudiación[167]. Es por ello que cabría, incluso, entender que la autorización judicial es necesaria, no solo para repudiar, sino también para no aceptar la donación –que no deja de ser una repudiación tácita–[168]. En cualquier caso,

---

[164] Uribe Sorribes, *AAMN*, 1982, p. 609, se refiere precisamente a la incorrección del término «repudiar» referido a la donación y distingue entre repudiación, renuncia y rechazo, siendo todas ellas figuras distintas.

[165] El mismo artículo 166 CC, en su último párrafo, refiere que *«No será necesaria autorización judicial si el menor hubiese cumplido dieciséis años y consintiere en documento público»*. Una redacción, la de este artículo, que se debe a la reforma operada por la Ley 11/1981, de 13 de mayo, que fue especialmente apoyada, en la Comisión General de Codificación, por Castán, como él mismo reconoce en su obra Castán Vázquez, 1985, p. 235.

[166] Albaladejo García, 1986, pp. 116 y 117, cree que se podría prescindir de esa autorización cuando sea seguro, y quede constancia, de que no convenga al menor: «tampoco se va a poder obligar a tener que pedir autorización para rechazar lo que se le ocurra ofrecer a cualquiera».

[167] Uribe Sorribes, *AAMN*, 1982, p. 273.

[168] Bercovitz Rodríguez-Cano, 1984, p. 1120, mantiene que «En el caso de la donación la mera pasividad de los progenitores es una forma –la más normal– de no aceptarla. Luego los progenitores deberán contar con autorización judicial si no quieren incurrir en responsabilidad»; por su parte, Castán Vázquez, 1993, p. 568, se refiere a que la norma no prevé el caso de que el padre, pasivamente, no acepte ni repudie la herencia, en cuyo caso apoya la postura que considera que, si hay personas a quienes interese clarificar la situación, habrían de ejercitar el derecho del artículo 1001 CC.

la reiterada autorización solo se concedería cuando la no aceptación responda a causas justificadas de utilidad o necesidad.

Con posterioridad, el referido precepto fue modificado en 1996 por la LOPJM. Una reforma que, como apuntó Sanmartín Trejo, aunque en algunos puntos parece que el legislador se limitaba a suprimir referencias anacrónicas o desfasadas, terminó alterando de tal forma la regulación existente que, más que una adaptación, acabó desembocando en una profunda modificación con resultados no siempre satisfactorios[169]. Y eso ha ocurrido, precisamente, con la «repudiación» de las donaciones.

Tras esta reforma, el artículo 166 CC ha dejado de hacer referencia expresa en su párrafo segundo a las donaciones ofrecidas a los hijos sometidos a patria potestad, refiriéndose solo a la repudiación de la herencia y de los legados, lo cual ha suscitado dudas respecto al tratamiento de la donación, máxime al no existir nada en los materiales prelegislativos que justifique esta concreta modificación[170].

Una postura a adoptar –una interpretación posible– podría ser la de considerar que, a pesar de la modificación operada, la exigencia de autorización sigue resultando de lo dispuesto en el párrafo primero del precepto, en cuya virtud *«Los padres no podrán renunciar a los derechos de que los hijos sean titulares […] sino por causas justificadas de utilidad o necesidad y previa la autorización del Juez del domicilio, con audiencia del Ministerio Fiscal»,* en el entendimiento de que existe, de alguna manera, un derecho del menor a aceptar, o no, la donación una vez ofrecida por parte del donante[171]. Máxime cuando la reforma del referido precepto operada por la LOPJM perseguía, según su propia Exposición de Motivos, *«depurar los desajustes gramaticales y de contenido producidos por las sucesivas reformas parciales operadas en el Código»*[172], por lo que se pudo entender innecesaria la

[169] Sanmartín Trejo, *RDP*, 1999, p. 597.

[170] Contrasta con el Derecho común lo dispuesto en el Derecho foral, donde se sigue haciendo referencia expresa a la necesidad de autorización. Así, en Cataluña, los arts. 236.27.1.e y 222.43.1.e CCcat. la exigen para los progenitores y los tutores, respectivamente; y se establece, como consecuencia de la denegación de autorización, que se entenderá aceptada la transmisión (*vid*. arts. 236.29 y 222.45 CCcat.). En Aragón, por su parte, el artículo 14 del Código de Derecho Foral dispone, refiriéndose a los menores de 14 años, que *«El representante legal del menor necesita autorización previa de la Junta de Parientes o del Juez para rechazar cualquier atribución gratuita en favor de este»*, y, como consecuencia, añade que*«Denegada la autorización se entenderá automáticamente aceptada la atribución».*

[171] González-Meneses García-Valdecasas, 2004, pp. 692 y 693, concluye al respecto que realmente no existe un cambio de criterio de fondo del legislador acerca de la necesidad de autorización judicial para el supuesto que se quisiera repudiar la donación. En una postura similar se posiciona Mesa Torres, 2024, pp. 112 y ss.

[172] La referida reforma del artículo 166 CC se debe a la enmienda núm. 116 presentada por el Grupo Socialista, y en la que se incorpora la modificación de una serie de preceptos del Código Civil, todos bajo una misma motivación: «Corregir los desajustes gramaticales y de contenido producidos por las sucesivas reformas parciales operadas en el Código

alusión a la donación en el segundo párrafo por entenderse implícita en el primero[173]. De considerarse así, si se denegase la autorización, cabría entender que el juez impone a los representantes legales del menor la obligación de aceptar la donación conforme a lo establecido en la ley (cosas muebles con entrega de la cosa o aceptación por escrito, *ex* artículo 632 CC; cosas inmuebles en escritura pública, *ex* artículo 633 CC), en tanto que ya no operaría la aceptación automática que se preveía en el artículo 166.II antes de su reforma por la LOPJM[174].

Otra postura, quizás más convincente, es la de entender que la supresión podría haberse debido a la inutilidad de tal previsión en la práctica porque, realmente, no es fácil aplicar la noción de «repudiación» a la donación, pues normalmente no se repudia, sino que, simplemente, no se acepta. Es complicado que los padres se planteen repudiar en lugar de, directamente, no aceptar. Cosa distinta ocurre con la herencia o el legado, y por eso se mantendría su alusión, pues aquí sí es más factible la repudiación explícita por la posible existencia de delaciones subsidiarias o alternativas. De entenderse así, ahora la repudiación de una donación sería uno de los actos comprendidos dentro de la patria potestad que los padres pueden ejercitar sin autorización judicial[175].

Podría decirse, si se quiere, en contra de esta última postura, que se presenta un tratamiento divergente entre los progenitores, que no

---

Civil, en especial la Ley 13/1983, de 24 de octubre, de modificación parcial del Código Civil en materia de tutela, en preceptos no afectados directamente por cada modificación, pero en los que de manera indirecta inciden algunas de las instituciones jurídicas afectadas.

La reforma de los artículos contenidos en esta enmienda ha sido elaborada con el propósito de eliminar las contradicciones, desarmonías y deficiencias internas generadas en el Código Civil por las aludidas reformas».

[173] Díez García, 2013, p. 1717, además, sostiene el sinsentido de interpretarlo en forma distinta, pues, el párrafo segundo se refiere al legado y el mismo «al fin y a la postre, puede ser definido como una especie de donación o como un regalo póstumo».

[174] *Vid*. Sánchez Calero, 2000, p. 1697. Por su parte, Albaladejo García, 1986, p. 118, defendía, cuando aún estaba en vigor la anterior redacción del artículo 166.II CC, que, más que aceptación automática, lo que ocurría es que la denegación judicial producía los mismos efectos que la aceptación. Y, en pp. 119 y 120, insistía en que es la denegación judicial la que tiene los efectos de la aceptación, aunque propiamente no sea tal, concluyendo que «En cuanto a llenar la forma solemne que la aceptación requiere, no menos solemnidad documental pública reviste la resolución judicial por la que se deniega a los padres la repudiación o la no aceptación de la donación».

[175] Entre quienes consideran que ya no es necesaria la autorización, *vid*.: Sanmartín Trejo, *RDP*, 1999, p. 633, para quien «lo que sí queda claro es que la renuncia a las donaciones ofrecidas al hijo ya no precisa de autorización judicial»; Anderson, 2011, p. 116, quien asume, sin más, que la LOPJM eliminó la autorización para repudiar donaciones por parte del progenitor. También lo defiende Llamas Pombo, 2016 (consulta online), quien critica contundentemente la modificación: «en todo caso nos parecería más lógico que se hubiera suprimido toda autorización judicial para rechazar cualquier atribución gratuita deferida a favor del menor, ya *inter vivos*, ya *mortis causa*, pues existe algún antecedente de tal criterio». En este sentido se pronuncia también Rivera Fernández, *Revista General de Derecho*, núm. 621, junio 1996, p. 6517, para quien, tras la modificación referida, si el menor no tiene suficiente juicio, podrán aceptar o no los representantes legales y no necesitarán para ello de autorización judicial.

necesitarían autorización para repudiar la donación, y los tutores, que sí la necesitarían para hacer lo propio, en tanto que continúa vigente la redacción de los preceptos referidos a los mismos. Sin embargo, nótese que el legislador, por lo común, suele tener un tratamiento especial con los progenitores, basado en la confianza de que los mismos, por lo general, actuarán en beneficio del menor, frente al recelo con el que muchas veces trata al tutor, al que cuestiona en mayor medida y regula con mayor cautela. Así, no hay analogía.

Una última cuestión a plantear en relación con la repudiación sería la de qué ocurriría si los representantes del menor quieren repudiar la donación en contra del criterio del menor de edad que, con capacidad natural suficiente, quiere aceptarla. En estos casos, habrá que estar a la protección del interés superior del menor; no obstante, volveremos sobre ello en el epígrafe siguiente, en tanto que, en estos casos ya estaríamos ante supuestos en los que la intervención de los padres no sería representativa o sustitutiva, como hemos tratado hasta ahora, sino asistencial.

1.2 **Donación condicional u onerosa: intervención asistencial**

En el apartado anterior concluimos afirmando la intervención sustitutiva de los representantes legales cuando se trata de aceptar o repudiar una donación ante la imposibilidad del donatario de hacerlo por sí mismo, como ocurre en el caso de que la donación haya sido realizada a un menor de edad que no tiene capacidad natural suficiente. En estos casos –decíamos– es el representante quien acepta la donación.

A diferencia de aquellos supuestos, cabe aquí volver sobre el reiterado artículo 626 CC que, como se recordará, partiendo de que el donatario tuviese capacidad natural, pero no suficiente capacidad de obrar –que no puede contratar–, distinguía entre las donaciones condicionales u onerosas y las puras y simples. Recuérdese también que, si bien respecto a estas últimas, tras una interpretación «a contrario sensu», era suficiente la mera aceptación del donatario por sí mismo y por sí solo, en el caso de las donaciones onerosas o condicionales se requería expresamente que, en esa aceptación del donatario, interviniera su legítimo representante.

Así, teniendo el menor de edad suficiente capacidad natural, fuera cual fuese el tipo de donación, la legitimación para aceptarla no deja de ser del propio donatario: es él quien acepta la donación por acto propio –por sí mismo–. Otra cosa es que, en los casos de donaciones condicionales u onerosas se requiera de la intervención del legítimo representante del donatario cuando este no puede con-

tratar: *«no podrán aceptar donaciones condicionales u onerosas sin la intervención de sus legítimos representantes»*. Es este el caso del menor de edad que, aun teniendo capacidad natural, no tiene plena capacidad de obrar y necesita, pues, de su legítimo representante para aceptar una donación condicional u onerosa.

Y he aquí la diferencia respecto a la intervención contemplada en los supuestos del apartado anterior. El donatario al que se refiere el artículo 631 CC (personas *«que no puedan hacerlo por sí»* y por eso otra acepta la donación en su representación) no es el mismo que el donatario del artículo 626 CC (persona que, por no tener capacidad para contratar, requiere de la intervención de sus legítimos representantes). Es decir, una cosa es que el representante legal sea quien acepte –en todos los casos en los que el menor no tiene capacidad natural– (art. 631 CC) y otra que el representante legítimo intervenga en la aceptación del donatario –cuando, aun teniendo capacidad natural el menor, se trate de una donación onerosa– (art. 626 CC)[176].

Se considera, así, que en las donaciones condicionales u onerosas –que ya hemos definido más arriba– el interés del donatario que no tiene capacidad para contratar –el menor, en definitiva– requiere una protección complementaria. La intervención, pues, del legítimo representante, se plantea en el artículo 626 CC con una intensidad de mero complemento y, por tanto, concurrente[177]. La capacidad natural del donatario no se considera suficiente –como sí se consideraba en la donación pura y simple– y se requiere un «plus» de capacidad para aceptar esa donación[178]. Un «plus» de

---

[176] En este sentido, entre otros, *vid*.: Albaladejo García, 1986, pp. 128 y 129, quien afirma que «Esta intervención de sus legítimos representantes no es, pues, ni siempre la misma, ni siempre de representante, ya que unas veces, obra verdaderamente por el incapacitado su representante legal, y otras, obra el interesado y sus padres o curador simplemente completan su capacidad»; De Castro García, 1991, p. 59, quien defiende que, si no existe capacidad natural, es el representante legal quien acepta la donación, mientras que, si existe tal capacidad, la intervención de padres o tutor tiene por objeto complementar tal capacidad, asistiendo al menor; o Albiez Dohrmann, 2013, p. 4804, quien, centrándose en el grado de entendimiento del menor, distingue entre una intervención de los padres a los solos efectos de prestar su conformidad a la donación condicional u onerosa o bien una intervención de los representantes legales para que sean ellos quienes acepten la donación.

[177] En este sentido, Díez Picazo y Gullón Ballesteros, 2005, p. 309, quienes, no obstante, tras advertir que «intervención» no significa sustitución de la persona del donatario, sino colaboración con este, reconocen que, siendo el donatario una persona que no tiene capacidad para contratar, es incoherente considerarlo como tal, siendo más aceptable considerarlo como sustitución. También Saborido Sánchez, 2023, p. 3159, insiste en que la intervención contemplada por el artículo 626 CC no es de sustitución del donatario. Y Badosa Coll, 1990, p. 206, señala que en el caso del artículo 626 CC los legítimos representantes no sustituyen, sino que concurren juntamente con el aceptante.

[178] No obstante, hay autores que, aun existiendo capacidad natural, contemplan la posibilidad de que la intervención pueda ser también sustitutiva y no asistencial atendiendo al grado de onerosidad. Entre otros, *vid*. Albiez Dohrmann, 2013, p. 4802, quien

capacidad del que carece el donatario al no tener plena capacidad de obrar, lo cual se traduce en la exigencia del asentimiento o conformidad de su representante legal[179]. Como dice Casanovas i Mussons: «este donatario, que puede aceptar por sí mismo, no puede hacerlo válidamente por sí solo»[180].

Esta intervención asistencial para las donaciones onerosas parece ser además la postura adoptada, en Derecho foral, por el Código Civil de Cataluña, cuando afirma en su artículo 531.21.2 CCcat.: *«Las donaciones efectuadas con gravámenes, cargas o modos a personas en potestad parental o puestas en tutela u otro régimen de protección deben ser aceptadas con la intervención o asistencia de las personas que establece el libro segundo»*[181].

Saliendo del ámbito de las donaciones, el carácter asistencial de la intervención ya se contempla en otras partes de nuestro Código Civil. Así, por ejemplo, de asistencia se habla a la hora de optar por la vecindad civil (art. 14.3. IV CC), de optar por la nacionalidad (art. 20.2.b CC), con ocasión del ejercicio de la patria potestad por parte del menor de edad no emancipado (art. 157 CC), o para usar de los derechos que de la posesión nazcan a su favor (art. 443 CC). De «completar» la capacidad se habla también en los dos párrafos del artículo 163 CC con ocasión del conflicto de intereses entre

---

hace depender el grado de intervención del grado de onerosidad: según sea la condición o la carga impuesta al donatario, la intervención del representante legal se puede entender como una sustitución o un complemento de capacidad; o Anderson, 2011, p. 116.

179 En un sentido diverso se pronuncia Ramos Chaparro, 1995, pp. 375 y 376, quien, partiendo de que la cuestión de la intervención se relaciona más con el requisito de la validez de la aceptación (cfr. art. 630 CC) que con el presupuesto de eficacia de la capacidad, defiende que para dilucidar cuándo y en qué medida esta intervención es requisito de validez y eficacia de la donación hay que partir de la base de las distintas formas negociales de la misma: la donación verbal y manual de la cosa mueble (art. 632 CC) es el cauce más adecuado a la capacidad natural, proporcionado al objeto, en el que, salvo carga o modo, el menor (no infante) con cierto discernimiento puede manifestar personalmente la aceptación sin necesidad de representante; por su parte, la donación escrita y la solemne de cosa inmueble en la que se exige escritura pública (art. 633 CC) son las formas negociales más adecuadas para la representación en la aceptación. Chaparro, en lo que considera una acomodación realista de las categorías de la capacidad al régimen de legitimaciones, concluye que «existe una verdadera y propia representación directa del incapaz donatario en aquellos casos en que la intervención es estrictamente necesaria; a saber: en todos los casos de incapacidad natural (total), en todos los casos de donación modal, y en la aceptación pura de inmuebles o bienes cuya entidad sobrepase el ámbito de la semicapacidad [término con el que el autor se refiere a la capacidad natural] del menor».

180 Casanovas i Mussons, 2006, p. 812.

181 Establece, también, el artículo 236-27.1.e CCcat. que los progenitores, en relación con los bienes o derechos de los hijos, necesitan autorización judicial para aceptar donaciones modales u onerosas. E idéntica norma se contempla en el artículo 222-43.1.e CCcat. para el supuesto de los tutores. Por su parte, el artículo 14 del Código de Derecho Foral de Aragón dispone, en referencia a los menores de 14 años, que su representante legal necesita autorización previa de la Junta de Parientes o del Juez para *«aceptar donaciones modales u onerosas. En caso de denegación, se entenderá rechazada la donación».*

hijos y progenitores. En otras ocasiones, para referirse a lo mismo, se habla simplemente de «consentimiento» (art. 247 CC, sobre determinados actos del menor de edad emancipado; artículo 248 CC, sobre actos del menor de edad casado; art. 1329 CC, sobre otorgamiento de capitulaciones por menor de edad no emancipado), o de «autorización» (art. 1338 CC, sobre donaciones *propter nuptias* del menor de edad no emancipado)[182].

En el caso de la donación pura y simple, *ex* artículo 626 CC, aunque no se habla de «asistencia», de «completar», de «consentimiento», ni de «autorización», como en los ejemplos referidos anteriormente, que la intervención sea de tipo asistencial se extrae del propio tenor literal del precepto, donde no se niega que la persona que no puede contratar –el menor– pueda aceptar, sino que lo que se exige es que acepte con la intervención del legítimo representante, de ahí que no pueda considerarse una intervención sustitutiva.

Valga concluir insistiendo en que la diferencia aquí tratada –entre intervención sustitutiva e intervención asistencial– no es baladí en lo que a consecuencias se refiere: siendo la intervención meramente asistencial, si los representantes legales no intervienen en la donación, esta será anulable; en cambio, siendo la intervención representativa, la falta de intervención conlleva la nulidad absoluta de la donación.

2. LA POSIBLE INTERVENCIÓN DE LOS REPRESENTANTES LEGÍTIMOS, AUN NO EXIGIÉNDOSE

2.1 **Con carácter previo: la patria potestad y el alcance de la representación legal**

Define Castán Vázquez la patria potestad como «el conjunto de derechos y deberes que corresponde a los padres sobre la persona y el patrimonio de cada uno de sus hijos no emancipados, como medio de realizar la función natural que les incumbe de proteger y educar a la prole»[183]. Ya desde el mismo momento en que se define la patria potestad se está refiriendo su finalidad, que no es otra que la protección de los hijos. Así lo recalca el propio autor al referir que «Se atribuye como medio de realizar la función natural que les incumbe a los padres, o sea una misión conferida por la misma naturaleza, anterior al Estado e insuprimible, dirigida a proteger y

[182] Tanto el artículo 1329 CC como el artículo 1338 CC pueden entenderse tácticamente derogados ante la imposibilidad actual de que puedan contraer matrimonio los menores de edad no emancipados.

[183] Castán Vázquez, 1960, pp. 9 y 10.

educar la prole, alimentando, guardando e instruyendo a la misma»[184].

Entre los deberes y facultades que se atribuyen a los padres respecto de sus hijos menores no emancipados se incluye la representación de los mismos. Ya el propio Castán Vázquez, al que antes nos hemos referido, señalaba que para los padres «el representar a los hijos constituye, como las demás funciones de la patria potestad, un derecho y un deber»[185]. En la actualidad, el artículo 154.2.º CC, al referirse al contenido de la patria potestad, afirma que la misma comprende *«Representarlos y administrar sus bienes»*. Y el artículo 162 CC, por su parte, comienza diciendo que *«Los padres que ostenten la patria potestad tienen la representación legal de sus hijos menores no emancipados»*. En relación con la tutela, por su parte, el artículo 225 CC establece que *«El tutor es el representante del menor»*.

Ahora bien, ¿cuál es la razón de ser de que los progenitores o tutores tengan la representación legal de los menores? Ya Jordano Fraga defendía que los instrumentos de la representación legal son concebidos como potestades vinculadas en su ejercicio a la protección y defensa del menor[186] y esta última se hace depender tanto del grado de discernimiento como de la trascendencia del acto que se pretende llevar a efecto[187]. Y Ramos Chaparro decía, refiriéndose al menor, que se articula un régimen distinto para alguien que es realmente diferente en cuanto a la capacidad natural, de forma que con la limitación de la capacidad de obrar lo único que se pretende es evitar perjuicios al sujeto[188].

Ahora bien, pese a lo anterior, nótese que, como refiere Pérez de Castro, con la patria potestad se trata de «proteger al menor de edad, no de invadir su esfera personal y patrimonial sin relacionar la actividad que desea realizar prejuzgando la existencia de una incapacidad permanente hasta que se le emancipe o cumpla los dieciocho años»[189]. En un sentido similar se pronunció Castán Vázquez, para quien el hecho de que el menor tenga como representante a su padre, no quiere decir que carezca de personalidad, siguiendo, en tal sentido[190], a De Castro, quien afirma que «la personalidad del menor no queda, pues, absorbida, sustituida o desplazada por la de su repre-

184 Castán Vázquez, 1960, p. 10.
185 Castán Vázquez, 1960, p. 209.
186 Jordano Fraga, *RDP*, 1984, p. 883.
187 Pérez de Castro, *CCJC*, 1989, p. 411.
188 Ramos Chaparro, *Derecho Privado y Constitución*, 19945, p. 171. En p. 182 insiste en que el fin de la limitación de la capacidad de obrar no es otro que «proteger y favorecer la situación específicamente desfavorable del menor».
189 Pérez de Castro, *CCJC*, 1989, p. 410.
190 Castán Vázquez, 1960, p. 210.

sentante legal»[191], tal y como también mantuvo la STS de 6 de marzo de 1909: «las facultades de los padres con relación a los hijos no pueden llegar a anonadar la personalidad de estos». Y este respeto a la personalidad del hijo, especialmente después de la reforma de 1981, considera Uribe Sorribes que se manifiesta de modo principal en lo dispuesto en el artículo 162 CC[192].

El propio Gordillo Cañas refería que la capacidad de obrar se ordena en beneficio del incapaz –léase menor–, «cuya personalidad, obviamente, no recorta, pero cuyas posibilidades de eficaz actuación limita en tanto en cuanto pueda esta volverse en su perjuicio»; por tanto –continúa el autor–, donde no esté en peligro la situación de quien actúa, tampoco se hace necesaria la verificación de su capacidad de obrar[193]. En similares términos se pronunciaba más recientemente su discípulo, el profesor Cerdeira, quien se apoya en una razón de fondo: que la capacidad es expresión de la personalidad, una «manifestación, "principal", de la dignidad y del pleno desarrollo de la personalidad, que, como tal, en principio […] ha de ser igual y libre para toda persona», *ex* arts. 10 y 14 CE. Y, partiendo de ello, insiste en que la capacidad ha de ser plena para todo el mundo, pues los menores, antes que tales, son personas. Otra cuestión –dice– es que, en ocasiones, por su edad o madurez, necesiten una protección mayor que la del resto de personas: el *favor minoris* del que habla el autor[194]. Y ahí se ha de hallar el equilibrio entre el libre y pleno desarrollo de la personalidad (arts. 10 y 14 CE) y su protección (art. 39 CE), debiendo actuar el primero como regla y el segundo como elemento ponderador de justicia o equidad. Así lo ha mantenido también la STC 174/2002, de 9 de octubre[195]: «En el plano de la constitucionalidad que nos corresponde hemos de declarar que el derecho a la personalidad jurídica del ser humano, consagrado en el artículo 6 de la Declaración universal de los derechos humanos de 10 Dic. 1948, lleva implícito el reconocimiento del derecho a la capacidad jurídica de la persona, por lo que toda restricción o limitación de su capacidad de obrar afecta a la dignidad de la persona y a los derechos inviolables que le son inherentes, así como al libre desarrollo de la personalidad (art. 10.1 CE)».

---

191 De Castro y Bravo, 1952, p. 178.

192 Uribe Sorribes, *AAMN*, 1982, p. 250.

193 Gordillo Cañas, 1986, pp. 207 y 208.

194 Cerdeira Bravo de Mansilla, *RDP*, 2024, pp. 93 y 94, considera que ello se encuentra consagrado en el artículo 39 CE por exigencias de justicia –de igualdad proporcional–: «si justo es tratar de igual modo a los iguales, injusto sería un trato igual entre desiguales, exigiendo la justicia ante tal desigualdad proteger al más débil (al más vulnerable, según suele decirse ahora)».

195 Rec. 1401/2000. Ponente: Tomás Salvador Vives Antón.

2.2 **Donación pura y simple: la posible intervención de los representantes legítimos**

De cuanto ya dijimos al tratar la capacidad del menor para aceptar las donaciones puras y simples, concluimos que, en estos casos, siempre que el menor tenga suficiente capacidad natural, no se exige la intervención de sus representantes legítimos. Ahora bien, atendiendo al interés superior del menor, cabría diferenciar dos posibles escenarios:

2.2.1 Si la decisión del menor es contraria a su interés superior

Como ya hemos defendido anteriormente en este trabajo, la interpretación del artículo 626 CC a la luz de su propia finalidad, así como de lo dispuesto por el artículo 2.1 LOPJM, puede llevarnos a defender una interpretación extensiva del primero de los artículos, de forma tal que lo dispuesto para la aceptación de las donaciones onerosas fuese también aplicable a las puras y simples cuando, pese a esa condición, pudieran ser contrarias al interés superior del menor en el caso concreto, en cuyo caso se estaría legitimando la intervención de sus representantes legítimos en la referida aceptación de la donación.

En este punto, por tanto, cabría preguntarse qué ocurriría si existiera un criterio dispar entre el menor, que quiere –y, en principio, puede– aceptar la donación pura y simple y los padres que tienen un criterio opuesto en tanto que consideran que la donación va en contra del interés superior de su hijo (*v. gr.* recuérdese la donación de un arma, aunque sea de juguete). En este caso, si aplicamos lo contemplado para las donaciones onerosas, sería necesaria la intervención asistencial de los representantes, que habrían de asentir esa donación. Ello en tanto que, como ya hemos justificado más arriba, consideramos que tiene preeminencia la propia protección del menor y su interés superior sobre el libre desarrollo de su personalidad. Si el menor, pues, aceptara esa donación que va en contra de su interés sin la conformidad de sus representantes, la referida donación habría de considerarse anulable.

La mayor complicación de hacer depender la intervención de los representantes legales de que la donación contraríe o no el interés del menor es que se trata de un criterio subjetivo que no otorga seguridad en cuanto a saber con certeza, con carácter previo, si es necesaria o no esa intervención. Es decir, ofrecida una donación pura y simple a un menor con capacidad natural suficiente, ¿cómo

determinar, a efectos del interés superior del menor, si es necesaria o no la intervención asistencial de los padres? Este no deja de ser el problema general de todo principio que, como tal, está sustentado en conceptos jurídicos indeterminados. Lo conveniente, pues, quizás sea que el menor, en todo caso, acepte con el beneplácito de sus representantes; en caso de intervenir un notario, sería recomendable que este notificase a sus representantes legales por si tuvieran algo que decir. Si por el contrario el menor acepta sin que sus representantes intervengan, pueden ocurrir dos cosas: que la donación respete su interés superior, en cuyo caso nada habría que objetar; o que la donación contraríe su interés, en cuyo caso la misma, por no haber intervenido sus representantes, sería anulable.

Por último, piénsese en el supuesto contrario: que el menor no acepte –incluso por mera pasividad– la donación, porque no le suscite interés (*v. gr.* piénsese que al menor se le dona una versión de *Don Quijote de la Mancha,* que el mismo no acepta porque no le gusta o no le parece interesante). Cabría, aquí, plantearse, si, contra este criterio del menor, podrían aceptar la donación los representantes legales. La respuesta –consideramos– ha de ser afirmativa. Téngase en cuenta aquí, de nuevo, el artículo 2 LOPJM, en virtud del cual –recordemos– las limitaciones a la capacidad de obrar del menor se tienen que interpretar restrictivamente, pero siempre en el interés superior del menor, razón por la que cabría, incluso, pensar en impedir que un menor pueda rechazar una donación pura y simple, pues frente al criterio del menor, ha de tener –nuevamente– preeminencia el de sus representantes legales cuando la decisión tomada por el menor vaya en contra de su propio interés (*v. gr.* los padres consideran que aceptar la donación de la versión de «Don Quijote de la Mancha» es lo que mejor responde al interés superior del menor)[196]. Es cierto que este mismo argumento –el del art. 2 LOPJM– fue utilizado en un sentido contrario por Albiez Dohrmann[197], quien defendía que la intervención de los representantes

[196] González-Meneses García-Valdecasas, 2004, pp. 686 y 687, defiende que, en el caso de que el menor no quiera aceptar la donación o simplemente mantenga una actitud pasiva, podrán aceptarla los representantes legítimos, aun contra la voluntad de su hijo menor, para lo que se basa en dos razones: por un lado, en que la aceptación de donación no es un acto personalísimo, que es en lo que parece estar pensando el artículo 162.1.º CC, sino un negocio de trascendencia patrimonial; por otro lado, en que el artículo 626 CC no reconoce al menor capacidad para repudiar donaciones. O, dicho de otro modo, si el hijo no desea aceptar la donación, contra el criterio de sus padres, aquí ya no entraría en juego el artículo 626 CC, pudiendo los progenitores decidir en tal sentido, como defiende Sanmartín Trejo, *RDP*, 1999, p. 613. Por su parte, En este sentido, Sánchez Calero, 2000, p. 1696, apoyándose en el texto entonces vigente del artículo 158.3.º CC, contemplaba la posibilidad de que, en estos casos, los padres pudieran acudir al juez para que dictase las disposiciones oportunas a fin de evitar perjuicios del menor, y que podrían consistir precisamente en la aceptación de la donación.

[197] Albiez Dohrmann, 2013, p. 4799.

legales en estos casos choca con la falta de una previsión legal específica, máxime cuando el artículo 2.2 LOPJM dice expresamente que las limitaciones a la capacidad de obrar del menor se interpretarán de forma restrictiva. Lo relevante es que este autor defendía eso en el año 2013, pero desde el año 2015, como ya hemos reiterado, el referido artículo 2.1. II LOPJM, tras disponer que *«Las limitaciones a la capacidad de obrar de los menores se interpretarán de forma restrictiva»*, ahora también dispone *«y, en todo caso, siempre en el interés superior del menor».*

2.2.2 Si la decisión del menor es favorable a su interés superior

Centrándonos en el supuesto de que la donación sea pura y simple y no contraríe el interés del menor, la pregunta que cabría plantearse, y que se plantea –y responde– la RDGSJFP de 19 de febrero de 2024 que motivó este trabajo, es si, pese a no exigirse la intervención de los representantes, esta intervención podría producirse. O, dicho de otra forma, ¿cabría que la donación pura y simple la aceptasen los progenitores, sin intervención del menor de edad, aun teniendo este último suficiente capacidad natural para aceptarla por sí mismo y por sí solo?

La respuesta –entendemos– ha de venir de la mano de la consideración del acto en cuestión –la aceptación de la donación pura y simple– como una de las exclusiones de la representación legal de los progenitores o tutores. Téngase en cuenta que, como mantiene Díez García, el ámbito de la representación legal no abarca todos y cada uno de los actos posibles de la vía civil[198].

La pregunta planteada cuenta con una fácil respuesta en el ámbito de la tutela, respecto a la cual el artículo 225 CC dispone que *«El tutor es el representante del menor, salvo para aquellos actos que este pueda realizar por sí solo o para los que únicamente precise asistencia».* Por tanto, tratándose de un menor sujeto a tutela con capacidad natural suficiente, será él –y solo él– quien pueda aceptar la donación pura y simple, pues la representación legal del tutor queda excluida expresamente para este acto en tanto que el artículo 626 CC le faculta para hacerlo por sí solo, siempre que –reiteramos– la donación no sea contraria a su interés superior.

No es tan fácil, en cambio, encontrar respuesta a la pregunta planteada en sede de relaciones paterno–filiales. Especial interés, reviste, en este punto, el artículo 162 CC. El mismo, antes de su reforma por la Ley 26/2015, de 28 de julio, establecía que *«Los*

198 Díez García, 2016, p. 423.

padres que ostenten la patria potestad tienen la representación legal de sus hijos menores no emancipados. Se exceptúan: 1.º Los actos relativos a derechos de la personalidad u otros que el hijo, de acuerdo con las Leyes y con sus condiciones de madurez, pueda realizar por sí mismo». La letra de este precepto dio lugar a no pocas –y variadas– interpretaciones, de las que valgan como importante muestra las siguientes:

En primer lugar, Jordano Fraga hacía coincidir la capacidad general del menor con sus propias aptitudes intelectivas y volitivas, es decir, con su capacidad natural. Es por ello que, según él, del ámbito de la representación legal se excluyen: i) los actos relativos a derechos de la personalidad; ii) los actos que la ley consiente expresamente que realice el menor; iii) los actos que el hijo «de acuerdo con sus condiciones de madurez, pueda realizar por sí mismo», de lo que el autor extrae la existencia de una capacidad general del menor de edad. Y, en tanto que se le reconoce esa capacidad propia de actuar válidamente por sí, en esa misma medida se excluye la innecesaria intervención del representante legal[199].

En segundo lugar, Martínez de Aguirre se muestra disconforme con la interpretación anterior y considera que la letra del precepto apunta más bien hacia una consideración cumulativa de ambos términos, de forma que la interpretación que gramaticalmente parece más acertada –según el autor– es la que considera que se exceptúan de la representación legal: i) por una parte, los actos relativos a derechos de la personalidad; ii) y, por otra parte, actos que el hijo pueda realizar por sí mismo porque la ley lo autoriza y, además, sus condiciones de madurez lo permiten[200].

En tercer lugar, Uribe Sorribes, por su parte, interpretando el tenor del precepto, considera que la madurez se exige para los derechos de la personalidad, en tanto que las leyes que protegen estos derechos se los conceden a las personas sea cual fuere su edad, lo que lleva a que la excepción en estos casos tenga un carácter relativo ya que no actuará en los casos en los que el hijo no

---

[199] Jordano Fraga, *RDP*, 1984, pp. 891 y 892. En p. 900, el autor hace una lectura conjunta del artículo 162.1.º CC con el entonces vigente artículo 1263.1 CC –que disponía que no podían prestar consentimiento los menores no emancipados– y concluye que habría que excluir tanto los supuestos en que la Ley otorga al menor capacidad (especial) para realizar ciertos actos, como aquellos otros que, por su naturaleza y contenido, el menor esté en condiciones de realizar por sí solo dadas sus condiciones de madurez (capacidad natural), pues, en definitiva –decía el autor–, a los efectos del artículo 1263.1 CC lo que cuenta es que exista un verdadero consentimiento (art. 1261.1.º CC) por parte del menor.

[200] Martínez de Aguirre y Aldaz, *ADC*, 1992, p. 1445, añade: «lo que hay aquí, a lo que entiendo, es la fijación de dos requisitos diferentes para la exclusión de la representación legal, y no de dos causas diferentes y autónomas de dicha exclusión».

tenga suficiente madurez para su ejercicio; en cambio, respecto de los otros derechos, lo que se exige es que su ejercicio le esté permitido por las leyes, por su carácter personalísimo, y, por ello, en estos casos la excepción a la representación legal de los padres tendrá siempre carácter absoluto[201].

Y, en cuarto y último lugar, Sánchez-Calero, por su parte, considera que todo el artículo 162.1.º CC viene referido a los derechos de la personalidad. Admite la compatibilidad de las expresiones «de acuerdo con las leyes» y «condiciones de madurez» dada –dice– la carga de inseguridad de esta última; de esta forma, serían las distintas leyes reguladoras de los derechos de la personalidad las que determinarían si en cada caso el menor tiene las condiciones de madurez suficiente o si, a pesar de concurrir en él dichas circunstancias, deben introducirse limitaciones o quedar excluido del ejercicio. En definitiva, considera que el ejercicio del derecho ha de realizarlo el menor «de acuerdo con las leyes», aunque se le pueda presumir con carácter general, y por diversas razones, madurez suficiente[202].

En definitiva, cuatro interpretaciones diversas y bien distintas.

En cualquier caso, atendiendo a la redacción referida de aquel artículo 162.1.º CC, el supuesto que a nosotros nos ocupa en este trabajo –la aceptación de donación pura y simple– entendemos que tendría cabida cuando el mismo se refería a la exclusión de la representación legal de los hijos para actos que la Ley permita al menor hacer por sí mismo. Es, pues, un asunto de política legislativa que el legislador incluya unos actos u otros, y no es menos cierto que la aceptación de la donación pura y simple es uno de esos actos en los que el legislador –*ex* art. 626 CC– ha querido rebajar el nivel general de capacidad –la mayoría de edad– en atención a la naturaleza del acto[203]. Nos resultaría indiferente –en base a las variadas interpretaciones apuntadas del precepto– entender que la exigencia de madurez del menor –contemplada en el precepto– venga referida a estos casos o solo a los derechos de la personali-

[201] Uribe Sorribes, *AAMN*, 1982, pp. 261 y 262.

[202] *Vid*. Sánchez Calero, 2000, p. 1689, tras reconocer la solidez de la postura defendida por Uribe. En p. 1690, insiste, a modo de conclusión: «para la realización de los actos de ejercicio de los derechos de la personalidad, no cabe prescindir de la expresión "de acuerdo con las leyes" y atender únicamente a las condiciones de madurez del menor: pues la ley, en atención a los conflictos y necesidades que presenta la realidad, puede atribuir o negar, a los menores con suficiente madurez, la realización de actos de análoga naturaleza y alcance».

[203] Como diría Jordano Fraga, *RDP*, 1984, p. 896, son supuestos en los que el legislador atribuye al menor capacidad –especial–. Sin embargo, el autor, en pp. 898 y 899, trata la aceptación de donaciones del artículo 626 CC, no como un supuesto de capacidad especial, sino de aplicación para casos concretos de la general capacidad del menor, y ello en tanto que en él se presume el entendimiento suficiente para realizar un acto –la aceptación– en el que no resulta obligado ni puede resultar perjudicado.

dad pues, como venimos defendiendo, en cualquier caso, consideramos necesaria la existencia de capacidad natural, que viene íntimamente ligada a esa madurez.

Esa fue también la postura de gran parte de la doctrina, que se apoyó precisamente en aquella redacción del artículo 162 CC para excluir la posible intervención de los progenitores en la aceptación de las donaciones puras y simples[204]. Es el caso de González–Meneses, quien pone en relación el artículo 162.1.º CC con el artículo 626 CC para concluir que, teniendo el menor de edad capacidad natural suficiente para realizar el acto por sí mismo, los padres ya no podrían actuar como representantes legales de su hijo menor al efecto de aceptar la donación ofrecida a este[205]. También Sánchez-Calero defiende que, si el menor tiene capacidad para aceptar donaciones, solo él está legitimado para ello, apoyándose a tales efectos en el artículo 162.1.º CC que impide –dice– la actuación de los padres en su calidad de representantes legales[206].

No obstante, y aunque la anterior fue la postura mayoritaria, no hemos de dejar de reconocer la existencia de algunos autores que mantuvieron la posibilidad de que, aun teniendo el menor de edad capacidad natural suficiente, los progenitores pudieran aceptar la donación pura y simple. Es decir, no excluían la intervención de los representantes legítimos. Es el caso, entre otros[207], del notario Cantero Núñez, quien, tras admitir que si el menor tiene capacidad

---

[204] Entre quienes excluían la legitimación de los progenitores, además de los citados en texto principal, *vid*.: Manresa y Navarro, 1905, p. 96, quien, por su parte, es categórico y responde afirmativamente tras preguntarse si el artículo 626 CC prohíbe que los representantes legítimos puedan aceptar la donación por sí; Díez García, 2013, p. 1719, quien considera que, en relación con este acto, los padres carecerían de representación legal *ex* artículo 162 CC; Casanovas i Mussons, 2006, p. 811, quien considera que se trata de uno de los actos que la ley excluye de la representación legal; Sanmartín Trejo, *RDP*, 1999, pp. 612-613, quien, al plantearse la posibilidad de que el menor quiera aceptar y los representantes no, considera que, si el menor tiene suficiente capacidad para realizar la aceptación, la donación será definitivamente válida, pues tratándose de un acto que el menor puede realizar por sí mismo, solo a él compete, y no a sus representantes; Albiez Dohrmann, 2013, p. 4799, quien señala, citando el artículo 162.1.º CC, que cualquier intervención de los representantes legales queda excluida; o Casanovas i Mussons, 2006, pp. 811 y 820, quien refiere que la aceptación de donaciones es uno de los actos excluidos por disposición de ley del ámbito de la representación legal a que se refiere el artículo 162.2.1.º CC.

[205] González-Meneses García-Valdecasas, 2004, p. 686.

[206] Sánchez Calero, 2000, p. 1696.

[207] Entre los autores que consideraban posible, a pesar de la capacidad del menor, la aceptación por sus representantes, *vid*.: Lacruz Berdejo *et. al*., 1986, p. 133, para quien «la posibilidad de aceptar donaciones del menor no excluye la de su representante legal, quien podrá consentir la liberalidad por su parte con plena eficacia en nombre de su hijo o pupilo», refiriendo, para ello, como única justificación, la STS de 5 de noviembre de 1956, en el que se discute sobre la posibilidad o no de «autocontratación» cuando el progenitor interviene a la vez como donante y como representante del donatario; o Zejalbo Martín, *Boletín de Información*, 2006, p. 215, quien piensa que el artículo 626 CC puede ser interpretado como una ampliación legal de las posibilidades del donatario para recibir un bien o derecho, de forma que tal precepto no atribuye una facultad exclusiva a los

suficiente –según el notario– para el acto en cuestión, queda excluido de la representación legal de sus padres y debe aceptar por sí mismo, acaba defendiendo que tanto la aceptación del menor como la de sus legítimos representantes perfeccionan la donación, para lo cual se basa en la presunción de que «los representantes legales están interviniendo, cuando el menor tiene capacidad, con el consentimiento tácito del mismo y con arreglo al uso social, de modo análogo a las presunciones que, respecto a los actos realizados por uno solo de los progenitores, establece el artículo 156»[208].

Sin embargo, atendiendo a la motivación especialmente de aquellos que defendían la exclusión de la intervención de los progenitores, tales opiniones decaen en su argumentación tras la modificación del artículo 162 CC en el año 2015. El referido precepto dispone en la actualidad que *«Los padres que ostenten la patria potestad tienen la representación legal de sus hijos menores no emancipados. Se exceptúan: 1.º Los actos relativos a los derechos de la personalidad que el hijo, de acuerdo con su madurez, pueda ejercitar por sí mismo»*.

Nótese que, si atendemos a la tramitación parlamentaria de la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, la modificación del artículo 162 CC no estaba incluida en el Proyecto de Ley, sino que responde a la enmienda núm. 235 que presentó el Grupo Parlamentario Popular en el Senado[209], la cual se justificaba en evitar esa disparidad de interpretaciones que se venía haciendo y que anteriormente hemos referido[210]. Es especialmente interesante referir que la justificación de la referida enmienda insistía en que la exclusión de los padres, en relación con los derechos de la personalidad, no debe ser absoluta[211] y, atendiendo al interés superior del menor, afirmaba: «En aquellos casos en los que los meno-

menores: solo si se ejercita el artículo 626 CC por los menores se suspende la representación legal de los padres.

[208] Cantero Núñez, *RJNot*, 1988, pp. 326 y 327. En cambio, en pp. 315-327, al plantearse la posibilidad de que el menor quiera aceptar y los representantes no, concluye: «si el menor comparece ante el Notario y éste lo juzga con capacidad para aceptar y acepta, la donación es definitivamente válida, pues tratándose de un acto que el menor puede realizar por sí mismo, solo a él, y no a sus representantes legales compete».

[209] Boletín Oficial de las Cortes Generales (Senado) de 26 de junio de 2015, núm. 550, pp. 185 y 186.

[210] Concretamente, afirmaba: «La redacción actual del artículo 162. 1.º del CC puede llevar a confusión, pues cabría interpretar que los titulares de la patria potestad no pueden ostentar la representación legal de los hijos menores no emancipados, no sólo respecto de los actos relativos a los derechos de la personalidad, sino de cualesquiera otros que vengan determinados en disposiciones normativas o que los menores, de acuerdo a su madurez y con los usos sociales, puedan realizar por sí mismos».

[211] En particular, decía: «Ahora bien, se considera que la exclusión de la representación legal de los padres en el ejercicio de derechos de la personalidad no debe ser absoluta. Estos derechos requieren de un acercamiento diferenciado a través del interés supe-

res cuenten con capacidad y madurez suficiente para ejercitar estos derechos, los progenitores actuarán como asistentes en el sentido de acompañamiento vigilado y de tutela en el desarrollo paulatino del menor para evitar que, por su falta de experiencia, el menor atente contra su propio interés». Exactamente el mismo criterio que hemos venido aplicando en este trabajo a la hora de interpretar el artículo 626 CC a la luz de su propia finalidad y del interés superior del menor del artículo 2.1 LOPJM.

Ahora bien, en lo que aquí interesa, tras la reforma ha desaparecido, por una parte, la referencia a «u otros [derechos]», haciéndose referencia ahora únicamente a los derechos de la personalidad; y, por otra parte, ha desaparecido también el inciso que se refería a «[de acuerdo con] las leyes», aludiéndose ahora únicamente a la madurez. Con esta nueva redacción cabe, de nuevo, preguntarse: ¿queda excluida la intervención de los progenitores o pueden aceptar la donación pura y simple pese a la existencia de capacidad natural en el menor de edad y siendo la referida donación favorable al interés superior del mismo? La respuesta –ya lo adelantamos– ha de ser proclive a la exclusión, y ello en base a los siguientes argumentos.

Con carácter previo, hemos de comenzar recordando que, pese a la modificación del artículo 162 CC, es cierto que el artículo 225 CC, referido a la tutela, no ha sufrido cambios, y sigue excepcionando de la representación legal del tutor *«aquellos actos que este pueda realizar por sí solo o para los que únicamente precise asistencia»*. Ello, sin embargo, no puede determinarnos a la hora de llegar a una conclusión respecto a los progenitores pues, ya previamente, defendimos que el trato desigual entre progenitores y tutores puede estar justificado, como defiende Pérez Ardá: «para la tutela todos son, naturalmente, recelos y suspicacias, que obligaron a idear el complicado organismo tutelar vigente, en busca de las mayores garantías posibles, para la patria potestad todas son, naturalmente, confianzas, que llevan a simplificar su funcionamiento y a disminuir la adopción de garantías, principalmente cifradas en el cariño de los padres, que es la garantía máxima»[212]. Esa confianza, pues, del legislador, en los progenitores, podría hacer que, pese a estar facultado el menor para aceptar la donación, pudieran hacerlo también sus progenitores, pues se confía en que tomarán la mejor decisión y más beneficiosa para el menor; confianza que no tiene el legislador en el tutor, razón por la cual, pudiendo aceptar el menor, se le excluye de tal posibilidad de actuación.

---

rior del menor. Cuando el menor carezca de capacidad y madurez suficiente, los responsables parentales actuarán dentro de su deber de vela y cuidado».

[212] Pérez Ardá, *RGLJ*, 1915, p. 494.

Al igual que lo anterior no puede constituirse en un argumento de nuestra respuesta a la cuestión planteada, tampoco puede considerarse un argumento, a efectos de dar respuesta a la pregunta, el utilizado por la Dirección General en la tan reiterada RDGSJFP de 19 de febrero de 2024, que motivó este trabajo. Recuérdese que, como anticipamos en la introducción de este trabajo, la referida resolución, acogiendo los argumentos del notario recurrente, resolvió en sentido favorable a la aceptación realizada por los progenitores, pese a la capacidad suficiente del menor para hacerlo, en base al tenor literal del artículo 625 CC –que dispone que «Podrán aceptar donaciones…» en lugar de «Deberán»– así como a la literalidad del artículo 162 CC, que no excluye expresamente la aceptación de donaciones de la representación legal de los progenitores. Cierto es que, entre los argumentos de la referida resolución para admitir que los padres puedan aceptar la donación realizada al menor de edad, sin intervención alguna de este último, refiere el interés superior del menor, como principio que preside la legislación sobre menores y, más concretamente el artículo 2.1 LOPJM. Y ello es cierto hasta el punto de que la preeminencia de tal principio la hemos venido defendiendo en este trabajo. Ahora bien, la intervención de los padres, amparada en tal principio, considero que habría de limitarse a aquellos supuestos en los que los menores tomaran una decisión que contradijese su interés: si el menor tiene capacidad natural para aceptar, ha de ser él quien acepte, lo que no obsta a que, si tal aceptación va en contra de su interés, se requiera la conformidad de los representantes.

Hecha, pues, las anteriores precisiones, el argumento para defender que, teniendo el menor de edad capacidad natural para aceptar, solo él, y no sus progenitores, están legitimados para aceptar la donación pura y simple, podemos encontrarlo en lo expuesto hasta el momento en este trabajo[213]. Es cierto que el artículo 162 CC no contempla, entre las exclusiones de la representación legal, *«otros [actos] que el hijo, de acuerdo con las leyes […], pueda realizar por sí mismo»*. Pero tampoco es necesario que haga esa referencia. El artículo 162 CC no es un *numerus clausus*, simplemente sirve para referirse, de forma genérica, a derechos cuyo ejercicio quedará excluido de la representación legal: actos relativos a derechos de la personalidad, actos en los que haya conflictos

[213] También Cardós Elena, 2023, p. 439, mantiene que la solución correcta pasa por sostener que, si el donatario menor de edad tiene capacidad natural, sus representantes legales no pueden suplantar su decisión, aunque, en pp. 444 y 445, *de lege ferenda*, propone una modificación del artículo 626 CC a fin de que las aceptaciones por menores de edad requieran preceptivamente de la intervención de sus representantes legales, a modo de complemento de capacidad, pero articulando al mismo tiempo un control judicial en algunos supuestos.

de intereses y actos relativos a bienes excluidos de la administración de los padres. Más allá de lo dispuesto en el artículo 162 CC, hemos de considerar en cualquier caso excluido de la representación legal de los progenitores aquellos actos que el menor pueda realizar por sí mismo, como es el caso de la aceptación de las donaciones puras y simples.

Así pues, en tanto que en esa capacidad general del menor tiene cabida la aceptación de las reiteradas donaciones, no es necesario que una norma específica excluya tal acto de la representación legal. Y ello porque la exclusión de la representación legal va de suyo. Como mantiene Díez García, «resulta obvio y, por tanto, ha de reputarse innecesaria una expresa declaración legal para atender que el reconocimiento por una Ley especial de una capacidad de obrar al menor, implica la posibilidad de actuar por sí y, por tanto, la exclusión del poder de representación de los ejercientes de la patria potestad»[214]. Así pues, tanto antes como ahora se podría entender excluida la representación legal de los padres tanto respecto a los actos relativos a los derechos de la personalidad como respecto a aquellos actos que la ley permite a los menores[215]. Como señala la RDGRN de 3 de marzo de 1989 –al referirse a la capacidad del menor para aceptar donaciones–: «No es la extensión de la representación legal, como instrumento supletorio de la falta de capacidad, la que delimita el ámbito de esta, sino a la inversa».

Recuérdese que, como hemos referido más arriba, el fin de la patria potestad en general, y de la representación legal en particular

---

[214] Díez García, 2016, p. 426. En p. 428, refiriéndose a la justificación de la enmienda que conlleva la modificación del artículo 162 CC, refiere que el motivo de la modificación no era otro que aclarar cuál es o debe ser la actuación de los progenitores en el ámbito del ejercicio de los derechos de la personalidad, pero no restringir la capacidad de obrar de los menores. En el mismo sentido, Mesa Marrero, 2023, p. 1313, señala que, pese a la nueva redacción del artículo 162 CC, en tanto que las leyes reconocen la validez de determinados actos y contratos celebrados por menores por sí solos, en tales supuestos se ha de considerar excluida la actuación representativa de los progenitores.

[215] No obstante, no se trata de una opinión unánime. Así, en sentido contrario, *vid*. Seisdedos Muiño, 2016 (consulta electrónica: https://acortar.link/VjkCbT), quien se plantea la posible relación entre la reforma del artículo 162 CC y del artículo 1263 CC, ambas de forma simultánea en 2015, y señala que mientras que el nuevo artículo 1263 CC reconoce paladinamente a los menores capacidad para celebrar contratos cuando exista una expresa previsión legal, la nueva redacción del artículo 162 CC parece –dice– querer negarse que en tales supuestos quepa excluir la actuación de los progenitores como representantes legales, razón por la cual concluye que «la idea que late quizá en el nuevo artículo 162.1 es la de que el hecho de que el menor pueda hacer ciertas cosas, no siempre excluye la posibilidad de que sus progenitores las hagan en su nombre, salvo que se trate de actuaciones personalísimas». En cambio, hemos de posicionarnos en contra de esa relación que defiende la autora entre la reforma de ambos preceptos, pues, por una parte, consabido es que la reforma del artículo 162 CC no se contemplaba inicialmente en el Proyecto de Ley y, por otra parte, recuérdese la justificación que hacía el proponente de la enmienda, cuyo fin era evitar las interpretaciones diversas –y contradictorias– a que daba lugar la redacción anterior y no la de no excluir de la representación legal actos que puede hacer el menor por sí solo.

como contenido de la misma, no es otro que la protección del menor cuando este no tiene capacidad suficiente para llevar a cabo el acto, a fin de evitarle, así, un perjuicio; o cuando, teniendo capacidad, su decisión perjudique su propio interés. Es por ello que, desde el momento en el que en la aceptación de la donación no existe perjuicio posible ni se contraría el interés superior del menor, decae la necesidad de protección y deja de tener sentido la figura de la representación legal, permitiéndose actuar al propio menor por sí mismo y por sí solo[216]. Como señala Martínez de Aguirre, los sujetos beneficiarios de la protección civil constituyen el elemento teleológico de las instituciones civiles de asistencia y protección[217]; la aplicación de las mismas se ha de interpretar atendiendo a su propia finalidad. Ya advertía Modesto Falcón, al referirse a la patria potestad, que la misma fue creada «exclusivamente para proveer a la defensa y dirección del hijo, en tanto es legítima y justa esa dirección, en cuanto la hagan necesaria la debilidad y la inexperiencia del hijo»[218]. Por esta razón, nosotros sí hemos defendido en el apartado anterior que, con carácter excepcional, puedan intervenir los progenitores cuando, aun estando el menor legitimado para aceptar, su decisión perjudique su propio interés, pues ahí debe intervenir el carácter protector de la patria potestad al que nos venimos refiriendo.

Entender lo contario sería tanto como concluir que, como se consideraba antaño, el menor de edad es un incapaz absoluto al que, puntualmente, la ley le reconoce capacidad de actuación y que, como incapaz que es, será sustituido en todo y para todo por sus representantes legales, sin perjuicio de que le conceda también a él capacidad de actuación en algunos casos. Queda, esto, muy lejos de una realidad en la que, como ya hemos visto en este trabajo a través de las posturas defendidas por autores como Jordano Fraga o don Federico de Castro, se parte del reconocimiento de una capacidad general propia –aun limitada– del menor. Si el artículo 626 CC, para las donaciones onerosas, exige una intervención asistencial del representante –según hemos defendido–, ¿cómo permitir una intervención sustitutiva del representante para la aceptación de una donación pura, que no conlleva peligro alguno para el menor?

---

216 Jordano Fraga, *RDP*, 1984, pp. 892 y 896, en ese mismo sentido, dice que «Desde el momento en que el menor tiene capacidad (especial) para realizar cierto tipo de acto, es natural que se excluya la intervención del representante legal, que precisamente, solo suple su incapacidad legal allí donde exista».

217 Martínez de Aguirre y Aldaz, *ADC*, 1992, p. 1398.

218 Falcón y Ozcoidi, 1888, p. 250.

Es más, a la vista de las opiniones autorizadas que hemos referido al comienzo de este epígrafe, defender lo contrario a lo que acabamos de mantener aquí sería tanto como posibilitar una invasión de la esfera personal y patrimonial del menor, entendiendo sustituida su personalidad por la de su representante legal. Siempre –hemos referido anteriormente– se ha de hallar el equilibrio entre el libre y pleno desarrollo de la personalidad (arts. 10 y 14 CE) y la protección del menor (art. 39 CE), pero, desde el momento en el que esta protección no es necesaria –el elemento ponderador de justicia o equidad no es necesario– solo cabe respetar el libre y pleno desarrollo de la personalidad por parte del menor. Lo contrario sería tanto –de nuevo– como atentar contra la dignidad de la persona –del menor en este caso–.

Salvando las distancias, esa misma dignidad es en la que se inspira y ha pretendido proteger, precisamente, la Ley 8/2021, de 2 de junio, respecto a las personas con discapacidad, a través de medidas que, entre otros fines, pretenden terminar con un sistema, vigente hasta el momento, en el que predominaba la sustitución en la toma de decisiones, de forma que ahora solo se acudirá a la representación cuando el apoyo a la persona no quepa hacerse de otro modo y solo para la situación concreta de imposibilidad. Se trata, en definitiva, de replantear la construcción teórica y tratamiento técnico de la capacidad a la luz de los principios constitucionales[219], lo cual llevaría a que solo la necesidad de proteger a determinadas personas –en nuestro caso, menores– justifique la existencia de limitaciones a su capacidad. La importante diferencia entre un caso y otro es que ya ha desaparecido el «interés superior del discapacitado», mientras que sí sigue existiendo el «interés superior del menor», razón por la que este último principio va a limitar, en ocasiones, y según hemos desarrollado, el ejercicio de la capacidad jurídica del menor cuando este último pueda resultar perjudicado.

En conclusión, en virtud de todo lo anterior, no podemos compartir el criterio de la RDGSJFP de 19 de febrero de 2024. Tratándose de una donación pura y simple a un menor de edad con suficiente capacidad natural, que no se presume que contraríe su interés superior, la aceptación se lleva a efecto por los padres en sustitución del menor, quien permaneció ajeno a todo ello.

---

[219] Martínez de Aguirre y Aldaz, *ADC,* 1992, p. 1398.

V. **CONCLUSIONES**

I. En la actualidad, viene siendo unánimemente admitido que el menor de edad cuenta, en principio, con una capacidad general propia, de ámbito limitado, en cuyo ejercicio encuentra determinadas restricciones o limitaciones respecto de ciertos actos o negocios, para los que, por entenderse que no cuenta con capacidad natural suficiente, se requiere la intervención de sus representantes legales con el fin de su protección.

II. En relación con los menores, el principio de protección del menor (art. 39 CE) y el de libre desarrollo de la personalidad (art. 10 CE) se han de complementar y limitar mutuamente, de forma tal que las limitaciones que se contemplen al ejercicio, por parte del menor, de su capacidad jurídica, estén motivadas en su necesaria protección.

III. La existencia, en los arts. 625 y 626 CC, de un régimen especial en cuanto a la capacidad para aceptar las donaciones, conlleva que sean de aplicación preferente en este ámbito respecto del artículo 1263.1.º CC, que se refiere, con carácter general, a la capacidad general para contratar.

IV. Cuando el artículo 625 CC se refiere a que la ley excluye a determinadas personas de la posibilidad de aceptar donaciones y las califica como «incapacitadas» por la ley para ello, no se está refiriendo a una excepción a la aptitud de la persona para recibir donaciones por falta de capacidad propiamente dicha, sino más bien a una falta de aptitud por la existencia de una prohibición legal.

V. La alusión del artículo 626 CC, a efectos de aceptación de la donación, a las donaciones condicionales u onerosas se ha de entender realizada a aquellas donaciones que impongan algún tipo de gravamen u obligación al donatario.

VI. A efectos de aceptación de una donación condicional u onerosa, el menor requiere de la intervención de sus legítimos representantes, en tanto que aquel no tiene capacidad de contratar en sentido amplio.

VII. De una interpretación «a sensu contrario» del artículo 626 CC, así como de sus antecedentes históricos, puede interpretarse que las donaciones puras y simples pueden ser aceptadas por los menores de edad por sí mismos y por sí solos. Misma conclusión a la que puede llegarse considerando el artículo 626 CC –referido a la donaciones condicionales y onerosas– una excepción al artículo 625 CC, en cuya virtud toda persona que no tenga una prohibición a tales efectos podrá aceptar donaciones.

VIII. La «ratio» de la inexigibilidad de capacidad contractual para aceptar donaciones puras y simples se encuentra en la consideración, por parte del legislador, de que las referidas donaciones no comportan obligación ni perjuicio alguno para el donatario, razón por la cual no es necesario limitar el ejercicio de su capacidad jurídica, pues el fundamento de tal limitación no es otro que la protección del mismo.

IX. Tras la modificación en el año 2015 de la Ley Orgánica de Protección Jurídica del Menor, se otorga una preeminencia al interés superior del menor sobre cualquier otro interés legítimo. La nueva redacción del artículo 2 LOPJM pretende alcanzar un equilibrio entre el libre y pleno desarrollo de la personalidad (interpretación restrictiva de las limitaciones a la capacidad de obrar) y la protección del menor («y, en todo caso, siempre en el interés superior del menor»), dándole una preeminencia, así, a este último.

X. El menor de edad, por sí mismo, y por sí solo, podrá aceptar una donación pura y simple que no contraríe su interés superior, siempre que, al menos, cuente con la suficiente capacidad natural, cuya exigencia va a depender del acto en cuestión, del objeto donado o de las circunstancias en las que se haga la donación. De no existir tal capacidad natural, no podría considerarse la existencia de un consentimiento verdadero y válido *ex* artículo 1261.1.º CC.

XI. No puede determinarse una edad a partir de la cual poder considerar que existe capacidad natural en el menor, pues, si bien es cierto que tales edades se han contemplado expresamente en la norma en distintas etapas de nuestra historia, no lo es menos que nuestro legislador, en el Código Civil, quiso conscientemente terminar con aquellas etapas. Fijar, asimismo, una edad, iría en contra del principio general de capacidad del menor que impera en la actualidad. La única forma de controlar previamente esa suficiencia de capacidad es a través del control notarial, lo cual cuenta con el inconveniente de que no toda donación ha de otorgarse necesariamente ante fedatario público.

XII. En base a la preeminencia de la protección del menor, es posible defender que, aunque el artículo 626 CC únicamente limite la capacidad de los menores para aceptar una donación cuando la misma sea condicional u onerosa, cabría aplicar tal limitación, por interpretación extensiva, a aquellos supuestos en los que, aun siendo la donación pura y simple, la misma contradiga el interés superior del menor, máxime cuando el fin perseguido por el referido precepto no es otro que, precisamente, la protección del mismo. En tales casos, pues, también sería necesaria la intervención de los representantes legales del menor.

XIII. La intervención de los representantes del donatario en la aceptación tendrá carácter sustitutivo o representativo en los casos en que el menor no tenga capacidad natural suficiente para ello, *ex* artículo 631 CC, o bien cuando el donatario, aun contando con capacidad para aceptar, opte por aceptar por medio de persona autorizada, *ex* artículo 630 CC.

XIV. En el supuesto de que los representantes del menor intervengan en su función representativa o sustitutiva, por no tener capacidad natural suficiente el menor, aquellos podrán, no solo aceptar, sino también repudiar la donación, sin que necesiten autorización judicial para ello.

XV. Debiendo ser los progenitores los que, en sustitución del menor, acepten la donación, se requerirá en principio el consentimiento de ambos si a ambos corresponde el ejercicio de la patria potestad. No se admitirá el consentimiento tácito de uno de ellos, al que se refiere el artículo 156 CC, pero sí se admitirá que solo intervenga uno de ellos cuando esto sea conforme al uso social o se trate de circunstancias de urgente necesidad.

XVI. No existe obstáculo a que el mismo progenitor actúe en su condición de donante y de representante del menor a efectos de aceptar la donación que el hijo menor, por falta de capacidad natural, no puede aceptar. Es un «autocontrato», lícito según la jurisprudencia, siempre que no exista conflicto de intereses.

XVII. Teniendo el menor de edad capacidad natural suficiente, fuera cual fuese el tipo de donación, la legitimación para aceptarla no deja de ser del propio donatario: es él quien acepta la donación por acto propio. Cuestión distinta es que, si la donación fuere condicional u onerosa, aun pudiendo intervenir por sí mismo, no pueda hacerlo por sí solo, requiriéndose la intervención del legítimo representante del donatario. Una intervención que será de tipo asistencial –prestando su asentimiento o conformidad– y no sustitutiva, en tanto que el menor, aun capaz, necesita de una protección complementaria.

XVIII. Tratándose de una donación pura y simple, aun teniendo el menor de edad suficiente capacidad natural, si la donación pudiera ser contraria al interés superior del menor, sería exigible una intervención asistencial –la conformidad– de los representantes legales, al igual que para las donaciones onerosas, en cuyo defecto la donación sería anulable. En el caso de que el menor no acepte la donación y eso contraríe su interés, podrán aceptarla sus representantes legales.

XIX. Tratándose de una donación pura y simple que no contraríe el interés superior del menor, será este último el único legiti-

mado para aceptarla, considerándose excluida la representación legal de los progenitores, al igual que lo estaría para cualquier acto que el menor pueda realizar por sí mismo, aun no existiendo exclusión expresa al respecto. La representación legal deja de tener sentido desde el momento en el que, para el acto concreto, el menor no necesita protección, porque no hay perjuicio posible. Entender lo contrario sería tanto como negarle esa capacidad general propia que actualmente es admitida, lo cual supondría una invasión de la esfera personal y patrimonial del menor y, en definitiva, de su dignidad, pues, desde el momento en que la protección del menor no es necesaria, solo cabe respetar su libre y pleno desarrollo de la personalidad.

BIBLIOGRAFÍA

Albaladejo García, Manuel: «Comentario a los arts. 624 a 633», en *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, t. VIII, vol. 2.º, Madrid, 1986, pp. 99-201.

— *Derecho Civil III*, vol. 1.º, Barcelona, 1991.

Albiez Dohrmann, Klaus Jochen: «Comentario a los arts. 618 a 656», en *Comentarios al Código Civil* (dir. Bercovitz Rodríguez-Cano, R.), t. IV, Valencia, 2013, pp. 4711-5014.

Álvarez Lata, Natalia: «Comentario al art. 1263 CC», en *Comentarios a la Ley 8/2021 por la que se reforma la legislación civil y procesal en materia de discapacidad* (dir. Guilarte Martín-Calero, C.), vol. III, Cizur Menor (Navarra), 2021, pp. 988-996.

Anderson, Miriam: «Comentario al art. 626», en *Código Civil comentado* (dir. Cañizares Laso, A., y otros), vol. II, Madrid, 2011, pp. 114-117.

Arias Ramos, José y Arias Bonet, Juan: *Derecho Romano*, vol. I, Madrid, 1986.

Arnau Moya, Federico: «Aspectos polémicos de la Ley 8/2021, de medidas de apoyo a las personas con discapacidad», *Revista Boliviana de Derecho*, núm. 33, 2022, pp. 534-573.

Badosa Coll, Ferrán: «Incapacidad de consentir e incapacidad de contratar (un estudio sobre el artículo 1263 CC)», en *Centenario del Código Civil*, t. I, Madrid, 1990, pp. 191–-241.

Bercovitz Rodríguez-Cano, Rodrigo: «De los bienes de los hijos y de su administración», en *Comentarios a las reformas del Derecho de familia*, t. II, Madrid, 1984, pp. 1102-1128.

Cantero Núñez, Francisco J.: «Algunas reflexiones acerca de la capacidad de los menores para aceptar donaciones», *Revista Jurídica del Notariado*, núm. 140, 1988, pp. 315–-327.

Cardós Elena, José María: «La protección de los intereses del donatario menor de edad», en *La minoría de edad como factor de vulnerabilidad: desafíos presentes y futuros en el ámbito del Derecho privado* (dir. Martínez Calvo, J.), Cizur Menor (Navarra), 2023, pp. 43-446.

Casanovas i Mussons, Ana: «Los sujetos de la aceptación: la capacidad y la legitimación para aceptar donaciones», en *Homenaje al profesor Luis Puig i Ferriol* (coords. Abril Campoy, J. M. y Amat Llari, M. E.), vol. I, Valencia, 2006, pp. 795-822.

Castán Tobeñas, José: *Derecho civil español, común y foral*, t. IV, Madrid, 1993.

Castán Vázquez, José María: «Comentario al art. 166», en *Comentario del Código Civil*, t. I, Madrid, 1993, pp. 566-569.

— «Comentario al art. 166», en *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, t. III, vol. 2.º, Madrid, 1985, pp. 226-240.

— *La patria potestad,* Madrid, 1960.

Cerdeira Bravo de Mansilla, Guillermo: «Capacidad del menor emancipado para aceptar o repudiar la herencia: un caso singular», *Revista de Derecho Privado*, julio-agosto 2024, pp. 79-113.

— «Capacidad e interés superior del menor: entre el *favor libertatis* y el *favor minoris*», *La Ley Derecho de Familia*, núm. 40, 2023, pp. 1-15.

Coca Payeras, Miguel: «Comentario al art. 443», en *Comentario del Código Civil*, t. I, Madrid, 1991, pp. 1193-1195.

De Castro García, Jaime: «Comentario al art. 625», en *Código Civil. Doctrina y jurisprudencia* (dir. Albácar López, J. L.), t. III, Madrid, 1991, pp. 57-59.

De Castro y Bravo, Federico: *Derecho Civil de España*, t. II, Parte Primera, Madrid, 1952.

De Pablo Contreras, Pedro: «Comentario a los arts. 625 y 626», en *Código Civil comentado* (dir. Cañizares Laso, A., y otros), vol. II, Madrid, 2011, pp. 113-115.

Dias Ferreira, José: *Código Civil Portuguez: annotado*, t. II, Coímbra, 1895.

Díez García, Helena: «Comentario al art. 158», en *Las modificaciones al Código Civil del año 2015* (dir. Bercovitz Rodríguez-Cano, R.), Valencia, 2016, pp. 417-433.

— «Comentario al art. 166», en *Comentarios al Código Civil (*dir. Bercovitz Rodríguez-Cano, R.), t. II, arts. 152 a 360, Valencia, 2013, pp. 1715-1738.

Díez-Picazo y Ponce de León, Luis: *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, t. III, Madrid, 2008.

Díez Picazo, Luis y Gullón Ballesteros, Antonio: *Sistema de Derecho Civil*, vol. II, Madrid, 2005.

Escriche, Joaquín: *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia*, t. IV, Madrid, 1876.

F. de A., «Comentario a la STS de 5 de noviembre de 1956», *Revista Derecho Privado*, enero de 1957, pp. 52-60.

Falcón y Ozcoidi, Modesto: *Exposición doctrinal del Derecho Civil español, común y formal*, t. I, Salamanca, 1888.

García Goyena, Florencio: *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español*, t. II, Madrid, 1852.

— *Febrero o librería de jueces, abogados y escribanos,* t. III, Madrid, 1841.

García Rubio, María Paz: «Comentario al art. 1263 CC», en *Comentario articulado a la reforma civil y procesal en materia de discapacidad* (dirs. García Rubio, M. P. y Moro Almaraz, M. J.), Cizur Menor (Navarra), 2022, pp. 623-630.

García Valdecasas, Guillermo: *La posesión*, 2.ª ed., Granada, 1987.

Gete-Alonso y Calera, María del Carmen: *Manual de Derecho Civil*, t. I, Barcelona, 2001.

Gómez Linacero, Adrián: «Análisis crítico de los fundamentos de la Ley 8/2021, de 2 de junio, en materia de discapacidad», *Diario La Ley*, núm. 10006, 2022.

González-Meneses García-Valdecasas, Manuel: «La donación», en *Instituciones de Derecho Privado* (coord. Delgado de Miguel, J. F.), t. III, vol. 2.º, Madrid, 2004, pp. 491-872.

Gordillo Cañas, Antonio: *Capacidad, incapacidades y estabilidad de los contratos*, Madrid, 1986.

Gullón Ballesteros, Antonio: «Sobre la Ley 1/1996, de Protección Jurídica del Menor», *Revista Jurídica La Ley*, febrero 1996, pp. 1690-1693.

Hernández Gil, Antonio: «La posesión como institución jurídica y social», en *Obras completas*, t. II, Madrid, 1987.

Jordano Fraga, Francisco: «La capacidad general del menor», en *Revista de Derecho Privado*, octubre 1984, pp. 883-904.

Kriegel, Hermann y Osenbrüggen: «Cuerpo del Derecho civil romano», anotado por Idelfonso L. García del Corral, t. I, Barcelona, 1889.

Lacruz Berdejo, José Luis, *et. al*.: *Elementos de Derecho Civil,* t. II, vol. 3.º, Barcelona, 1986.

— *Elementos de Derecho Civil,* t. I, vol. 2.º, Madrid, 2010.

— *Elementos de Derecho Civil,* t. III, vol. 1.º, Madrid, 2003.

Lasso Gaite, Juan Francisco: *Crónica de la codificación española*, t. IV, vol. I, Madrid, 1970.

Linacero de la Fuente, María: *Derecho de la persona y de las relaciones familiares*, Valencia, 2022.

Llamas Pombo, Eugenio: «Comentario al art. 166 CC», en *Código Civil comentado* (dir. Cañizares Lasco, A., y otros), vol. I, Madrid, 2016, pp. 822-832.

Manresa y Navarro, José María: *Comentarios al Código Civil español*, t. V, Madrid, 1905.

Martín Pérez, Antonio: «Comentario al art. 443 CC», en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, t. VI, Madrid, 1993, pp. 243-249.

Martínez de Aguirre y Aldaz, Carlos: «La protección jurídico-civil de la persona por razón de la menor edad», *Anuario de Derecho Civil*, octubre-diciembre 1992, pp. 1391-1498.

Mateo Villa, Íñigo: *Código civil suizo. Con un estudio preliminar, concordado y con las correspondencias del Código civil español*, Cizur Menor (Navarra), 2022.

Melón Infante, Carlos: *Código Civil alemán (BGB),* Barcelona, 1994.

Mesa Marrero, Carolina: «De la representación legal de los hijos», en *Comentarios al Código Civil* (dir. Cañizares Laso, A.), t. I, Valencia, 2023, pp. 1310-1324.

Mesa Torres, María del Pilar: *La gestión de los bienes y derechos de los menores de edad no emancipados sometidos a patria potestad o tutela*, Pamplona, 2024.

Monje Balmaseda, Óscar: «Capítulo 40. Capacidad para contratar», en *Reformas legislativas para el apoyo a las personas con discapacidad. Estudio sistemático de la Ley 8/2021, de 2 de junio, al año de su entrada en vigor* (dir. Lledó Yagüe, F.), Madrid, 2022, pp. 1117-1132.

Morell y Terry, José: *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, t. II, Madrid, 1917.

Mucius Scaevola, Quintus: *Código Civil comentado y concordado*, t. XI, vol. II, Madrid, 1943.

Ortolán, M: *Explicación histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano*, t. I, Madrid, 1884.

Pantaleón Prieto, Fernando: «Comentario al art. 610», en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, t. VIII, vol. 1, Madrid, 1987, pp. 28-252.

Peña Bernaldo de Quirós, Manuel: *El Anteproyecto del Código civil español (1882-1888). Con un estudio preliminar, notas y concordancias*, Madrid, 2006.

Pérez Ardá, Enrique: «Aceptación de la herencia de los menores sometidos a patria potestad», *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, t. 126, 1915, pp. 485-497.

Pérez de Castro, Nazareth: «Capacidad de los menores para aceptar una donación simple. Comentario a la Resolución de la DGRN de 3 de marzo de 1989», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, enero-marzo 1989, pp. 407-412.

Ramos Chaparro, Enrique: «Niños y jóvenes en el Derecho Civil Constitucional», *Derecho Privado y Constitución*, núm. 7, 1995, pp. 167-230.

— *La persona y su capacidad civil,* Madrid, 1995.

Rivera Fernández, Manuel: «Anotaciones a la Ley 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor», *Revista General de Derecho*, núm. 621, junio 1996, pp. 6501-6532.

Rivero Hernández, Francisco: *El interés del menor*, Dykinson, 2007.

Ruiz de Huidobro de Carlos, José María: «La regulación legal de la capacidad de obrar del menor. Propuestas *de lege ferenda*», en *Jornadas sobre Derecho de los menores (coord. Lázaro González, I. y Mayoral Narros, I.)*, Madrid, 2003, pp. 447-470.

Saborido Sánchez, Paloma: «Título II De la donación: artículos 618-656», en *Comentarios al Código Civil (dir. Cañizares Laso, A.),* t. II, Valencia, 2023, pp. 3136-3196.

Sánchez Calero, Francisco Javier: «La capacidad del menor no emancipado», en *Homenaje al profesor Bernardo Moreno Quesada (coord. Herrera Campos, R.)*, Granada, Jaén y Almería, 2000, pp. 1683-1711.

Sánchez Román, Felipe: *Estudios de Derecho Civil*, t. II, Madrid, 1889.

Sanmartín Trejo, Elena: «El régimen de las atribuciones a título gratuito hechas a menores e incapacitados y la actitud de sus representantes legales», *Revista de Derecho Privado*, septiembre 1999, pp. 596-637.

Seisdedos Muiño, Ana: «Comentario al art. 162», en *Código Civil comentado (dir. Cañizares Laso, A. y otros),* vol. I, Madrid, 2016, pp. 797-806.

Uribe Sorribes, Antonio: «La representación de los hijos», *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, t. XXV, Madrid, 1982, pp. 239-278.

Valverde y Valverde, Calixto: *Tratado de Derecho Civil Español*, t. III, Valladolid, 1937.

Zejalbo Martín, Joaquín: «La capacidad del menor no emancipado para aceptar donaciones no onerosas ni condicionales: visión histórica y doctrinal», *Boletín de Información (Ilustre Colegio Notarial de Granada)*, núm. 285, enero-junio 2006, pp. 177-241.

Zurilla Cariñana, María de los Ángeles: *Comentarios al Código Civil* (coord. Bercovitz RodríguezCano, R.), Cizur Menor (Navarra), 2021. B E 347 LEG-C / 2021

El *forward funding* y la emergencia de nuevos agentes de la edificación*

ALEJANDRO ZORNOZA SOMOLINOS
Profesor ayudante doctor de Derecho Civil
Universidad Nacional de Educación a Distancia

RESUMEN

El forward funding *es una técnica negocial atípica de financiación y desarrollo inmobiliario que pone en cuestión tanto el sistema de agentes como de responsabilidad civil configurado por la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE). Este modelo contractual se caracteriza por llevar aparejada la disociación entre titularidad del suelo, financiación, iniciativa promotora y ejecución material de la obra, evidenciando las limitaciones de las categorías tradicionales sobre las que se construye la LOE para dar respuesta a sistemas de promoción inmobiliaria cada vez más complejos. El trabajo analiza esta problemática desde un punto de vista doctrinal y jurisprudencial, abordando la necesidad de reconocer nuevos agentes de la edificación y su integración funcional en el sistema legal de responsabilidades a través del artículo 17.4 LOE. A partir de ello, se defiende una concepción abierta del sistema de agentes de la edificación y se sostiene que la imputación de responsabilidad debe atender a criterios materiales y funcionales, y no a la mera configuración contractual del negocio, con el fin de preservar la finalidad protectora de la normativa edificatoria sin restringir indebidamente la libertad contractual.*

PALABRAS CLAVE

Forward funding; *agentes de la edificación; promotor; promotor delegado; agentes funcionales de la edificación; contratos atípicos; inversión inmobiliaria.*

* Este trabajo es parte del proyecto de I+D+i PID2021-124961 NB-I00 financiado por MICIU/AEI/10.13039/501100011033/ y «FEDER Una manera de hacer Europa».

Forward funding and the Emergence of New Actors in the Construction Process

ABSTRACT

Forward funding is an atypical contractual technique for real estate financing and development that calls into question both the system of building agents and the civil liability regime established by the Spanish Building Act (Ley de Ordenación de la Edificación, LOE). This contractual model is characterized by the dissociation between land ownership, financing, the development initiative and the material execution of the works, thereby revealing the limitations of the traditional categories on which the LOE is built when faced with increasingly complex real estate development schemes. The article examines this issue from a doctrinal and case-law perspective, addressing the need to recognise new building agents and their functional integration into the statutory liability system through Article 17.4 LOE. On this basis, it argues in favour of an open conception of the system of building agents and maintains that the attribution of liability should be based on material and functional criteria, rather than on the mere contractual configuration of the transaction, in order to preserve the protective purpose of building legislation without unduly restricting contractual freedom.

KEYWORDS

Forward funding; construction agents; developer; delegated developer; civil liability; Spanish Building Act (LOE); atypical contracts; real estate investment.

SUMARIO. I. *Introducción*.–II. *Los agentes de la edificación.* 2.1. La emergencia de nuevos agentes (funcionales) de la edificación.–III. *El contrato de* forward funding.–IV. *El* forward funding, *la promoción delegada y el contrato llave en mano.* 4.1 La promoción delegada. 4.2. El contrato de llave en mano.–V. Criterios para la imputación de la condición de promotor en los esquemas de *forward funding*.–VI. *Conclusiones.–Bibliografía.–Jurisprudencia.*

I. INTRODUCCIÓN

La sofisticación de las operaciones inmobiliarias y la creciente presencia de inversores institucionales en el mercado de la edificación han propiciado la aparición de técnicas negociales que sobrepasan los esquemas clásicos sobre los que se asienta la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante, LOE). Entre ellas, el *forward funding* se ha consolidado como una fórmula habitual de financiación y desarrollo de proyectos inmobiliarios, especialmente en el ámbito del activo terciario, logístico y residencial en arrendamiento, donde sirve como instrumento clave para canalizar inversión sin necesidad de que el financiador asuma directamente la ejecución material de la promoción.

El *forward funding* se presenta así como un sistema contractual atípico y colegado, en el que confluyen diversos contratos (compraventa, financiación, ejecución de obra, gestión de la promoción y, en su caso, explotación del activo) coordinados en torno a una finalidad inversora unitaria. Esta fragmentación funcional permite disociar la titularidad del suelo, la financiación del proyecto, la iniciativa promotora y la ejecución material de la edificación, generando una distribución de funciones y responsabilidades entre distintos sujetos que, sin embargo, no encuentra un reflejo directo en el elenco de agentes de la edificación prevista en la Ley.

El régimen de responsabilidad civil de la LOE parte de un modelo en el que la identificación de los agentes de la edificación (y, en particular, del promotor) desempeña un papel central como mecanismo de protección de los adquirentes y usuarios finales de los edificios. Sin embargo, las operaciones de *forward funding* ponen en cuestión este modelo al introducir esquemas de externalización de la promoción, dificultando la aplicación automática de las categorías legales tradicionales y obligando a replantear los criterios de imputación de responsabilidad.

En este contexto, los tribunales (principalmente, las Audiencias Provinciales) han recurrido con frecuencia a la cláusula de las figuras análogas del artículo 17.4 LOE para reconducir estas operaciones al sistema legal de responsabilidades. No obstante, estas soluciones, de marcado carácter pragmático, suscitan serias dudas dogmáticas: ¿es compatible la lógica del *forward funding* con la configuración legal del promotor en la LOE? ¿Puede la condición de promotor ser atribuida o desplazada por vía contractual? ¿Hasta qué punto la yuxtaposición contractual del negocio permite alterar la imputación de responsabilidades propias del proceso edificatorio?

El presente trabajo aborda estas cuestiones desde una doble perspectiva: en primer lugar, se analiza el *forward funding* como contrato atípico, atendiendo a su estructura, a su calificación jurídica y a las técnicas doctrinales utilizadas para integrar su régimen normativo. En segundo lugar, se examina el impacto de esta figura sobre el sistema de agentes y responsabilidades de la LOE, con especial atención al papel del promotor, a la distinción entre promotor formal y promotor de hecho y al alcance de la cláusula de extensión de responsabilidad del artículo 17.4 LOE. Con todo, el objetivo último es valorar en qué medida el marco normativo vigente resulta adecuado para absorber estas nuevas realidades negociales o si, por el contrario, revela carencias estructurales que exigen una revisión crítica de sus presupuestos.

II. **LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN**

El principal objetivo de la LOE es regular el proceso edificatorio mediante la identificación y regulación de los sujetos que intervienen en él, reforzando así la seguridad jurídica de quienes se encuentran legitimados para exigir responsabilidades por los daños derivados del proceso constructivo. A tal efecto, el legislador optó por identificar y definir expresamente a los sujetos responsables de la edificación, a quienes denomina «agentes de la edificación», atribuyendo a cada uno de ellos un conjunto de obligaciones cuyo incumplimiento activa el correspondiente régimen de responsabilidad legal, sin perjuicio de las responsabilidades de naturaleza contractual que, en su caso, puedan derivarse.

Así, el Capítulo III de la LOE lleva por título «*Agentes de la edificación*», a quienes identifica como «*todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación*», precisando que sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en la Ley y en las normas que les resulten de aplicación (art. 8). A partir de esta definición general, el legislador procede a enumerar a una serie de agentes intervinientes: el promotor (art. 9), el proyectista (art. 10), el constructor (art. 11) y los técnicos que integran la dirección facultativa, esto es, el director de obra (art. 12) y el director de la ejecución de la obra (art. 13), y de manera indirecta las entidades y laboratorios de control de calidad de la edificación (art. 14) y los suministradores de productos (art. 15)[1].

[1] El Tribunal Supremo, en su Sentencia 141/2018 de 14 de marzo, afirma que el subcontratista no es agente de la edificación por cuanto no aparece mencionado en el Capítulo III de la LOE, si bien su omisión entre el elenco de agentes de la edificación no es accidental,

Por su parte, el Capítulo IV de la LOE, sobre responsabilidades y garantías, abre con el artículo 17 bajo la rúbrica «*Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación*» y establece que «*Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos*» (art. 17.1). La literalidad del precepto obliga a ponerlo en relación directa con el Capítulo III de la Ley y, en particular, con el artículo 8, en la medida en que reproduce la misma fórmula empleada para definir a los agentes de la edificación.

De una primera lectura sistemática podría afirmarse que el círculo de agentes responsables queda cerrado por la enumeración legal de los artículos 9 a 15 de la LOE, de modo que sólo quienes encajan formalmente en alguna de las categorías tipificadas pueden ser considerados sujetos responsables a efectos de su artículo 17, configurando así un sistema orientado a la previsibilidad y a la seguridad jurídica.

Sin embargo, la propia norma introduce un elemento de flexibilidad que cuestiona esta lectura cerrada: el artículo 17.4 LOE extiende la responsabilidad del promotor a aquellas personas físicas o jurídicas que, atendiendo al contrato o a su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo formas distintas de las expresamente tipificadas, citando de manera ejemplificativa al gestor de cooperativas, a las comunidades de propietarios y a «*otras figuras análogas*».

La inclusión de esta cláusula de extensión de responsabilidad es el origen del debate académico sobre la naturaleza del sistema de agentes de la edificación diseñado por la LOE: saber si nos encontramos ante un *numerus clausus* de agentes legalmente tipificados,

---

sino pretendida: en la medida en que los propietarios y terceros adquirentes pueden demandar responsabilidad a un agente de la edificación a quien el subcontratista está ligado y subordinado contractualmente (esto es, al contratista), los intereses de aquellos ya están salvaguardados, por lo que la responsabilidad que al subcontratista pudiera exigirse debe hacerse a través de las acciones previstas en el Código Civil y no con base en el régimen de la LOE, que está configurado para otra finalidad: *«Decisión de la sala. El subcontratista no es agente de la edificación en el régimen de la LOE. Establece el artículo 8 de la LOE el concepto de los agentes de la edificación estableciendo que: "Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación. Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención". En los artículos siguientes refiere expresamente quiénes son los "agentes", no mencionando al subcontratista. Esta omisión no es involuntaria dado que fue objeto de debate parlamentario durante la tramitación del proyecto de ley. El subcontratista es referido en otros preceptos de la LOE, dado que la evidente realidad de su existencia en las obras no podía ignorarse, lo cual no significa que se le diese estatus de "agente de la edificación". A tal efecto se cita al subcontratista en los artículos 17.6.2 y 11.2, e), especialmente para determinar que el responsable de los subcontratistas es el constructor».*

o si, por el contrario, el sistema admite una concepción de *numerus apertus*, en la que la enumeración legal convive con la posibilidad de imputar responsabilidad a sujetos no expresamente previstos cuando su intervención material en el proceso edificatorio así lo justifique.

Si bien una parte de la doctrina ha defendido que el elenco de agentes de la edificación previsto en la LOE se trata de una lista cerrada[2], lo cierto es que existe otro sector que aboga por una concepción abierta del sistema en la que la enumeración legal no agota las posibles figuras responsables en el proceso edificatorio[3].

Esta segunda posición resulta, a mi juicio, la más adecuada, en la medida en que el propio artículo 17 LOE se formula en términos deliberadamente amplios al disponer que «*las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes*», utilizando la misma expresión que el artículo 8 para definir a los agentes de la edificación listados a continuación, por lo que si el legislador hubiese querido evitar que sujetos no categorizados formalmente como agentes de la edificación pudiesen quedar sometidos a una responsabilidad de naturaleza legal (y no meramente contractual) cuando su intervención material en el proceso constructivo así lo justificase, habría usado la fórmula «*los agentes de la edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes»,* impidiendo extender el régimen de responsabilidad más allá de los agentes expresamente previstos[4].

Dentro del esquema de agentes de la edificación, el legislador otorga al promotor un papel preeminente, y no en vano es el primero de los agentes de la edificación en ser definido por la Ley[5].

---

[2] Seijas Quintana, 2000, pp. 107-109; Santos Morón, 2001, p. 343; González Poveda, 2006, p. 365.

[3] Álvarez Olalla, 2002, p. 105; Martínez Escribano, 2005, p. 210, Carrasco Perera, Echevarría de Rada, Pérez-Caballero Abad, Cordero Lobato y González Carrasco, 2012, pp. 426, 433 y ss.

[4] Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia, Sección 1.ª, núm. 520/2011, de 10 de noviembre, FD 1.º: «*El art. 17 de la LOE en modo alguno contiene un elenco cerrado, a modo de numerus clausus, de responsables del proceso constructivo, cuando de su texto y de las normas que lo circundan se desprende con nitidez que cualquier interviniente en tal cometido (agentes de la construcción) ha de responder ante los dueños del edificio de los incumplimientos contractuales, o incluso de los no pactados, que produzcan una ruina, aun funcional, al propio edificio.*»

[5] La figura del promotor ha sido objeto de un amplio y continuado estudio en el ámbito del Derecho inmobiliario, incorporando la doctrina, de manera progresiva, la jurisprudencia más reciente en la materia. Esto se debe a que su régimen jurídico ha experimentado pocos cambios desde la promulgación de la LOE en 1999, más allá de la responsabilidad del autopromotor individual que construye una vivienda para uso propio (en 2002) y la percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción (en 2015). Por ello, a fecha de estas páginas, para un estudio actualizado y detallado de la figura del promotor, recomendamos López Peláez, 2025, pp. 19-70; Añón Larrey, 2025.

El promotor aparece configurado como la persona física o jurídica que asume la iniciativa del proceso edificatorio, decide su puesta en marcha, impulsa su desarrollo y financia la edificación, quedando además obligado a garantizar los daños materiales que el edificio pueda sufrir en los términos previstos en el artículo 17 LOE.

Su relevancia viene justificada, entre otras razones, por ser el garante de la edificación: es quien la introduce en el tráfico jurídico y con quien, por regla general, se vincula contractualmente el adquirente, ya sea en su calidad de adquirente del inmueble o como comitente en el proceso edificatorio.

De ahí, además, que sea el único agente de la edificación que quede fuera del régimen de solidaridad impropia diseñado por el legislador: el artículo 17.2 de la LOE establece que la responsabilidad civil de los agentes de la edificación es una responsabilidad civil individualizada, salvo si dicha responsabilidad no se pudiera individualizar o cuando, habiendo quedada demostrada la concurrencia de culpas, no pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en la causación del daño (art. 17.3. I LOE), en cuyo caso la responsabilidad será solidaria. En la práctica, el carácter mancomunado de la responsabilidad se traduce en dividir la obligación de resarcir el daño en tantas partes o cuotas como obligados existan, siendo estas cuotas proporcionales a sus respectivas responsabilidades, cuando sea posible[6], pero el promotor responde

[6] Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Navarra núm. 10/1999, de 5 octubre, FD 5.º: «*La Sentencia recurrida reduce al 50% la responsabilidad exigible al arquitecto demandado por las deficiencias constructivas de constante referencia (las deformaciones del solado y los desajustes de carpintería), considerando que, aunque de las dos con causas que confluyen en su producción, una de ellas, bien que de «rango inferior», la deformación de los forjados le es plenamente reprochable, la otra, la colocación del solado sobre mortero de cemento sin cemento cola, solo le es atribuible en razón a la concurrencia de una puntual relajación en el ejercicio de sus funciones inspectoras. La atribución de una cuota de responsabilidad del 50% al arquitecto demandado no es resultado de una efectiva individualización de las responsabilidades concurrentes que, como se dijo en el fundamento jurídico cuarto de esta Sentencia, pasa por la imputación personalizada de todas las convergentes y la precisa determinación de la que a cada uno es atribuible, en función de su respectiva participación en el resultado ruinoso. La Sentencia de instancia no justifica aquella precisa y puntual cuota porcentual de responsabilidad, y tampoco individualiza la responsabilidad o responsabilidades que integrarían el 50% restante, aunque lo razonado en el fundamento de derecho tercero puede dar a entender que en todo o parte correspondería al arquitecto técnico sobre quien recae la «asidua inspección» de la obra. De hecho, es una incógnita la cuota de responsabilidad que al arquitecto demandado correspondería por la deformación de los forjados y la que le incumbiría por la relajación en el ejercicio de sus funciones inspectoras. En rigor, la Sala de instancia, no ha procedido a una verdadera individualización de las distintas responsabilidades concurrentes, sino que ha recurrido a una moderación equitativa de la exigible al arquitecto, que si no halla amparo en el artículo 1591 del Código Civil, tampoco lo encuentra en el artículo 1103, inaplicable a la responsabilidad decenal cuando, como señala la Sentencia de 19 de junio de 1990 "falta la posibilidad de individualizar las responsabilidades". A lo expuesto ha de agregarse que, siendo sin duda imputable al arquitecto demandado responsabilidad por los defectos constructivos en cuestión (el agrietamiento del solado y los desajustes de la carpintería), no existe en*

siempre, y en todo caso, de manera solidaria con el resto de agentes (art. 17.3. II LOE),[7] incluso cuando el origen del daño no se pueda

---

autos base sólida alguna para concretar en el presente proceso su responsabilidad por ellos en un 50% o en otra cuota o proporción, y menos aun considerando, como lo hace la Sentencia recurrida, la eventual corresponsabilidad de otros agentes que no han sido parte en él».

[7] Entre otras, Sentencia del Tribunal Supremo, núm. 170/2000, de 21 de febrero, FD 2.º: «*La condena solidaria que se proclama para las responsabilidades derivadas del artículo 1.591 del Código civil, no tiene origen convencional sino que es creación jurisprudencial, de suerte que dicha solidaridad por obviar en principio la regla inicial y deseable de la individualización de la responsabilidad, sólo se justifica en los casos en que sea imposible separar las respectivas responsabilidades de los intervinientes en la obra (respondiendo a la concepción de que el proceso constructivo no es una misión aislada de uno o varios individuos sino la conjunción de medios materiales y humanos tendentes a conseguir su resultado final) y no entra en juego, por tanto, cuando ha podido procederse a una concreta atribución o personalización de las conductas dañosas y se conoce la incidencia de cada una de ellas en el resultado global (sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 1990, 21 de diciembre de 1990 o 15 de abril de 1991). Asimismo, destaca la equiparación del promotor del inmueble con el constructor en orden a las obligaciones que contraen frente a los adquirentes de los pisos o locales construidos. Como han dicho ya varias sentencias del Tribunal Supremo (30 de julio de 1991 o 30 de septiembre de 1991...) comprende la figura del promotor el que es propietario del terreno y de la edificación que se lleve a cabo, enajenante o vendedor de los pisos o locales y beneficiario económico de todo el complejo negocio jurídico constructivo, aunque se valga de terceras personas para la realización material del proyecto. Dicha asimilación obedece a un loable criterio equitativo que considera factores tales como su directa intervención en la contratación de los profesionales actuantes ("culpa in eligendo") aprobación de los presupuestos y fundamentalmente el beneficio económico que se obtiene y que ha de tener como contrapartida la reparación o indemnización del posible daño, sin olvidar que el promotor vendedor está obligado a entregar la cosa vendida en condiciones útiles para su aprovechamiento, según su naturaleza y destino, evitando toda incomodidad impropia, y que el incumplimiento de tal obligación genera un "aliud pro alio" (sentencia del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 1993...) sancionable con la reparación*»; Sentencia del Tribunal Supremo, núm. 451/2002, de 13 de mayo, FD Único: «*Efectivamente el que resulta ser sólo promotor no lleva a cabo por sí actos de edificación, es decir que no materializó el proceso constructivo, si bien lo idea, lo controla, administra y dirige a fin de incorporar al mercado la obra hecha. De admitir esta tesis -no ser los promotores responsables-, nunca procedería exigirles responsabilidades y el artículo 1591 actuaría como escudo protector, en vez de cumplir su finalidad de tutelar los derechos de quienes resultan perjudicados por la obra mal realizada, según las reglas edificativas. La sentencia recurrida declara probado que alguno de los vicios resultaban «muy ostensibles», es decir fácilmente detectables y con mayor razón por la promotora que es la que debe seguir el proceso de edificación. Sucede que su responsabilidad en este supuesto y en el ámbito de la solidaridad, conforme a la doctrina jurisprudencial imperante y actualizada, autoriza a incluir al promotor en el espacio jurídico del artículo 1591, ya que, por una parte, el promotor es también vendedor y está obligado a entregar lo que construye con las condiciones de servir a su finalidad, que no es otra que la de procurar una habitación para las personas segura, apta, útil y conforme al uso destinado y así lo declara la sentencia de 10 de noviembre de 1999 –que cita las de 13-7-1987, 29-11-1993, 30-12-1998, 27-1 y 13-10-1999–. La justificación de la legitimación del promotor y su capacidad para asumir responsabilidades está en cuanto el vendedor queda obligado a cumplir exacta y debidamente las prestaciones de lo que para él construyen los profesionales que contrata, es decir sin vicios ni imperfecciones y si se ocasionan ruinógenos su responsabilidad se prolonga y alcanza a responder de los defectos, juntamente con los demás como causantes directos, pues dice la sentencia de 12 de marzo de 1999, el promotor viene a hacer suyos los trabajos ajenos, realizados por el personal que eligió y, en caso de vicios, su obligación de entrega a los adquirentes lo ha cumplido de forma irregular y no puede quedar liberado alegando la respon-*

identificar, en cuyo caso el promotor es responsable, no por hecho ajeno, sino por hecho desconocido.[8]

2.1 **La emergencia de nuevos agentes (funcionales) de la edificación**

Dado que en su Exposición de Motivos la LOE reconocía la complejidad de la gestión económica de la edificación, es dable asumir que también era consciente de que un elenco rígido de agentes era insuficiente para abarcar la diversidad de situaciones que se presentan en la práctica constructiva, y de ahí la razón de ser de la cláusula de extensión de responsabilidad del artículo 17.4 a favor de quienes actúen funcionalmente como promotores bajo formas distintas de las expresamente tipificadas[9].

Por tanto, el verdadero problema no se sitúa en la existencia de figuras contractuales no previstas en la LOE, sino en cómo exigir responsabilidades cuando uno de esos sujetos desarrolla un papel esencial en la edificación pero ni puede equipararse al promotor ni tampoco existe una categoría legal a la que remitirlo cuando resulte necesario.

A mayores, el legislador estatal no tiene competencia en materia de vivienda, por lo que la propia existencia de la LOE y la utili-

---

sabilidad de terceros relacionados con él mediante los oportunos contratos. Continúa declarando la jurisprudencia de esta Sala, que también ha de tenerse en cuenta que el hecho de que la promotora no sea constructora no le priva de la legitimación pasiva en el ejercicio de la acción de responsabilidad decenal del artículo 1591».

[8] Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 11.ª, núm. 203/2014, de 5 de junio, FD 5.º: «*No cabe duda de que en la construcción de un edificio o de una vivienda pueden intervenir más empresas que las que puedan ser promotoras o constructora (por ejemplo, a través de la subcontratación) pero esa intervención múltiple no divide ni desmorona la responsabilidad de los agentes principales. Como ha puesto de relieve la doctrina, «según el artículo 17.2 LOE, se responde por hecho propio, por hecho ajeno (en los casos determinados por la LOE) y por hecho desconocido, pues el artículo 17.3 atribuye a todos los partícipes la responsabilidad cuando no es posible individualizar la causa de los daños. Aquí se hallaría, en lo que a responsabilidad por hechos del subcontratista o sucesivos subcontratistas se refiere, la responsabilidad del promotor y del contratista, el primero por su carácter de garante incondicional provisional, y el segundo por su condición de responsable de los auxiliares empleados en el cumplimiento, según el artículo 17.6 (también subcontratista sucesivos)».*

[9] Resulta llamativo que la posición central que hoy ocupa la figura del promotor en el sistema de la LOE sea el resultado de una previa construcción jurisprudencial. Antes de su positivización, el promotor participaba en el proceso edificatorio como una auténtica categoría análoga construida por los tribunales a partir del artículo 1591 CC y de la necesidad de dar respuesta a una realidad edificatoria que no encontraba acomodo en las categorías clásicas del contrato de obra. La jurisprudencia se vio así obligada, ya en época preconstitucional, a desarrollar un cuerpo doctrinal propio para identificar a quien, sin ostentar la condición de contratista, asumía la organización y el riesgo de la edificación. Para una lectura de la jurisprudencia anterior a la promulgación de la LOE, véase Gómez de la Escalera, 1990, pp. 179 y ss.

zación que hace de la etiqueta «agentes de la edificación» han sido cuestiones largamente discutidas por la doctrina[10].

A través de la LOE el Estado se arroga la competencia exclusiva sobre aquellas profesiones relacionadas con la edificación que requieren de un título académico, mientras que las comunidades autónomas son las únicas competentes para regular el ejercicio de profesiones no tituladas. Por ello, es posible encontrar normas autonómicas que redefinen y precisan las obligaciones de los intervinientes en el proceso constructivo previstas ya en la LOE, al tiempo que amplían la lista de agentes de la edificación[11], y es en este contexto donde cobra sentido hablar de la emergencia de nuevos agentes de la edificación.

Conviene precisar, no obstante, que cuando se alude a la emergencia de «nuevos» agentes de la edificación no se está haciendo referencia, en sentido estricto, a la aparición de figuras de reciente creación en la práctica constructiva. En muchos casos se trata de sujetos cuya presencia en el proceso edificatorio es ya conocida y consolidada (como el *project manager*, el *facility manager*[12], el *property asset manager*[13], y otras figuras o formas de gestión y organización de la promoción inmobiliaria caracterizada por la entrada de inversores institucionales y por estructuras complejas de financiación y desarrollo inmobiliario) pero cuya integración en el sistema de la LOE plantea dificultades desde el punto de vista de la imputación de responsabilidad.

La novedad radica, por tanto, no en su existencia fáctica, sino en la necesidad de reconducirlos jurídicamente al marco legal de la edificación.

La jurisprudencia viene integrando en el sistema legal de responsabilidad de la LOE a sujetos no tipificados expresamente por la norma mediante la técnica de la analogía funcional. Así, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, en su Sentencia 529/2020, reconoció a un *project manager* la condición de agente de la edificación equiparable al promotor –si bien dicho reconocimiento no debe operar como un automatismo, sino que es aplicable sólo en el supuesto concreto enjuiciado– atendiendo a las obligaciones efectivamente por él asumidas y al papel decisorio desempeñado en el

[10] Cordero Lobato, 2001, pp. 163-173 y 175-202.

[11] A modo de ejemplo, la Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la calidad en la Edificación de la Región de Murcia, considera agentes de la edificación al asegurador (art. 6.i) y a los administradores de fincas (art. 6.j), y la Ley 18/2007, de derecho a la vivienda de Cataluña, incluye entre los agentes que intervienen en el proceso de edificación a los promotores sociales de vivienda (art. 51), a los administradores de fincas (art. 54) y agentes inmobiliarios (art. 55).

[12] Castellanos Moreno, Humero Martín, 2016, RUyE, pp. 221-245.

[13] Sandoica París; Ruiz Garamendi; Soler, RUyE, 217, 249-269.

proceso constructivo[14]. Sobre la base de la realidad material de su intervención se configuró su responsabilidad civil como la responsabilidad propia de un agente de la edificación, a pesar de no estar previsto en la LOE[15] (y reforzando, dicho sea de paso, la viabilidad de una concepción abierta del sistema de agentes de la edificación).

Por eso, es urgente que estos «nuevos» agentes de la edificación trasciendan a su configuración netamente contractual y comiencen a operar en un espacio jurídico propio dentro la LOE, y no a través de la cláusula expansiva de las figuras análogas.

Como se verá a continuación, este marco interpretativo resulta especialmente relevante en el análisis de las operaciones de *forward funding*, que constituyen uno de los escenarios paradigmáticos en los que se manifiesta con mayor intensidad la emergencia de agentes no tipificados. En este tipo de operaciones, la fragmentación funcional del proceso edificatorio y la proliferación de figuras de gestión interpuestas hacen particularmente necesaria una aplicación material y no meramente formal del sistema de responsabilidades, evitando que la configuración contractual del negocio determine de manera automática la imputación o exclusión de responsabilidad conforme al artículo 17 de la LOE. Y todo ello porque la responsabilidad civil de los agentes de la edificación es una responsabilidad de origen legal, no contractual.

Estos «nuevos» agentes –a los que considero oportuno denominar «agentes funcionales de la edificación»– no son actores marginales ni accesorios del proceso edificatorio, sino que, en determi-

---

[14] Sentencia del Tribunal Supremo 529/2020, de 15 de octubre, FD 9: "*Esta sala debe declarar que lo que le atribuye la condición de agente de la edificación es su encaje dentro del genérico concepto que se establece en el art. 8 LOE* (...) *En este caso, para determinar el papel que Ideapsa S. A. ocupó en el proceso de edificación y, en consecuencia, su responsabilidad, deberá atenderse al contrato que suscribió y las funciones que en él se le asignaron. Responderá del incumplimiento de sus obligaciones respecto de la ejecución del edificio, es decir, la responsabilidad del art. 17 LOE, en la medida en que tales defectos le son imputables, atendidas las funciones que tenía encomendadas.* (...) *Como tal gestor de proyectos participaba de funciones propias del promotor, dirección económica, dirección de ejecución y del control de calidad, pero con tal autonomía y sustantividad que podemos concluir que como gestor de proyectos, dados los compromisos adquiridos, reunía, en este caso, las características de un agente de la edificación con entidad propia (art. 8 LOE)* (...) *Por su parte el art. 17 de la LOE establece:* (...) *«4. Sin perjuicio de las medidas de intervención administrativas que en cada caso procedan, la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas». En el presente procedimiento resulta que Ideapsa S. A. interviene activa y decisoriamente en el proceso de edificación, por lo que como agente de la edificación responde ante el propietario de la edificación, que a su vez era promotor, por la falta de control sobre los que debería supervisar en el proceso de ejecución de la obra. Esas obligaciones de Ideapsa S. A. eran sin duda un compromiso contractualmente asumido, pues como el propio contrato establecía se obligaba a velar por la «ejecución completa del presente proyecto».*

[15] Echevarría De Rada, Pérez-Caballero Abad, 2021, pp. 137-147.

nados modelos de desarrollo inmobiliario, sobre todo en los más influidos por entornos económicos globalizados, asumen un papel central en la organización, coordinación y control económico de la promoción. Todo ello, motivado por la propia naturaleza de las operaciones inmobiliarias complejas que la Ley no puede afrontar por estar diseñada para un modelo productivo más simple.

Resultaría más coherente avanzar hacia un sistema en el que, desde el principio, la responsabilidad se articulase en función de la intervención material y efectiva de cada sujeto en el proceso de edificación, con independencia de su encaje formal como agente tipificado por la Ley, y sin perjuicio de la aplicación de la responsabilidad solidaria en aquellos supuestos en los que no resulte posible individualizar con claridad la contribución causal de cada interviniente.

Para ello, el legislador necesita superar la ambigüedad actual acerca de si el elenco de agentes de la edificación configurado por la LOE responde a un sistema cerrado o abierto, así como la rigidez derivada de la atribución exclusiva de determinadas obligaciones a los agentes expresamente tipificados.

Se trataría, por tanto, de la introducción de una categoría de agentes funcionales de la edificación, integrada por aquellas personas físicas o jurídicas que, sin encajar formalmente en las categorías previstas en los artículos 9 a 13 de la LOE, intervienen de manera relevante, continuada o decisoria en la organización, dirección, control o gestión económica del proceso edificatorio, sin que ello alterase ni la posición ni las obligaciones legales de los agentes ya tipificados pero permitiendo fundamentar la imputación de responsabilidades conforme al artículo 17 LOE, atendiendo a las funciones efectivamente asumidas en la realidad del proceso constructivo.

El planteamiento resulta adecuado si se atiende a la finalidad última del régimen instaurado por la LOE, orientado prioritariamente a la protección de los adquirentes de los edificios.[16] Estos sujetos, que en la mayoría de los casos acceden a la vivienda como terceros respecto de los contratos celebrados durante el proceso constructivo, carecen de vínculos contractuales directos con buena parte de los intervinientes técnicos o empresariales de la edificación. De ahí que el legislador haya optado por articular un sistema de responsabilidad autónomo, directamente impuesto por la ley, que permite exigir la reparación de los daños a quienes han participado de manera relevante en el proceso edificatorio, con independencia de que hayan sido o no parte en el contrato de transmisión de la vivienda.

[16] Blanco, 2009, p. 262.

La necesidad de acudir de forma sistemática a la noción de figuras análogas prevista en el artículo 17.4 LOE como mecanismo corrector pone de relieve las insuficiencias del modelo legal vigente. Se trata de una solución inevitable desde la perspectiva de la protección del adquirente, pero claramente insatisfactoria en términos de seguridad jurídica, tanto para quien reclama como para quien resulta potencialmente responsable.

Ahora bien, la introducción de estas categorías funcionales no debe conducir a una despresurización de la figura del promotor: en un modelo legal concebido para ofrecer al adquirente un referente claro y unitario de imputación, la fragmentación funcional del proceso edificatorio no puede traducirse en una fragmentación equivalente de la responsabilidad. Por ello, los sujetos que, aun sin encajar formalmente en la tipología legal, asumen funciones decisorias propias de la promoción deben ser asimilados al promotor a efectos de responsabilidad, no en virtud de una atribución contractual, sino por exigencias estructurales del sistema de protección diseñado por la Ley.

III. **EL CONTRATO DE *FORWARD FUNDING***

Así como la figura del promotor quedó históricamente ligada al auge de la propiedad horizontal y a la necesidad de identificar al sujeto que asumía la iniciativa y el riesgo de la edificación, el contrato de *forward funding* apareció vinculado a la progresiva institucionalización de la inversión inmobiliaria[17].

[17] Una parte considerable de los operadores que intervienen como inversores en los contratos de *forward funding* son entidades con un evidente interés en el mercado inmobiliario que, sin embargo, se encuentran funcionalmente limitados para ejercer la promoción inmobiliaria, de modo que terminan por externalizar dicha actividad a través de promotores profesionales. Así, por ejemplo, las entidades de crédito están autorizadas para recibir del público depósitos u otros fondos reembolsables y en conceder créditos por cuenta propia (art. 2 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito), por lo que el ejercicio de actividades de inversión inmobiliaria queda fuera su objeto social. Por su parte, los fondos de inversión colectiva no están legalmente diseñados para ejercer las actividades propias de la promoción, puesto que son entidades sin personalidad jurídica cuyo objeto es la captación de fondos, bienes o derechos del público para gestionarlos e invertirlos en bienes, derechos, valores u otros instrumentos, financieros o no, siempre que el rendimiento del inversor se establezca en función de los resultados colectivos (arts. 1 y 3 de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva). Por último, las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) están obligadas a que el 80% del valor del activo esté invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento o en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad (art. 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario). Si bien las SOCIMI no tienen limitada la promoción inmobiliaria, siempre que esté orientada al arrendamiento, esquemas como el *forward funding* permiten centrar sus esfuerzos e inversiones en la gestión del resultado final, desligándose de la parte ejecutiva del proceso edificatorio.

Se trata, por tanto, de una técnica negocial que responde a la entrada de inversores profesionales en el proceso edificatorio y a la consiguiente disociación entre propiedad del suelo, financiación, promoción y explotación del activo construido.

Aunque la atipicidad del contrato de *forward funding* y las diferentes posibilidades que permite la práctica edificatoria hace imposible delimitar su contenido[18], su esquema habitual puede describirse, de forma sintética, en los siguientes términos: el comprador-inversor adquiere el suelo (o un derecho que le confiere la titularidad dominical desde un estadio temprano del proceso) junto con el proyecto de edificación futura, asegurándose así la apropiación progresiva del edificio conforme avanza su ejecución, normalmente por efecto de la accesión (art. 353 CC). Paralelamente, el vendedor-promotor se compromete a desarrollar íntegramente la promoción, asumiendo la ejecución material de la obra y, en muchos casos, la comercialización o explotación inicial del inmueble, mientras el comprador-inversor aporta los fondos necesarios conforme a un calendario de pagos vinculado al avance de la construcción.

Conviene señalar que aquí la accesión no opera como un mecanismo automático, sino que responde tanto a la configuración contractual del derecho del promotor-vendedor durante la fase de ejecución de la obra como a los mecanismos de control económico y técnico previstos en el contrato, que suelen articularse en torno a sistemas de certificaciones de obra, hitos de ejecución, controles de disposición de fondos y garantías cruzadas, asegurando que las cantidades aportadas por el inversor se traduzcan, efectivamente, en una obra ejecutada sobre un suelo de su propiedad.

Ahora bien, esta aproximación funcional al *forward funding* encierra ya una primera dificultad conceptual, pues si bien se presenta con frecuencia como una compraventa de cosa futura o como una simple operación de financiación anticipada de la promoción, en realidad no estamos ni ante una compraventa ordinaria, porque el inversor adquiere el suelo (y el edificio en formación) mucho antes de la terminación de la obra, ni tampoco ante un contrato de obra típico, puesto que quien financia y adquiere el resultado no actúa como mero comitente, sino como inversor que estructura su entrada en el activo inmobiliario desde el inicio del proceso edificatorio.

El *forward funding* no constituye un contrato típico ni responde a una categoría contractual unitaria en nuestro ordenamiento. Por

[18] Pérez Rivarés, RDM, 2006, pp. 237-254.

el contrario, se configura como un contrato atípico y coligado, o complejo, consagrado en la libertad contractual de las partes.

La atipicidad contractual plantea, de manera clásica, dos cuestiones principales que deben ser resueltas: de un lado, la relativa a la validez del propio negocio, en la medida en que la admisibilidad de los contratos atípicos no puede afirmarse de forma abstracta o genérica, sino que ha de examinarse en relación con cada concreta configuración negocial. De otro, la identificación de las normas que han de regir el contrato en ausencia de tipificación legal expresa.

En lo que respecta al *forward funding*, su licitud no ofrece, en términos generales, especiales dificultades: se trata de una figura ampliamente consolidada en la práctica negocial y aceptada por los tribunales cuando han tenido ocasión de pronunciarse sobre ella, en aplicación del principio de autonomía de la voluntad. Así, por ejemplo, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares, Sección 3.ª, núm. 325/2014, de 11 de noviembre, se limita a dar validez a la denominación que las partes le dan al contrato pues entiende que, por tratarse de una figura atípica, y no habiendo simulación, lo perseguido por aquellas prevalece sobre el nombre que se le quiera dar al contrato: «(...) *se firmó un contrato que las partes denominan «forward funding»* (...) *Los pactos económicos entre los tres intervinientes constan, sin embargo, en este contrato de «forward funding*».

En consecuencia, los límites a la validez del *forward funding* no derivan de su atipicidad como tal, sino de las restricciones generales impuestas por el artículo 1255 del Código Civil y las exigencias relativas a la causa contractual del artículo 1275 del mismo cuerpo legal.

En la medida en que el *forward funding* no responde a una categoría contractual unitaria, pues su estructura resulta del encadenamiento funcional de varios negocios jurídicos (compraventa, arrendamiento, financiación, ejecución de obra y, en su caso, gestión de la promoción) orientados a un fin económico común (la adquisición por el comprador-inversor de un activo inmobiliario financiando de manera anticipada su construcción y la obtención de un encargo por el vendedor-promotor), en la práctica se puede configurar como un supuesto de coligación contractual o, en determinados casos, como un contrato complejo, si bien atendiendo a la frecuente yuxtaposición de contratos jurídicamente autónomos la calificación como contrato coligado resulta, en términos generales, la más adecuada, sin perjuicio de que la creciente integración funcional de las prestaciones permita, en ciertos supuestos, defender su carácter complejo, tal y como reconoce la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 4.ª, núm. 58/2023, de 31

de enero, FD 4: *«Para determinar la naturaleza jurídica del contrato complejo en cuestión (contrato de forward funding)* (...) *se ha de concluir que, aun cuando sean contratos complejos e interrelacionados, como sostiene la apelante, los mismos pactos se encargan de concretar los requisitos para el desarrollo de cada figura jurídica pactada y las consecuencias de sus incumplimientos».*

Aunque cada operación de *forward funding* deba ser analizada de manera individualizada, pues su configuración responde habitualmente a soluciones negociales diseñadas a medida, considero que el *forward funding* está integrado por dos tipos de contratos: un contrato estructural (normalmente, la compraventa del suelo o del activo en formación) y uno o varios contratos funcionales de desarrollo, destinados a canalizar la ejecución material de la obra, la promoción y, en su caso, la explotación inicial del inmueble (que en la práctica suelen adoptar la forma de un contrato de llave en mano o de promoción delegada, según las pretensiones de las partes, sin que ello altere la lógica económica del negocio subyacente).

Esta pluralidad de elementos explica la ambigüedad estructural que caracteriza al *forward funding* y plantea la cuestión de cuál debe ser la técnica adecuada para determinar el régimen normativo aplicable. Desde un punto de vista doctrinal, la problemática de los contratos atípicos ha sido tradicionalmente abordada a través de la teoría de la absorción y la teoría de la combinación[19]. Conforme a la primera, el contrato quedaría sometido de manera preferente al régimen del contrato dominante, absorbiendo los restantes elementos; la segunda, en cambio, propugna la aplicación conjunta y coordinada de las normas correspondientes a los distintos contratos cuyos elementos confluyen en el negocio, en la medida en que cada uno de ellos conserva una causa identificable y funcionalmente relevante[20].

---

[19] Para afrontar la disciplina jurídica de los contratos atípicos, la doctrina ha formulado diversas construcciones teóricas, entre las que destacan, junto a la teoría de la absorción y la de la combinación, la teoría de la analogía, que defiende la aplicación de las normas del contrato típico más próximo al supuesto concreto, y la teoría del interés o fin dominante, que propone atender al interés prevalente en cada negocio. Sin embargo, ninguna de estas propuestas ha logrado ofrecer una solución plenamente convincente: la teoría de la absorción se muestra ineficaz cuando no es posible identificar una prestación claramente principal o cuando concurren prestaciones recíprocas propias de contratos distintos; la teoría de la combinación ha sido objeto de crítica por desarticular el negocio en elementos supuestamente separables, desconociendo su carácter unitario; la analogía resulta problemática porque ignora que el contrato atípico se define, precisamente, por no coincidir con ninguno de los tipos legales existentes; y la apelación al fin dominante ha sido calificada como una respuesta insuficiente, en la medida en que pone de manifiesto la dificultad de establecer un criterio general verdaderamente operativo para este tipo de negocios (De Castro y Bravo, 1985, p. 208).

[20] Díez-Picazo, 2007, p. 493-494. Expone el autor que la teoría de la absorción resulta inoperante en aquellos supuestos en los que las distintas prestaciones concurren de manera equivalente a la consecución de un resultado único, sin que sea posible identificar

En el ámbito del *forward funding*, tanto la práctica negocial como la aproximación jurisprudencial parecen inclinarse claramente por la teoría de la combinación. Incluso cuando la operación se articula formalmente mediante contratos yuxtapuestos (típicamente, una compraventa del suelo y un contrato de desarrollo, llave en mano o de gestión de la promoción), no puede afirmarse que uno de ellos absorba plenamente al otro: en la medida en que se trata de contratos económicamente interdependientes, dotados de causas diferenciadas, cuya coordinación responde a una finalidad inversora unitaria, la fragmentación formal del vínculo contractual no altera, por sí sola, la naturaleza funcional de la operación ni permite extraer consecuencias automáticas en términos de calificación jurídica o de imputación de responsabilidades. Así, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 25.ª, núm. 585/2012, de 23 de noviembre: «*En la medida en que se trata de un contrato atípico de contenido mixto o complejo (o de una yuxtaposición de contratos coligados, según lo configuren las partes), que combina elementos procedentes de contratos diferentes, en ausencia de previsión contractual expresa y de resultar insuficiente la interpretación de la voluntad de las partes, entendemos que deberá recurrirse a la normativa propia del contrato dominante (la compraventa) que, en caso de ser necesario, deberá combinarse con las normas procedentes de los demás contratos, cuyos elementos se hallen conjuntados (préstamo y arrendamiento de obras y, en su caso, promoción delegada, mandato, arrendamiento de servicios, mediación o corretaje). Si bien la conocida en doctrina como «teoría de la absorción» parece tener utilidad potencial en el contrato de forward funding (por presentar un elemento preponderante propio del contrato de compraventa, que es la transmisión de la propiedad), no conviene renunciar a la aplicación de la llamada*

un elemento claramente dominante. Precisamente para salvar las limitaciones de este planteamiento se elaboró la teoría de la combinación, a la que se ha atribuido la virtud de reflejar con mayor fidelidad la lógica interna del negocio, en la medida en que intenta respetar el peso que las partes han otorgado a cada uno de los componentes contractuales y articularlos como un conjunto coherente. No obstante, también esta teoría muestra sus carencias en la práctica, especialmente cuando los elementos del contrato atípico no son fácilmente reconducibles a prestaciones propias de contratos típicos. Por su parte, la teoría de la combinación se muestra particularmente adecuada para los contratos coligados, en los que la yuxtaposición de varios contratos no altera la naturaleza jurídica específica de cada uno de ellos (como ocurre, por ejemplo, con el arrendamiento acompañado de una opción de compra). Sin embargo, los contratos complejos y aquellos que no admiten una reconducción clara a prestaciones típicas siguen planteando dificultades relevantes. En los supuestos en que pueda identificarse un elemento primordial derivado de un contrato típico, la teoría de la absorción puede ofrecer una solución más adecuada. Por el contrario, los contratos absolutamente atípicos desde la perspectiva legislativa quedan al margen de ambas construcciones, de modo que, cuando presentan una tipicidad social reconocible, su régimen supletorio habrá de extraerse de los usos del tráfico, de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la elaboración doctrinal.

«teoría de la combinación», por cuanto que la combinación con las normas correspondientes a los demás contratos típicos anteriormente mencionados puede resultar de utilidad para reconstruir la disciplina normativa aplicable al forward funding».

Desde esta perspectiva, la combinación o yuxtaposición contractual puede resultar relevante a efectos fiscales, de financiación o de distribución interna de riesgos entre las partes, pero no constituye un criterio decisivo para determinar quién debe responder como promotor ni para aplicar el régimen de responsabilidad previsto en el artículo 17 LOE.

En el *forward funding*, el inversor puede ser propietario del suelo y financiador del proceso sin ejecutar la promoción; el vendedor-promotor puede desarrollar la obra y gestionar la comercialización sin ser ya titular del suelo; y, entre ambos, pueden intervenir figuras de gestión que no encuentran un encaje directo en el elenco legal de agentes de la edificación. Es por eso que el verdadero problema del *forward funding* no radica en su atipicidad (plenamente amparada por el principio de autonomía de la voluntad), sino en las consecuencias que dicha atipicidad proyecta sobre la identificación de las posiciones jurídicas de las partes debido a la disociación entre titularidad del suelo, iniciativa promotora, financiación y ejecución material de la obra, contraviniendo los esquemas tradicionales sobre los que se construye la LOE, que presupone una cierta coincidencia entre estos elementos.

En consecuencia, la jurisprudencia recurre con frecuencia a las categorías correctoras del artículo 17.4 LOE para reconducir estas operaciones al sistema legal de responsabilidades. Si bien son soluciones esencialmente pragmáticas, orientadas a evitar vacíos de responsabilidad, también ponen de relieve las limitaciones del marco normativo vigente para absorber de manera plenamente coherente una técnica negocial que se ha consolidado en la práctica inmobiliaria contemporánea.

A mayores, en esquemas como el que aquí se analiza –el *forward funding*– el recurso de las figuras equivalentes plantea especiales dificultades cuando debe enfrentarse a la disociación de facultades para identificar con claridad un referente funcional con el que establecer la analogía.

Por eso, no resulta extraño que la jurisprudencia haya tendido a encontrar un punto de apoyo en la figura del denominado «promotor delegado» como categoría funcional de cierre, capaz de absorber responsabilidades cuando determinados sujetos asumen en la práctica un papel organizador y decisorio en el proceso edificatorio y cabe imputarles responsabilidad, no por la denominación con-

tractual empleada, sino por la intervención material del sujeto en la promoción. Esta solución práctica, aunque comprensible desde una lógica de protección del perjudicado, pone de relieve las tensiones existentes entre un modelo legal de agentes concebido en términos relativamente estáticos y una práctica edificatoria dinámica, compleja y en constante evolución, que viene desafiando los límites del sistema diseñado por la LOE desde su promulgación en 1999.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe advertir que el eventual reconocimiento legal de los agentes funcionales de la edificación no resolvería, por sí solo, los problemas de delimitación que presenta el sistema diseñado por la LOE, pues la norma se construye en torno a la figura del promotor sobre la base de un modelo de promoción relativamente unitario, en relación con el cual contratos como el de *forward funding* dificultan la imputación de responsabilidades cuando en un proyecto no coinciden la iniciativa económica del proyecto y su gestión, logrando que el titular del suelo quede desvinculado de las decisiones de la promoción pese a ser quien, en última instancia, obtendrá el rendimiento económico derivado de la explotación del edificio.

IV. EL *FORWARD FUNDING,* LA PROMOCIÓN DELEGADA Y EL CONTRATO LLAVE EN MANO

Resulta significativo que la jurisprudencia, aun describiendo con notable precisión los rasgos económicos del *forward funding*, incurra en ocasiones en una equiparación impropia entre la promoción delegada y el contrato de ejecución de obra en régimen de llave en mano, categorías que responden a lógicas jurídicas distintas. Así, por ejemplo, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 585/2012 explica correctamente el esquema clásico del *forward funding* pero lo equipara indistintamente con un «c*ontrato de promoción delegada o llave en mano*» (Fundamento de Derecho Primero) dejando fuera toda dogmática sobre la correcta clasificación de los tres contratos: *forward funding*, promoción delegada y llave en mano.

4.1 La promoción delegada

La promoción delegada constituye una práctica cada vez más habitual en el tráfico inmobiliario mediante la cual el titular del proyecto edificatorio externaliza en un tercero la ejecución de las

funciones propias de la actividad promotora. Se trata de una realidad exclusivamente contractual, carente de reconocimiento normativo expreso.

En mi opinión, la cuestión controvertida no radica tanto en la denominación utilizada por las partes como en determinar si dicha externalización comporta una verdadera transferencia de la posición jurídica de promotor o si, por el contrario, se limita a una redistribución interna de funciones sin efectos frente a terceros.

El artículo 9 LOE define al promotor a partir de un criterio funcional (decidir, impulsar, programar y financiar la edificación) al que se añade, como presupuesto necesario, la titularidad de un derecho sobre el solar que le faculte para construir en él. Esta exigencia no identifica al promotor exclusivamente con el propietario del suelo, pero sí conecta de forma estructural la condición promotora con el poder jurídico de edificar. Desde esta perspectiva, la contratación de un tercero para la gestión integral de la promoción no determina, de manera automática, la pérdida de la condición de promotor por parte del titular del derecho habilitante, en la medida en que las responsabilidades legalmente asociadas a dicha condición no son delegables por vía contractual.

Ahora bien, la práctica de la promoción delegada es una respuesta funcional a la complejidad del proceso edificatorio, especialmente cuando el titular del suelo o del derecho de edificación carece de la estructura técnica, organizativa y operativa necesaria para desarrollar directamente las tareas que integran la actividad promotora en sentido material o, en contextos de inversión institucional, financiación estructurada y promoción para explotación que no permite eludir el régimen de responsabilidades de la LOE.

Pero como se ha dicho, la LOE, sin embargo, parte de un modelo de promoción unitario, en el que quien decide promover asume directamente la organización y el control del proceso edificatorio, sin prever mecanismos normativos específicos para la externalización de dichas funciones cuando en la realidad económica de la promoción contemporánea la titularidad del proyecto, la financiación, la gestión técnica y la ejecución material de la obra aparecen frecuentemente disociadas.

Es precisamente en este contexto donde adquiere sentido la figura del promotor delegado, entendida no como un sujeto que sustituye jurídicamente al promotor a efectos de la LOE, sino como un gestor cualificado de la promoción, que asume contractualmente la realización de las funciones operativas, organizativas y administrativas inherentes al desarrollo del proyecto.

El promotor delegado puede asumir, por ejemplo, la obtención de licencias, la coordinación de los agentes intervinientes, la contratación de la obra y de los técnicos, la gestión del calendario y de los costes, o la entrega de la documentación de la obra ejecutada, sin que estas funciones puedan determinar automáticamente su consideración como promotor en sentido legal.

Aunque la expresión «promoción delegada» resulta descriptiva desde un punto de vista económico (al comprador-inversor le correspondería ser promotor por ser el titular del suelo y del derecho a edificar, pero encomienda a un tercero profesional el desarrollo de la promoción), su corrección dogmática en el marco de la LOE es, cuanto menos, discutible. El principal obstáculo reside en que, conforme a la configuración legal del promotor en la LOE, dicha condición no constituye una función susceptible de delegación, sino una posición jurídica de imputación de responsabilidades. La Ley no contempla la existencia de un promotor «por delegación»: o se ostenta la condición de promotor, o no se ostenta.

En este sentido, resulta acertada la observación de que la noción de promotor delegado presupone necesariamente la existencia de un promotor delegante.[21] Si lo que se pretende es que el vendedor asuma efectivamente la concepción, el impulso y la organización integral de la edificación, la calificación adecuada sería la de un contrato de promoción, sin necesidad de introducir la idea de delegación. Ahora bien, no puede compartirse la tesis según la cual sólo el inversor-comprador que desempeña un papel decisorio relevante en el proceso pueda ser considerado promotor a efectos de la LOE. Desde la lógica del sistema legal, la condición de promotor no se multiplica: la imputación debe atender a quién decide promover y asume el riesgo esencial de la operación.

Por eso, en mi opinión, el promotor delegado no adquiere la condición de promotor por el mero pacto privado, como se ha sostenido[22], puesto que la LOE no permite crear la figura del promotor por vía contractual ni desplazar, mediante acuerdo entre partes, el régimen de responsabilidades que le es propio, pues si bien no se exige que el promotor sea necesariamente propietario del solar ni que su derecho conste inscrito registralmente, sí resulta imprescindible que ostente un título jurídico que le habilite efectivamente para edificar, más allá de una mera autorización contractual interna.

Aunque podría alegarse que el artículo 17.4 LOE permite esa delegación al extender la responsabilidad del promotor a quienes

[21] Pérez-Caballero Abad, 2020, p. 124.

[22] Siquier Carbonell y Alarcón Dávalos, 2025, p. 185; Albiñana Cilveti, Pérez Rivarés, Viguer Pont y Reina Prado, 2011, p. 9; Morant Vidal, 2023, p. 149.

actúen como tales promotores «a tenor del contrato», lo cierto es que una interpretación sosegada del precepto debe conducir a una conclusión distinta: la referencia al contrato no implica que la condición de promotor sea atribuible por acto privado, sino que el contrato constituye un elemento de prueba relevante para apreciar si un sujeto ha desarrollado una actuación material equiparable a la del promotor, lo que permite extenderle el régimen de responsabilidad legalmente previsto, pero no su condición de promotor. Es decir, que la condición de promotor del artículo 9 LOE no constituye un estatus disponible para las partes, sino una posición jurídica de imputación legal que deriva de la concurrencia de determinados presupuestos materiales cuya apreciación corresponde a la ley y, en su caso, a los tribunales.

El contrato puede redistribuir funciones, organizar internamente la gestión de la promoción y prever mecanismos de garantía o de regreso entre las partes, pero no resulta idóneo para atribuir frente a terceros la condición de promotor ni para trasladar las responsabilidades legalmente anudadas a dicha posición. Admitir lo contrario supondría reconocer una forma de promoción por representación o por designación contractual incompatible con el carácter imperativo del sistema de responsabilidades de la LOE, atendiendo más al *nomen iuris* empleado por las partes que a la realidad material del proceso edificatorio.

Por todo ello, una distinción conceptualmente más precisa sería la que separase al promotor formal del promotor de hecho (distinción que, por otro lado, es habitual encontrar en los supuestos en que se enjuicia el fraude de ley conocido como «promoción encubierta», pero con la que no debe ser confundida).[23] El primero es

[23] La promoción inmobiliaria encubierta se refiere a la práctica fraudulenta por la que se elude la responsabilidad del promotor frente a los adquirentes, utilizando la apariencia de un negocio jurídico distinto a la promoción inmobiliaria (González Tausz, RCDI, 2010, p. 95). Se trata de una práctica que surge, principalmente, vinculada a la promoción inmobiliaria a través de cooperativas de viviendas (Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 28.ª, núm. 51/2016, de 9 de febrero, FD 5.º: el promotor encubierto es «*un tipo de promotor inmobiliario que se sirve de las ventajas de la legislación cooperativa para desarrollar el negocio inmobiliario propio de un promotor sustituyendo el beneficio por unos abultados honorarios de gestión*»; Sentencia de la Audiencia Provincial de Santander, Sección 2.ª, núm. 44/2025, de 17 de enero, FD 1.º: «(…) *se indica que Técnicos en Gestión de Comunidades intervino en escritura pública de constitución de la comunidad de bienes en la que se integró el ahora actor en calidad de gestora para desarrollar la promoción de viviendas a la que se refiere este procedimiento, por lo que aunque después figure en los contratos como representante o mandataria de la comunidad, planeó y decidió todo lo relativo a la edificación y sobre las personas físicas intervinientes, lo que la configura como promotora a modo de un «promotor encubierto»; Por tal motivo procede su condena, junto con Tecniobras –empresa constructora perteneciente al mismo grupo– a responder de la entrega de la vivienda, por ser parte de su obligación como promotora.*» Y de la misma Audiencia Provincial, Sección 4.ª, núm. 480/2025, de 16 de julio, FD 2.º: «(…) *consideramos que estábamos «ante una falsa no promotora, o lo que es lo mismo, ante una verdadera promotora encu-*

quien ostenta la posición jurídica definida por el artículo 9 LOE; el segundo es aquel sujeto que, aun sin encajar formalmente en dicha categoría, asume en la práctica decisiones esenciales sobre la promoción, lo que puede justificar la aplicación del artículo 17.4 LOE a los meros efectos de responsabilidad. El denominado promotor delegado no encajaría propiamente en ninguna de estas categorías, pues su función se aproxima más a la de un gestor de la promoción: organiza y ejecuta la actividad promotora por cuenta de otro, actúa en virtud de un encargo contractual, percibe una retribución pactada y no asume el riesgo empresarial propio de la promoción. No decide el «si» de la promoción, sino, en todo caso, el «cómo».

En este contexto, no resulta extraño que el esquema del *forward funding* haya sido en ocasiones confundido en sede judicial con la promoción delegada. Ello se explica, en parte, porque la promoción delegada puede constituir una de las posibles formas de articulación del *forward funding*, en la medida en que ambos parten de contratos atípicos en los que el desarrollo de la edificación es asumido por un sujeto distinto del propietario inicial del suelo. No obstante, esta coincidencia funcional no debe ocultar las diferencias estructurales entre ambas figuras.

Tal y como se observa, la dificultad es, en buena medida, terminológica. Hablar de promotor delegado sugiere la transferencia de una condición jurídica que, en realidad, no es transferible. Esta idea no se corresponde con la lógica del *forward funding* ni con las

---

bierta, pues fue ella quien, tras celebrar un contrato de gestión con los diferentes sujetos integrados en la comunidad de bienes constituida para adquirir el suelo, contrató al arquitecto, al aparejador y a la constructora, y se responsabilizó plenamente de la construcción.» (…) *En el supuesto, alcanzamos la misma conclusión que la apelada. PRODUQUE diseñó y promocionó la construcción y venta de las viviendas, obtuvo la licencia municipal de obras y pagó los honorarios por la escritura de agrupación que constituirá más tarde el título de los vendedores, antes de que la comunidad de propietarios existiera y el suelo se adquiriese. Ofreció a los compradores, futuros comuneros, el objeto de la venta (las viviendas) con unas características y ubicación ya preestablecidas (pese a que la compra del terreno se formalizase posteriormente), con un precio cerrado sin perjuicio de que obviamente, como en cualquier promoción, pudieran realizarse cambios o modificaciones como extras. En esa captación de los compradores (que se dirigen a ella bien por interés en la concreta promoción ofrecida en una inmobiliaria, bien por anuncios de otras promociones en los términos indicados por los testigos) se presenta como «vendedora» y cobra una señal a cuenta del precio, obligándose a su devolución en caso de incumplimiento por su parte. PRODUQUE se reserva las más amplias funciones desde la propia constitución de la comunidad de propietarios (que se residencia en el domicilio de PRODUQUE), y tras la compra de los terrenos. Asume la contratación de los seguros de responsabilidad propios de los promotores y que garantiza frente a los adquirentes el precio por el que se proyectó la venta al efectuar la reserva, obligándose en la cláusula 7.ª del contrato de PJM a asumir las desviaciones sobre dicho precio. Obtiene previamente la licencia de obra, y abona desde la misma cuenta en la que recibía las reservas, los honorarios del registrador de la propiedad n.º 2 de Santander (el 30-11-2018) por el otorgamiento de la escritura de agrupación que corresponde al título de los vendedores. La relación de los compradores con los agentes de la edificación se realiza a través de PRODUQUE.»*

expectativas del comprador-inversor, que recurre a fórmulas de externalización de la promoción, precisamente, para evitar ser asimilado al promotor por la vía del artículo 17.4 LOE, aun cuando la eventual imputación de responsabilidad no depende de la calificación contractual del negocio, sino de la concurrencia de los presupuestos materiales que permiten considerarlo promotor de hecho o agente análogo conforme al artículo 17.4 de la LOE.

En el *forward funding*, a diferencia de la promoción delegada en sentido estricto, el negocio se articula normalmente a partir de una transmisión inicial del suelo por parte del promotor al inversor, inserta en una operación unitaria de notable complejidad. Dicha transmisión cumple una función esencialmente instrumental, pues no responde a una simple enajenación del dominio, sino que se integra en un compromiso más amplio de desarrollo y puesta en valor de un proyecto inmobiliario. El promotor-vendedor asume la obligación de ejecutar la promoción y, en muchos casos, de gestionar su comercialización o explotación inicial, mientras que el inversor anticipa la financiación con la expectativa de obtener un activo inmobiliario explotable conforme a determinados estándares de rentabilidad.

Por ello, el *forward funding* no puede reconducirse ni a una compraventa ordinaria de suelo ni a una compraventa de cosa futura: el inversor adquiere la propiedad del inmueble de forma progresiva, por efecto de la accesión, en la medida en que la edificación se levanta sobre un suelo que ya es de su titularidad. El acuerdo contractual se proyecta así más allá de la compraventa, articulando un entramado de relaciones jurídicas vinculadas a la promoción, la financiación y la explotación económica del activo resultante.

Desde esta perspectiva, resulta especialmente relevante la forma en que se estructuran contractualmente las relaciones entre las partes. Cuando la operación se formaliza mediante contratos diferenciados, debe evitarse que el comprador-inversor asuma, siquiera indirectamente, funciones que permitan considerarlo promotor por delegación. En efecto, cuanto mayor sea su participación decisoria en el desarrollo del proyecto, más fácil resultará imputarle alguna de las responsabilidades que la LOE atribuye al promotor, al proyectista o incluso al constructor, con independencia de la denominación contractual empleada.

En añadidura, en las operaciones de *forward funding*, la atribución de la condición de promotor no puede descansar en el pacto entre las partes, sino que exige atender a la titularidad del derecho a edificar y a la asunción material de la iniciativa y del riesgo del

proceso edificatorio, con independencia de que la propiedad del suelo corresponda desde el inicio al inversor.

Un análisis detenido de la jurisprudencia invocada para sostener la tesis contraria pone de relieve que la imputación de responsabilidad al promotor delegado no se fundamenta en la existencia de una delegación contractual de las facultades del artículo 9 LOE, sino en la actuación material del sujeto como organizador efectivo del proceso constructivo. Así, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 9.ª, núm. 600/2021, de 2 de diciembre, no declara responsable al promotor delegado por el mero hecho de haber asumido contractualmente funciones promotoras, sino porque aprecia, a partir de la prueba practicada, que dicho sujeto ejercía un control real sobre la obra y actuaba como verdadero coordinador del proceso edificatorio, lo que justifica su responsabilidad conforme al artículo 17.4 LOE como agente análogo: «*22. El promotor delegado responde como promotor. Se trata de una figura análoga al gestor, aquí de varias viviendas unifamiliares adosadas, que incluso comparten elementos comunes, aunque no formen comunidad horizontal* (...) *23. Ahora bien, cuanto menos capacidad de decisión tenga el comprador en el proyecto y en la designación de agentes, menos adecuado será considerarlo como promotor (o autopromotor) delegante; particularmente, en este caso en el que el precio era cerrado (v. cláusula 2.ª del contrato de obra), la dirección facultativa la designaba el contratista (v. cláusula 3.ª) y las modificaciones o mejoras muy limitados, con prohibición de otras «subcontrataciones» para la ejecución de la obra o de suministros alternativos».*

En la misma línea se sitúa la Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona, Sección 1.ª, núm. 98/2024, de 15 de febrero, que, sobre la base de una prueba indiciaria *ex* artículo 386 LEC, concluye que la entidad demandada coordinaba la obra y asumía obligaciones frente a subcontratistas, actuando de facto como promotor delegado. Sin embargo, tampoco en este pronunciamiento se afirma que la condición de promotor derive de una delegación expresa de las facultades del artículo 9 LOE, sino que la responsabilidad se anuda a una actuación material equiparable a la de los agentes legalmente tipificados, lo que permite activar la cláusula correctora del artículo 17.4 LOE sin necesidad de reconocer una creación convencional de la figura del promotor: «*Si bien no existe una prueba directa sobre ello, sí que existe una prueba indirecta o por indicios del art. 386 LEC para entender que CONSVIDAL tenía un vínculo con la apelada por el cual coordinaba la obra y asumía las obligaciones frente a subcontratistas. En concreto, actuaba como*

promotor delegado, figura no expresamente prevista en los arts. 9 y 17 LOE, pero admitida por la jurisprudencia incluso con carácter implícito, como en nuestro caso».

Por último, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 5.ª, núm. 472/2019, de 25 de julio, que al incluir dentro del ámbito del artículo 17.4 LOE a sujetos como las entidades de gestión inmobiliaria, el *project and construction management* o el denominado promotor delegado, no legitima una transferencia contractual de la condición de promotor, sino que se limita a constatar que determinados sujetos, aun no encajando formalmente en las categorías legales del artículo 8 LOE, pueden responder cuando promueven materialmente la construcción mediante el ejercicio efectivo de funciones decisorias, organizativas y de control.[24]

Como puede observarse, el artículo 17.4 LOE opera como un mecanismo corrector del sistema, garantizando que ninguna intervención materialmente relevante en el proceso edificatorio quede al margen del régimen de responsabilidad, especialmente cuando se desempeñan funciones equiparables a las del promotor. No puede, sin embargo, interpretarse como una habilitación para contractualizar la condición de promotor ni para admitir una delegación normativa de las responsabilidades previstas en el artículo 9 LOE. Confundir ambos planos conduce a una lectura expansiva del artículo 17.4 LOE que desdibuja su función correctora y compromete la coherencia del sistema legal de imputación de responsabilidades, reforzando la necesidad de atender, más allá del *nomen iuris* y del reparto con-

[24] SAP de Málaga, Sección 5.ª, núm. 472/2019, FD 5.º: «*La figura del promotor viene definida en el artículo 9 de la Ley de Ordenación de la Edificación como «cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título». En definitiva, promueve la construcción pero, en la mayoría de los casos, no interviene directamente en la ejecución permitiendo con ello incluir en su concepto, conforme al artículo 17. 4 de la Ley de Ordenación de la Edificación, aparte del gestor de cooperativas o las comunidades de propietarios, a las entidades de gestión inmobiliaria, las denominadas «Proyect and Construction Management», o el promotor delegado. La promotora suscribe los contratos precisos para la ejecución de la obra, iniciado con la adquisición del solar; mantiene relación contractual con el constructor a quien encomienda la ejecución de la obra en su totalidad; contrata con el proyectista la redacción del proyecto, reservándose o no la elección y por ende la concertación de los contratos con la dirección facultativa de la obra. r lo tanto la promotora puede establecer una serie de relaciones internas: la derivada del contrato de obra concertado con otro promotor en el denominado contrato de promoción delegada; la derivada del contrato de obra concertado con el constructor; la derivada del contrato de obra, concertada con el proyectista o con los técnicos encargados de la dirección de la obra;* (…) *Consecuentemente con las obligaciones asumidas por la promoción de la ejecución de la obra, el promotor asume una posición dual de carácter legal, derivada de las obligaciones que la norma le impone frente al adquirente del inmueble, y de carácter contractual, derivada tanto del contrato concertado con el usuario como del concertado con el resto de partícipes en el proceso constructivo (ostentando en este último caso legitimación para el ejercicio de las acciones derivadas de los contratos suscritos).*»

tractual de funciones, a la efectiva asignación del control decisorio y del riesgo económico en el proceso edificatorio.

La jurisprudencia ha mostrado una especial cautela a la hora de reconocer la existencia de esquemas de *forward funding* o de promoción delegada, rechazando su aplicación cuando el análisis del negocio jurídico revela que la operación se limita, en realidad, a una financiación bancaria estructurada, aun cuando las partes incorporen terminología propia del *real estate* internacional.

En este sentido, resulta ilustrativa la Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia, Sección 1.ª, núm. 130/2018, de 12 de marzo, que permite trazar con nitidez el límite inferior del *forward funding,* excluyendo de su ámbito aquellas operaciones en las que la entidad financiadora permanece dentro del perímetro clásico del crédito hipotecario y no asume el riesgo propio de la promoción inmobiliaria. En el caso de autos, la Audiencia Provincial descarta expresamente la calificación del contrato como *forward funding* o como supuesto de promotor delegado, pese a la denominación empleada por las partes, al constatar que la operación se articulaba mediante la concesión de un crédito con garantía hipotecaria destinado a la financiación de la construcción y a la posterior venta de los inmuebles, pues la entidad financiadora no asumía el riesgo propio de la promoción inmobiliaria ni participaba en el resultado del negocio, sino que actuaba dentro del perímetro clásico de la financiación crediticia, con disposiciones condicionadas y previsión de subrogación de los adquirentes finales en los préstamos individualizados: «*Se aprecia que del contenido de la escritura otorgada el día 6 de agosto de 2007 no se desprende que al contrato concertado por las partes le corresponda la calificación que se invoca en la demanda, que se refiere a que la distribución de posiciones en el negocio responde a la figura del «promotor delegado» donde la entidad financiera no quiere asumir los riesgos de la promoción y construcción, pero quiere el negocio inmobiliario, esto es que, con su dinero se construya y promueva y se vendan los inmuebles a los futuros compradores para subrogarlos en préstamos o créditos hipotecarios –figura que se califica de «forward funding»–, sino que, por el contrario, se pone de manifiesto que se concede al demandante un crédito con garantía hipotecaria distinguiendo entre el crédito destinado a la construcción y el reservado a la compra* (...)».

4.2 **El contrato de llave en mano**

El análisis del caso resuelto por la Audiencia Provincial de las Islas Baleares, Sección 3.ª, núm. 325/2014, de 11 de noviembre, pone de manifiesto que la superación de dicho umbral no resulta, por sí sola, suficiente para afirmar la existencia de un *forward funding* en sentido funcional. El supuesto enjuiciado giraba en torno a una operación de desarrollo hotelero articulada mediante un entramado negocial en el que intervenían varias sociedades con funciones diferenciadas: un primer sujeto que transmitía al comprador el solar y el complejo hotelero proyectado; el comprador, que adquiría el suelo y se configuraba como titular del activo inmobiliario futuro; y una tercera empresa a la que el comprador encomendaba la realización íntegra del proyecto mediante un contrato de ejecución en régimen de llave en mano. Paralelamente, el comprador asumía el compromiso de celebrar un contrato de arrendamiento de la edificación terminada con una entidad distinta, cerrando así una operación unitaria de financiación, promoción y explotación del activo.

El contrato de desarrollo hotelero incorporaba una cláusula que reconocía al comprador la facultad de resolver el contrato con la empresa promotora en una serie de supuestos expresamente tasados y, en tal caso, de asumir, únicamente si así lo decidía, la condición de promotor, pasando a ostentar la doble posición de propietario y promotor de la obra. Asimismo, se preveía la posibilidad de que el comprador se subrogara, en su caso, en la posición contractual del promotor respecto de los contratos celebrados por éste con terceros. Acaecido uno de los supuestos resolutorios previstos, el propietario del solar asumió directamente la dirección de la obra y puso fin a la relación con los arquitectos contratados por la promotora originaria, quienes habían quedado impagados de parte de sus honorarios. Estos reclamaron entonces las cantidades al propietario, sosteniendo que la asunción de la condición de promotor por el comprador llevaba implícita la subrogación en las deudas pendientes del promotor inicial.

El Tribunal aborda la cuestión descartando, en primer término, la aplicación del régimen de responsabilidades previsto en la LOE al entender que las obligaciones legales derivadas de dicha norma sólo pueden exigirse en los supuestos expresamente contemplados en ella, y que no se trata ésta de una de esas situaciones que puede subsumirse en el artículo 17.4 LOE, afirmando que la controversia debía resolverse, por tanto, en el plano estrictamente contractual.

Los demandantes fundaban su pretensión, entre otros preceptos, en el artículo 1257 CC, que consagra el principio de relatividad

de los contratos, así como en el artículo 1549 del mismo cuerpo legal, relativo a la facultad del dueño de desistir unilateralmente de la construcción de la obra iniciada con la correspondiente obligación de indemnizar al contratista. No obstante, la Audiencia Provincial advierte desde el inicio que la operación controvertida no podía ser analizada de manera aislada, sino atendiendo a la compleja red de relaciones jurídicas que conformaban el negocio, caracterizado por la coexistencia de varios contratos funcionalmente interdependientes (teoría de la combinación).

En consecuencia, el Tribunal introduce la doctrina del Tribunal Supremo sobre la denominada «sombra del contrato», formulada en STS Sala de lo Civil, 120/2004, conforme a la cual una aplicación excesivamente rígida del principio de relatividad contractual puede conducir a una comprensión fragmentaria del negocio jurídico, incompatible con la realidad económica en la que éste se inserta. Esta evocación parecería, en principio, abrir la puerta a una interpretación extensiva de las obligaciones asumidas, susceptible de justificar la imputación al nuevo promotor de las deudas contraídas por su antecesor. Sin embargo, tras recorrer este razonamiento, la Audiencia Provincial concluye que dicha construcción no resulta trasladable al supuesto enjuiciado, al constatar que el propio diseño contractual había preservado expresamente la facultad del comprador de no subrogarse en los contratos celebrados por el promotor originario. En consecuencia, el Tribunal aplica el artículo 1257 CC en toda su literalidad, negando que la mera asunción posterior de la condición de promotor implique, por sí sola, la subrogación en las obligaciones contractuales de un tercero, y subrayando así el carácter decisivo del clausulado en la delimitación de posiciones jurídicas en operaciones complejas.

Este pronunciamiento resulta revelador si se atiende a la estructura económica del contrato. En efecto, conforme al contrato de desarrollo hotelero, el comprador que adquiría el suelo se obligaba a abonar al promotor una suma global cerrada de 42.160.000 euros como contraprestación por la realización completa del proyecto, importe que incluía la totalidad de los costes y gastos de desarrollo y que se satisfacía conforme a un calendario de pagos previamente pactado, con ajustes únicamente marginales en función de determinadas condiciones. Esta configuración, basada en un precio cierto y global y en la asunción por el promotor del riesgo de coste y ejecución, aproxima funcionalmente la operación al contrato de ejecución en régimen de llave en mano, en el que el contratista se compromete a entregar el proyecto terminado por un precio cerrado, asumiendo los riesgos constructivos y económicos inherentes a la obra.

Con todo, aunque el contrato se denominase expresamente *forward funding* y respondiese a una finalidad inversora y de explotación posterior del activo inmobiliario, la asignación real de riesgos y funciones revelaba una fricción evidente con los esquemas propios del *forward funding* en sentido estricto, caracterizado por la financiación anticipada de la promoción por el inversor y por una mayor asunción directa del riesgo económico de la edificación. En realidad, la operación podría calificarse, más propiamente, como un supuesto híbrido en el que coexisten elementos propios del *forward funding* nominal con una estructura funcional claramente cercana al contrato de llave en mano.

V. CRITERIOS PARA LA IMPUTACIÓN DE LA CONDICIÓN DE PROMOTOR EN LOS ESQUEMAS DE *FORWARD FUNDING*

Cómo se ha indicado anteriormente, la casuística que admite el *forward funding* es tan amplia como la libertad contractual permita a las partes. Sin embargo, es posible formular algunos criterios orientativos que permitan identificar a quién debería imputarse la condición de promotor y, por tanto, su responsabilidad *ex lege* prevista en el artículo 17 de la LOE.

La primera cuestión consiste en determinar quién desempeña realmente la función promotora, es decir, quien decide, impulsa, programa y financia las obras de edificación (art. 9 LOE). De esta definición se desprende que la condición de promotor exige, no sólo una iniciativa decisoria, sino también una iniciativa promotora material, consistente en definir aspectos esenciales del proyecto como el tipo de activo, el programa edificatorio, el calendario de desarrollo o la configuración económica de la operación.

La distinción entre la decisión de invertir y la decisión de promover resulta esencial para evitar que todo comprador-inversor pueda ser considerado promotor por el mero hecho de financiar o adquirir anticipadamente el activo, pues ello desnaturalizaría por completo el esquema propio del *forward funding*.

En el modelo típico de esta figura, la iniciativa promotora material corresponde al vendedor-promotor, que concibe el proyecto inmobiliario y lo pone en el mercado para captar financiación. Por otro lado, la decisión del comprador-inversor de participar en la operación no equivale, por sí sola, a una decisión de promover la

edificación, sino que constituye esencialmente una decisión de inversión. En estos supuestos, la responsabilidad propia del promotor debe recaer, en principio, sobre el vendedor que impulsa y organiza la promoción.

La solución varía, sin embargo, cuando el comprador-inversor interviene de forma determinante en la definición, programación o control del proceso edificatorio; si el inversor condiciona el diseño del proyecto, designa o interviene en la designación del resto de agentes de la edificación, se arroga facultades relevantes de supervisión técnica o económica o dirige de forma efectiva el desarrollo de la promoción, su posición se aproxima funcionalmente a la del promotor, por lo que atendiendo al mecanismo del art. 17.4 LOE, el inversor podría ser considerado promotor de hecho o promotor funcional.

Entre ambos extremos cabe identificar una situación intermedia. Junto a un *forward funding* estrictamente financiero, en el que el vendedor actúa como promotor en un sentido propio, y un *forward funding* controlado por el inversor, en el que éste puede asumir una posición funcionalmente equiparable a la del promotor, pueden darse casos de un *forward funding* intervenido, en los que el comprador-inversor participa de forma relevante en determinadas decisiones relativas al proyecto o al desarrollo de la promoción. En estos casos, en los que ambos sujetos intervienen de manera significativa en la organización y control del proceso edificatorio, la responsabilidad derivada del artículo 17.4 LOE podría alcanzar a ambos.

De este modo, la imputación de responsabilidad en los esquemas de *forward funding* debe atender a la realidad funcional de la promoción, y no sólo a la arquitectura contractual del negocio; resulta decisivo identificar quién ha ejercido efectivamente las funciones decisorias, organizativas y de control propias de la actividad promotora, pues sobre ese sujeto (o sobre quienes hayan intervenido de manera relevante en dichas funciones) deberá recaer la responsabilidad legalmente prevista para el promotor.

VI. **CONCLUSIONES**

El *forward funding* se ha consolidado como una técnica negocial autónoma y relevante en la práctica inmobiliaria, especialmente en contextos de inversión institucional, sin que exista, hasta la fecha, una tipificación legal específica en nuestro ordenamiento. Su atipicidad no plantea problemas de validez, plenamente ampa-

rada por el principio de autonomía de la voluntad, pero sí genera dificultades relevantes en la determinación del régimen jurídico aplicable y, en particular, en la imputación de responsabilidades derivadas del proceso edificatorio.

El estudio del *forward funding* pone de manifiesto que nos encontramos ante un sistema contractual articulado, caracterizado por la coexistencia de un contrato estructural de inversión, generalmente la compraventa del suelo o del activo en formación, y uno o varios contratos funcionales de desarrollo, destinados a canalizar la promoción, la ejecución de la obra y, en su caso, la explotación inicial del inmueble. Esta configuración explica que, desde el punto de vista dogmático, el *forward funding* encaje de manera preferente en la categoría de los contratos coligados, sin perjuicio de que, en determinados supuestos, pueda defenderse su carácter complejo.

La fragmentación funcional propia del *forward funding* (disociando titularidad del suelo, financiación, iniciativa promotora y ejecución material) pone en entredicho los esquemas tradicionales por los que se rige la LOE, diseñada para un modelo productivo más simple y basado en una mayor coincidencia entre dichas funciones. Esta disociación no debe considerarse ni una anomalía ni un esfuerzo de las partes por retorcer la regulación al amparo de la libertad contractual, sino una manifestación de la evolución natural de la actividad edificatoria y de la sofisticación de los modelos de inversión inmobiliaria contemporáneos.

En este contexto, cobra pleno sentido afirmar la emergencia de nuevos agentes (siquiera, funcionales) de la edificación, entendida no como la aparición de figuras inéditas, sino como la necesidad de integrar jurídicamente a sujetos cuya presencia en el proceso constructivo es ya habitual, pero que no encuentran un encaje directo en la tipología legal de la LOE. Figuras como el promotor delegado, el *project manager* o el *property asset manager* desempeñan funciones centrales en determinadas operaciones y obligan a replantear los criterios clásicos de identificación de los agentes responsables.

El sistema de agentes de la edificación diseñado por la LOE no puede interpretarse como un elenco cerrado, sino como un modelo de *numerus apertus* en el que la enumeración legal convive con la posibilidad de imputar responsabilidad a sujetos no expresamente tipificados cuando su intervención material en el proceso edificatorio así lo justifique. El artículo 17.4 LOE constituye la pieza clave de este sistema flexible, permitiendo extender la responsabilidad

del promotor a quienes actúan como tales en términos funcionales, ya sea a tenor del contrato o por su intervención decisoria en la promoción.

Ahora bien, esta extensión de responsabilidad no puede fundamentarse en la mera denominación contractual de las partes ni en la existencia de una supuesta delegación de la condición de promotor, figura que no resulta compatible con la configuración legal del promotor en la LOE; la condición de promotor no es una función delegable, sino una posición jurídica de imputación de responsabilidad. La referencia del artículo 17.4 LOE al contrato debe interpretarse, por tanto, como un criterio probatorio y no atributivo, orientado a revelar la realidad funcional de la actuación de los sujetos intervinientes.

El análisis de las distintas configuraciones del *forward funding* permite elaborar criterios orientativos para la imputación de responsabilidad conforme al artículo 17 LOE. En particular, la atribución de la condición de promotor debe atender a la iniciativa promotora material, al control efectivo del proceso edificatorio y al grado de intervención en la organización de la promoción. Sobre esta base pueden distinguirse esquemas de *forward funding* estrictamente financieros, supuestos de *forward funding* intervenido y modelos en los que el inversor asume una posición funcionalmente equiparable a la del promotor.

La jurisprudencia ha desempeñado un papel decisivo en la adaptación del sistema de la LOE a estas nuevas realidades, recurriendo a técnicas de analogía funcional para integrar en el régimen legal de responsabilidades a sujetos no tipificados cuando su actuación material así lo exige. Este enfoque, ejemplificado en la doctrina jurisprudencial sobre el *project manager* y el promotor delegado, confirma que la imputación de responsabilidad en materia edificatoria responde a criterios sustantivos y no meramente formales.

La respuesta jurisprudencial al *forward funding*, aunque pragmática y orientada a evitar vacíos de responsabilidad, evidencia la necesidad de una reflexión más profunda sobre la adecuación del marco normativo vigente a las técnicas negociales contemporáneas. Mientras dicha adaptación no se produzca, la interpretación funcional del artículo 17 LOE se erige como el instrumento esencial para preservar el equilibrio entre libertad contractual, seguridad jurídica y protección de los destinatarios finales de la edificación.

BIBLIOGRAFÍA

Albiñana Cilveti, Ignacio *et al.: La promoción inmobiliaria: diseño y construcción*, Barcelona, 2011.

Álvarez Olalla, Pilar: *La responsabilidad por defectos en la edificación. El Código Civil y la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*, Navarra, 2002.

Añón Larrey, Ana: *El promotor en la Ley de ordenación de la edificación. Mecanismos de resarcimiento: la intervención provocada y la acción de repetición,* Valencia, 2025.

Blanco, Jorge: «La responsabilidad civil de los agentes de la edificación en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre», en *La protección del consumidor de inmuebles*, Madrid, 2009, pp. 251–271.

Carrasco Perera, Ángel; Echevarría de Rada, Ricardo; Pérez-Caballero Abad, Pedro; Cordero Lobato, Encarna; González Carrasco, Carmen: *Derecho de la construcción y la vivienda*, Navarra, 2012.

Castellanos Moreno, Montserrat; Humero Martín, Antonio Eduardo: «Facility management y responsabilidad social: dos disciplinas como hecho diferencial en la gestión de activos inmobiliarios», *Revista de Urbanismo y Edificación*, 2016, pp. 221–245.

Cordero Lobato, Encarna: «La distribución de competencias en la regulación de la edificación», en *Comentarios a la Legislación de Ordenación de la Edificación*, Cizur Menor, 2001, pp. 163–173.

— «La legislación civil autonómica relativa a la construcción y a la vivienda», en *Comentarios a la Legislación de Ordenación de la Edificación*, Cizur Menor, 2001, pp. 175–202.

De Castro y Bravo, Federico: *El negocio jurídico,* Madrid, 1985. Reimpresión 2016.

Díez-Picazo, Luis: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial. Vol. I: Introducción. Teoría del contrato*, Navarra, 2007.

Echevarría de Rada, Ricardo; Pérez-Caballero Abad, Pedro: «Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de octubre de 2020 (STS 529/2020). La figura del *project manager* y su responsabilidad civil en la edificación», en *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: Civil y Mercantil*, vol. 12, Madrid, 2021, pp. 137–147.

Gómez de la Escalera, Carlos Rafael: *La responsabilidad civil por los defectos de construcción*, Barcelona, 1990.

González Poveda, Pedro: «Capítulo IV. Responsabilidades y garantías», en García Varela, Román (coord.), *Derecho de la Edificación*, Barcelona, 2006, pp. 309–370.

González Tausz, Rafael: «La promoción inmobiliaria encubierta: un fraude de ley», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2010, pp. 93–124.

López Peláez, Patricia: «La figura del promotor inmobiliario y los nuevos operadores en la edificación», en *Los agentes de la edificación hoy. 25 años después de la LOE*, Madrid, 2025, pp. 19–70.

Martínez Escribano, Celia: *Responsabilidades y garantías de los agentes de la edificación*, Valladolid, 2005.

Morant Vidal, Jesús: *La calidad en la edificación: tutela jurídico-civil*, Madrid, 2023.

Pérez Rivarés, Juan Antonio: «Algunas consideraciones en torno a la naturaleza jurídica del *forward funding*», *Revista de Derecho Mercantil*, 2006, pp. 237–254.

Pérez-Caballero Abad, Pedro: *La responsabilidad por hecho ajeno en la Ley de Ordenación de la Edificación*, Valencia, 2020.

Sandoica París, Désirée; Ruiz Garamendi, Marta; Soler, Manuel: «Análisis de la figura del «property asset management» o dirección de la gestión de activos inmobiliarios y su régimen legal», *Revista de Urbanismo y Edificación*, 2017, pp. 249–269.

Santos Morón, María José: «Artículo 17. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de edificación», en Parejo Alfonso, Luciano; Feliu Rey, Manuel Ignacio; De la Serna Bilbao, María Nieves (coord.), *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*. *Ley 38/1999, de 5 de noviembre*, Madrid, 2001, pp. 317–355.

Seijas Quintana, José Antonio: «La responsabilidad en la LOE: criterios de imputación», en Fernández Valverde, Ricardo / Díez Delgado, Julián (dirs.), *Estudio sobre la nueva Ley de Ordenación de la Edificación,* Madrid, 2000, pp. 89–139.

Siquier Carbonell, Antonio; Alarcón Dávalos, Álvaro: «Project Manager y promotor delegado: Definición y responsabilidad al amparo de la LOE», en *Anuario Jurídico Secciones del ICAM 2025*, Madrid, 2025, pp. 181–192.

JURISPRUDENCIA

Tribunal Supremo

STS 170/2000, Sala de lo Civil, de 21 de febrero. ECLI: ES: TS:2000:1299. Ponente: José Almagro Nosete.

STS 451/2002, Sala de lo Civil, de 13 de mayo. ECLI: ES: TS:2002:3353. Ponente: Alfonso Villagómez Rodil.

STS 120/2004, Sala de lo Civil, de 25 de febrero. ECLI: ES: TS:2004:1254. Ponente: Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.

STS 141/2018, Sala de lo Civil, de 14 de marzo. ECLI: ES: TS:2018:859. Ponente: Francisco Javier Arroyo Fiestas.

STS 529/2020, Sala de lo Civil, de 15 de octubre. ECLI: ES: TS:2020:3233. Ponente: Francisco Javier Arroyo Fiestas.

Tribunal Superior de Justicia

STSJ Navarra 10/1999, de 5 octubre, ECLI: ES: TSJNA:1999:1456. Ponente: Francisco Javier Fernandez Urzainqui.

Audiencias Provinciales

SAP de Murcia, Sección 1.ª, núm. 520/2011, de 10 de noviembre. ECLI: ES: APMU:2011:2358. Ponente: Andrés Pacheco Guevara.

SAP de Madrid, Sección 25.ª, núm. 585/2012 de 23 de noviembre. ECLI: ES: APM:2012:19728. Ponente: Fernando Delgado Rodríguez.
SAP de Madrid, Sección 11.ª, núm. 203/2014, de 5 de junio. ECLI: ES: APM:2014:7770. Ponente: Antonio García Paredes.
SAP de Islas Baleares, Sección 3.ª, núm. 325/2014, de 11 de noviembre. ECLI: ES: APIB:2014:2023. Ponente: María Rosa Rigo Rossello.
SAP de Madrid, Sección 28.ª, núm. 51/2016, de 9 de febrero. ECLI: ES: APM:2016:1376 Ponente Pedro María Gómez Sánchez.
SAP de Murcia, Sección 1.ª, núm. 130/2018, de 12 de marzo. ECLI: ES: APMU:2018:801. Ponente: María Del Pilar Alonso Saura.
SAP de Málaga, Sección 5.ª, núm. 472/2019, de 25 de julio. ECLI: ES: APMA:2019:2881. Ponente: María Pilar Ramírez Balboteo
SAP Madrid, Sección 9.ª, núm. 600/2021, de 2 de diciembre. ECLI: ES: APM:2021:14384. Ponente: Jesús Miguel Alemany Eguidazu.
SAP de Málaga, Sección 4.ª, núm. 58/2023, de 31 de enero. ECLI: ES: APMA:2023:48. Ponente: Dolores Ruíz Jiménez.
SAP de Girona, Sección 1.ª, núm. 98/2024, de 15 de febrero. ECLI: ES: APGI:2024191. Ponente: Javier Ramos De La Peña.
SAP de Santander, Sección 2.ª, núm. 44/2025, de 17 de enero. ECLI: ES: APS:2025:156. Ponente: Milagros Martínez Rionda.
SAP de Santander, Sección 4.ª, núm. 480/2025, de 16 de julio. ECLI: ES: APS:2025:1417. Ponente: Carlos Martínez De Marigorta Menéndez.

Legislación citada

Ley 39/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999.
Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, BOE núm. 265, de 05/11/2003.
Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la calidad en la edificación de la Región de Murcia, BORM núm. 29, de 04 de febrero de 2006, BOE núm. 133, de 5 de junio de 2006.
Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, DOGC núm. 5044, de 09/01/2008, BOE núm. 50, de 27/02/2008.
Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, BOE núm. 259, de 27/10/2009.
Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, BOE núm. 156, de 27/06/2014.

CRÓNICA DE LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA DE LA UNIÓN EUROPEA

JOSÉ IGNACIO PAREDES PÉREZ
Profesor permanente laboral de Derecho Internacional Privado
Universidad Autónoma de Madrid

SUMARIO: I. *Legislación.* A) Normativa Vigente. Banca y Mercados. Cooperación Judicial. Derecho antidiscriminatorio. Derecho de Consumo. Derecho de la Competencia. Derecho de Sociedades. Inteligencia Artificial. Marcas, Dibujos y Modelos. Propiedad Intelectual. Protección de Datos Personales. Responsabilidad Civil y Seguros. B) Propuestas, Proyectos y Trabajos Legislativos. Banca y Mercados. Competencia, Ley Aplicable, Reconocimiento y Ejecución. Derecho Antidiscriminatorio. Derecho de Consumo. Derecho de Contratos. Derecho de Familia. Derecho de la Competencia. Derecho de Sociedades. Insolvencia. Inteligencia Artificial. Protección de Datos Personales. Responsabilidad Civil y Seguros.–II. *Procedimientos Jurisdiccionales*. Banca y Mercados. Competencia, Ley aplicable, Reconocimiento y Ejecución. Cooperación Judicial. Derecho Antidiscriminatorio. Derecho de Consumo. Derecho de Contratos. Derecho de Familia. Derecho de la Competencia. Derecho de la Persona. Derecho de Sociedades. Insolvencia. Marcas, Dibujos y Modelos. Propiedad Intelectual. Protección de Datos. Responsabilidad Civil y Seguros.

I. **LEGISLACIÓN**

A) NORMATIVA VIGENTE

Banca y Mercados

1. Reglamento de ejecución (UE) 2025/1929 de la comisión, de 29 de septiembre de 2025, por el que se establecen disposiciones de aplicación del reglamento (UE) núm. 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a la vinculación de la fecha y la hora con los datos y al establecimiento de la exactitud de las fuentes de información temporal para el suministro de sellos cualificados de tiempo electrónicos, DOUE, L, 2025/1929, de 30 de septiembre de 2025.

2. Reglamento de Ejecución (UE) 2025/1942 de la Comisión, de 29 de septiembre de 2025, por el que se establecen disposiciones de aplica-

ción del Reglamento (UE) núm. 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a los servicios cualificados de validación de firmas electrónicas cualificadas y los servicios cualificados de validación de sellos electrónicos cualificados, DOUE, L, 2025/1942, de 30 de septiembre de 2025.

3. **Reglamento de Ejecución (UE) 2025/1943 de la Comisión, de 29 de septiembre de 2025, por el que se establecen disposiciones de aplicación del Reglamento (UE) núm. 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas de referencia para los certificados cualificados de firma electrónica y los certificados cualificados de sello electrónico, DOUE, L, 2025/1943, de 30 de septiembre de 2025.**

4. **Reglamento de Ejecución (UE) 2025/1944 de la Comisión, de 29 de septiembre de 2025, por el que se establecen disposiciones de aplicación del Reglamento (UE) núm. 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas de referencia de los procesos de envío y recepción de datos en los servicios cualificados de entrega electrónica certificada y en lo que respecta a la interoperabilidad de tales servicios, DOUE, L, 2025/1944, de 30 de septiembre de 2025.**

5. **Reglamento de Ejecución (UE) 2025/1945 de la Comisión, de 29 de septiembre de 2025, por el que se establecen disposiciones de aplicación del Reglamento (UE) núm. 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a la validación de las firmas electrónicas cualificadas y de los sellos electrónicos cualificados y a la validación de las firmas electrónicas avanzadas basadas en certificados cualificados y de los sellos electrónicos avanzados basados en certificados cualificados, DOUE, L, 2025/1945, de 30 de septiembre de 2025.**

6. **Reglamento de Ejecución (UE) 2025/1946 de la Comisión, de 29 de septiembre de 2025, por el que se establecen disposiciones de aplicación del Reglamento (UE) núm. 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a los servicios cualificados de conservación de firmas electrónicas cualificadas y de sellos electrónicos cualificados, DOUE, L, 2025/1946, de 30 de septiembre de 2025.**

7. **Reglamento Delegado (UE) 2025/2050 de la Comisión, de 1 de julio de 2025, por el que se completa el Reglamento (UE) 2022/2065 del Parlamento Europeo y del Consejo mediante el establecimiento de las condiciones y los procedimientos técnicos con arreglo a los cuales los prestadores de plataformas en línea de muy gran tamaño y de motores de búsqueda en línea de muy gran tamaño deben compartir datos con investigadores autorizados, DOUE, L, 2025/2050, de 9 de octubre de 2025.**

8. **Corrección de errores del Reglamento (UE) 2024/2847 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2024, relativo a los requisitos horizontales de ciberseguridad para los productos con elementos digitales y por el que se modifica el Reglamento (UE) núm. 168/2013 y el Reglamento (UE) 2019/1020 y la Directiva (UE) 2020/1828 (Reglamento de Ciberresiliencia) (DO L, 2024/2847, 20.11.2024), DOUE, L, 2025/90828, de 17 de octubre de 2025.**

9. Reglamento de Ejecución (UE) 2025/2162 de la Comisión, de 27 de octubre de 2025, por el que se establecen disposiciones de aplicación del Reglamento (UE) núm. 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a la acreditación de los organismos de evaluación de la conformidad que realizan la evaluación de los prestadores cualificados de servicios de confianza y de los servicios de confianza cualificados que prestan, el informe de evaluación de la conformidad y el sistema de evaluación de la conformidad, DOUE, L, 2025/2162, de 28 de octubre de 2025.

10. Reglamento Delegado (UE) 2025/1535 de la Comisión, de 29 de julio de 2025, por el que se completa el Reglamento (UE) 2024/2847 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a la exclusión de la aplicación de dicho Reglamento de determinados productos con elementos digitales que entran en el ámbito de aplicación del Reglamento (UE) núm. 168/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, DOUE, L, 2025/1535, de 29 de octubre de 2025.

11. Corrección de errores de la Directiva 2000/31/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2000, relativa a determinados aspectos jurídicos de los servicios de la sociedad de la información, en particular el comercio electrónico en el mercado interior (DO L 178 de 17.7.2000), DOUE, L, 2025/90940, de 20 de noviembre de 2025.

12. Corrección de errores del Reglamento (UE) 2023/1113 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de mayo de 2023, relativo a la información que acompaña a las transferencias de fondos y de determinados criptoactivos y por el que se modifica la Directiva (UE) 2015/849 (DO L 150 de 9.6.2023), DOUE, L, 2025/90984, de 3 de diciembre de 2025.

13. Reglamento de Ejecución (UE) 2025/2527 de la Comisión, de 16 de diciembre de 2025, por el que se establecen disposiciones de aplicación del Reglamento (UE) núm. 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas de referencia para los certificados cualificados de autenticación de sitios web, DOUE, L, 2025/2527, de 17 de diciembre de 2025.

14. Reglamento de Ejecución (UE) 2025/2530 de la Comisión, de 16 de diciembre de 2025, por el que se establecen disposiciones de aplicación del Reglamento (UE) núm. 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a los requisitos para los prestadores cualificados de servicios de confianza que prestan servicios de confianza cualificados DOUE, L, 2025/30, de 17 de diciembre de 2025.

15. Reglamento de Ejecución (UE) 2025/2531 de la Comisión, de 16 de diciembre de 2025, por el que se establecen disposiciones de aplicación del Reglamento (UE) núm. 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas y especificaciones de referencia para los libros mayores electrónicos cualificados DOUE, L, 2025/2531, de 17 de diciembre de 2025.

16. Reglamento de Ejecución (UE) 2025/2532 de la Comisión, de 16 de diciembre de 2025, por el que se establecen disposiciones de aplicación del Reglamento (UE) núm. 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas y especificaciones de referencia para los servicios cualificados de archivo electrónico DOUE, L, 2025/2532, de 17 de diciembre de 2025.

17. Decisión (UE) 2026/125 del Consejo, de 8 de diciembre de 2025, relativa a la celebración del Acuerdo sobre Comercio Digital entre la Unión Europea y la República de Singapur, DOUE, L, 2026/125, de 20 de enero de 2026.

18. Acuerdo sobre Comercio Digital entre la Unión Europea y la República de Singapur, DOUE, L, 2026/126, de 20 de enero de 2026.

19. Corrección de errores de la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, relativa a los mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican la Directiva 2002/92/CE y la Directiva 2011/61/UE (DO L 173 de 12.6.2014), DOUE, L, 2026/90130, de 16 de febrero de 2016.

20. Reglamento (UE) 2026/415 del Consejo, de 16 de diciembre de 2025, por el que se modifica el Reglamento (CE) núm. 2533/98 sobre la obtención de información estadística por el Banco Central Europeo, DOUE, L, 2026/415, de 20 de febrero de 2016.

21. Corrección de errores de Plataformas en línea de muy gran tamaño y motores de búsqueda en línea de muy gran tamaño designados con arreglo al artículo 33, apartado 4, del Reglamento (UE) 2022/2065 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a un mercado único de servicios digitales y por el que se modifica la Directiva 2000/31/CE (Ley de servicios digitales) (DO C, C/2024/1320, 5.2.2024), DOUE, C/2026/90013, de 18 febrero de 2026.

22. Decisión (UE) 2026/564 del Banco Central Europeo, de 13 de febrero de 2026, sobre la delegación de la facultad de adoptar decisiones relativas a fusiones, escisiones y adquisiciones de participaciones significativas (BCE/2026/5), DOUE, L, 2026/564, de 12 de marzo de 2026.

Cooperación judicial

23. Reglamento (UE) 2025/2073 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de octubre de 2025, por el que se modifica el Reglamento (UE) 2015/848 sobre procedimientos de insolvencia a fin de sustituir sus anexos A y B, DOUE, L, 2025/2073, de 17 de octubre de 2025.

24. Corrección de errores del Reglamento (UE) 2020/1784 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2020, relativo a la notificación y traslado en los Estados miembros de documentos judiciales y extrajudiciales en materia civil o mercantil («notificación y traslado de documentos») (DO L 405 de 2.12.2020), DOUE, L, 2026/90138, de 18 de febrero de 2016.

DERECHO ANTIDISCRIMINATORIO

25. Decisión (UE) 2025/2350 del Consejo, de 13 de noviembre de 2025, relativa a la posición que debe adoptarse, en nombre de la Unión Europea, en el Comité de Ministros del Consejo de Europa con respecto al proyecto de Recomendación sobre la igualdad y la inteligencia artificial, DOUE, L, 2025/2350, de 17 de noviembre de 2025.

DERECHO DE CONSUMO

26. Reglamento de Ejecución (UE) 2025/1960 de la Comisión, de 25 de septiembre de 2025, sobre el diseño y el contenido del aviso armonizado sobre la garantía legal de conformidad y de la etiqueta armonizada para la garantía comercial de durabilidad, DOUE, L, 2025/1960, de 2 de octubre de 2025.

27. Directiva (UE) 2025/2647 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2025, por la que se modifica la Directiva 2013/11/UE, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo, así como las Directivas (UE) 2015/2302, (UE) 2019/2161 y (UE) 2020/1828 tras la supresión de la plataforma europea de resolución de litigios en línea (Texto pertinente a efectos del EEE), DOUE, L, 2025/2647, de 30 de diciembre de 2025.

DERECHO DE LA COMPETENCIA

28. Decisión (UE) 2025/2488 de la Comisión, de 26 de agosto de 2025, relativa a la ayuda estatal SA.33754 (2013/C) (ex 2013/NN) concedida por España al Real Madrid CF [notificada con el número C(2025) 5839], DOUE, L, 2025/2488, de 22 de diciembre de 2025.

DERECHO DE SOCIEDADES

29. Corrección de errores de la Directiva (UE) 2022/2464 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de diciembre de 2022, por la que se modifican el Reglamento (UE) núm. 537/2014, la Directiva 2004/109/CE, la Directiva 2006/43/CE y la Directiva 2013/34/UE, por lo que respecta a la presentación de información sobre sostenibilidad por parte de las empresas (DO L 322 de 16.12.2022), DOUE, L, 2025/90794, de 8 de octubre de 2025.

30. Corrección de errores de la Directiva 2009/133/CE del Consejo, de 19 de octubre de 2009, relativa al régimen fiscal común aplicable a las fusiones, escisiones, escisiones parciales, aportaciones de activos y canjes de acciones realizados entre sociedades de diferentes Estados miembros y al traslado del domicilio social de una SE o una SCE de un Estado miembro a otro (DO L 310 de 25.11.2009), DOUE, L, 2025/90151, de 20 de febrero de 2026.

31. Corrección de errores de la Directiva (UE) 2024/1760 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de junio de 2024, sobre diligencia debida de las empresas en materia de sostenibilidad y por la que se modifican la Directiva (UE) 2019/1937 y el Reglamento (UE) 2023/2859 (DO L, 2024/1760, 5.7.2024), DOUE, L, 2026/90192, de 10 de marzo de 2026.

INTELIGENCIA ARTIFICIAL

32. Corrección de errores del Reglamento (UE) 2024/1689 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de junio de 2024, por el que se establecen normas armonizadas en materia de inteligencia artificial y por el que se modifican los Reglamentos (CE) núm. 300/2008, (UE) núm. 167/2013, (UE) núm. 168/2013, (UE) 2018/858, (UE) 2018/1139 y (UE) 2019/2144 y las Directivas 2014/90/UE, (UE) 2016/797 y (UE) 2020/1828 (Reglamento de Inteligencia Artificial) (DO L, 2024/1689, 12.7.2024), DOUE, L, 2025/90802, de 9 de octubre de 2025.

MARCAS, DIBUJOS Y MODELOS

33. Corrección de errores de la Directiva (UE) 2024/2823 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2024, sobre la protección jurídica de los dibujos y modelos (versión refundida) (DO L, 2024/2823, 18.11.2024) DOUE, L, 2026/90131, de 17 de febrero de 2026.

PROPIEDAD INTELECTUAL

34. Corrección de errores de la Directiva 2004/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, relativa al respeto de los derechos de propiedad intelectual (DO L 157 de 30.4.2004), DOUE, L, 2026/90031, de 19 de enero de 2026.

PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

35. Reglamento (UE) 2025/2518 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de noviembre de 2025, por el que se establecen normas procedimentales adicionales sobre la garantía del cumplimiento del Reglamento (UE) 2016/679, (Texto pertinente a efectos del EEE), DOUE, L, 2025/2518, de 12 de diciembre de 2025.

36. Decisión del Supervisor Europeo de Protección de Datos, de 25 de noviembre de 2025, sobre la gestión de registros y archivos [2025/2608], DOUE, L, 2025/2608, de 23 de diciembre de 2025.

37. Decisión de Ejecución (UE) 2026/179 de la Comisión, de 26 de enero de 2026, relativa a la adecuación del nivel de protección de los datos personales conferido por Brasil con arreglo al Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo [notificada con el número C(2026) 373], DOUE, L, 2026/231, de 28 de enero de 2026.

Responsabilidad Civil y Seguros

38. Reglamento de Ejecución (UE) 2026/349 de la Comisión, de 17 de febrero de 2026, por el que se establece información técnica para el cálculo de las provisiones técnicas y los fondos propios básicos a efectos de la presentación de información con fecha de referencia comprendida entre el 31 de diciembre de 2025 y el 30 de marzo de 2026 de conformidad con la Directiva 2009/138/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre el acceso a la actividad de seguro y de reaseguro y su ejercicio, DOUE, L, 2026/349, de 18 de febrero de 2026.

B) PROPUESTAS, PROYECTOS Y TRABAJOS LEGISLATIVOS

Banca y Mercados

39. P9_TA(2024)0299 – Lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales – Resolución legislativa del Parlamento Europeo, de 23 de abril de 2024, sobre la propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo por el que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales (COM(2023)0533 – C9-0338/2023 – 2023/0323(COD)) (Procedimiento legislativo ordinario: primera lectura) DOUE, C/2025/3726, de 17 de septiembre de 2025.

40. P9_TA(2024)0301 – Acceso de las autoridades competentes a los registros centralizados de cuentas bancarias a través del punto de acceso único – Resolución legislativa del Parlamento Europeo, de 23 de abril de 2024, sobre la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo por la que se modifica la Directiva (UE) 2019/1153 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta al acceso de las autoridades competentes a los registros centralizados de cuentas bancarias a través del punto de acceso único (COM(2021)0429 – C9-0338/2021 – 2021/0244(COD)) (Procedimiento legislativo ordinario: primera lectura), DOUE, C/2025/3728, de 17 de septiembre de 2025.

41. P9_TA(2024)0327 – Medidas de actuación temprana, condiciones de resolución y financiación de las medidas de resolución (Directiva sobre Recuperación y Resolución Bancarias 3) – Resolución legislativa del Parlamento Europeo, de 24 de abril de 2024, sobre la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo por la que se modifica la Directiva 2014/59/UE en lo que respecta a las medidas de actuación temprana, las condiciones de resolución y la financiación de las medidas de resolución (COM(2023)0227 – C9-0135/2023 – 2023/0112(COD)) (Procedimiento legislativo ordinario: primera lectura), DOUE, C/2025/3753, de 17 de septiembre de 2025.

42. P9_TA(2024)0328 – Alcance de la protección de los depósitos, utilización de los fondos de los sistemas de garantía de depósitos, cooperación transfronteriza y transparencia (Directiva relativa a los sistemas de garantía de depósitos 2) – Resolución legislativa del

Parlamento Europeo, de 24 de abril de 2024, sobre la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo por la que se modifica la Directiva 2014/49/UE en lo que respecta al alcance de la protección de los depósitos, la utilización de los fondos de los sistemas de garantía de depósitos, la cooperación transfronteriza y la transparencia (COM(2023)0228 – C9-0133/2023 – 2023/0115(COD)) (Procedimiento legislativo ordinario: primera lectura), DOUE, C/2025/3754, de 17 de septiembre de 2025.

43. P9_TA(2024)0363 – Modificación del Reglamento (UE) núm. 575/2013 en lo que respecta a los requisitos para el riesgo de crédito, el riesgo de ajuste de valoración del crédito, el riesgo operativo, el riesgo de mercado y el suelo de resultados – Resolución legislativa del Parlamento Europeo, de 24 de abril de 2024, sobre la propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo por el que se modifica el Reglamento (UE) núm. 575/2013 en lo que respecta a los requisitos para el riesgo de crédito, el riesgo de ajuste de valoración del crédito, el riesgo operativo, el riesgo de mercado y el suelo de resultados (COM(2021)0664 – C9-0397/2021 – 2021/0342(COD)) (Procedimiento legislativo ordinario: primera lectura), DOUE, C/2025/3789, de 17 de septiembre de 2025.

44. Dictamen de la Comisión de 5 de noviembre de 2025 sobre la Recomendación del Banco Central Europeo de reglamento del Consejo por el que se modifica el Reglamento (CE) núm. 2533/98 sobre la obtención de información estadística por el Banco Central Europeo (BCE/2025/17), DOUE, C/2025/6326, de 19 de noviembre de 2025.

45. Solicitud de un dictamen consultivo al Tribunal de la AELC por el Tribunal Supremo del Principado, de 27 de mayo de 2025, en el asunto Peter Ploerer/LGT Bank AG (Asunto E-9/25), DOUE, C/2025/6337, de 20 de noviembre de 2025.

46. Recomendación de la Junta Europea de Riesgo Sistémico, de 25 de septiembre de 2025, sobre los sistemas de criptomonedas estables de múltiples emisores de terceros países, (JERS/2025/9), DOUE, C/2025/6342, de 21 de noviembre de 2025.

47. Estadísticas sobre reglamentaciones técnicas notificadas en 2024 con arreglo al procedimiento de notificación 2015/1535 – Información facilitada por la Comisión de conformidad con el artículo 8, párrafo segundo, de la Directiva (UE) 2015/1535 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de septiembre de 2015, por la que se establece un procedimiento de información en materia de reglamentaciones técnicas y de reglas relativas a los servicios de la sociedad de la información (versión codificada), DOUE, C/2025/6686, de 18 de diciembre de 2025.

48. Dictamen del Banco Central Europeo de 18 de noviembre de 2025 sobre una propuesta de paquete de simplificación presupuestaria que incluye modificaciones específicas de ciertas normas de gobernanza económica de la Unión (CON/2025/37), DOUE, C/2025/6772, de 23 de diciembre de 2025.

49. Dictamen del Comité Económico y Social Europeo – Refuerzo del control del cumplimiento de las normas del mercado único: revisión de los instrumentos y el marco actuales (Dictamen de iniciativa), DOUE, C/2026/7, de 16 de enero de 2026.

50. Dictamen del Comité Económico y Social Europeo – Propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo por el que se modifica el Reglamento (UE) núm. 575/2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito, en lo que respecta a los requisitos aplicables a las exposiciones de titulización [COM(2025) 825 final – 2025/0825 (COD)] – Propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo por el que se modifica el Reglamento (UE) 2017/2402 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2017, por el que se establece un marco general para la titulización y se crea un marco específico para la titulización simple, transparente y normalizada [COM(2025) 826 final – 2025/0826 (COD)], DOUE, C/2026/32, de 16 de enero de 2026.

51. Dictamen del Banco Central Europeo de 11 de noviembre de 2025 sobre: a) una propuesta de reglamento por el que se modifica el Reglamento (UE) 2017/2402 por el que se establece un marco general para la titulización y se crea un marco específico para la titulización simple, transparente y normalizada; b) una propuesta de reglamento por el que se modifica el Reglamento (UE) núm. 575/2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito, en lo que respecta a los requisitos aplicables a las exposiciones de titulización, y c) un proyecto de propuesta de reglamento delegado por el que se modifica el Reglamento Delegado (UE) 2015/61 en lo que respecta a las condiciones de admisibilidad de las titulizaciones en el colchón de liquidez de las entidades de crédito (CON/2025/35) DOUE, C/2026/503, de 23 de enero de 2026.

52. Comunicación de la Comisión – Directrices de la Comisión sobre la aplicación de la funcionalidad de declaración para los prestadores de servicios de medios de comunicación de conformidad con el artículo 18, apartado 1, del Reglamento (UE) 2024/1083 (Reglamento Europeo sobre la Libertad de los Medios de Comunicación), DOUE, C/2026/901, de 11 febrero de 2026.

53. P10_TA(2025)0076 – Control de las actividades financieras del Banco Europeo de Inversiones: informe anual 2023 – Resolución del Parlamento Europeo, de 6 de mayo de 2025, sobre el control de las actividades financieras del Banco Europeo de Inversiones: informe anual 2023 (2024/2052(INI)), DOUE, C/2026/574, de 24 de febrero de 2026.

54. P10_TA(2025)0105 – Unión bancaria: informe anual 2024 – Resolución del Parlamento Europeo, de 8 de mayo de 2025, sobre la unión bancaria: informe anual 2024 (2024/2055(INI)), DOUE, C/2026/585, de 24 de febrero de 2026.

55. Dictamen del Comité Económico y Social Europeo – Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico

y Social Europeo y al Comité de las Regiones – El mercado único: nuestro mercado interno europeo en un mundo incierto – Una Estrategia para hacer que el mercado único sea sencillo, fluido y fuerte [COM(2025) 500 final], DOUE, C/2026/871, de 27 de febrero de 2026.

56. Plataformas en línea de muy gran tamaño y motores de búsqueda en línea de muy gran tamaño designados con arreglo al artículo 33, apartado 4, del Reglamento (UE) 2022/2065 del Parlamento Europeo y del Consejo relativo a un mercado único de servicios digitales y por el que se modifica la Directiva 2000/31/CE (Ley de servicios digitales) DOUE, C/2026/1654, de 11 de marzo de 2026.

Competencia, Ley aplicable, Reconocimiento y Ejecución

57. P10_TA(2025)0138 – Adhesión del Reino Unido al Convenio de 2 de julio de 2019 sobre el Reconocimiento y la Ejecución de Resoluciones Judiciales Extranjeras en materia Civil o Mercantil – Resolución del Parlamento Europeo, de 19 de junio de 2025, sobre el apoyo a la adhesión del Reino Unido al Convenio de 2 de julio de 2019 sobre el Reconocimiento y la Ejecución de Resoluciones Judiciales Extranjeras en materia Civil o Mercantil (2025/2709(RSP)), DOUE, C/2025/6267, de 19 de diciembre de 2025.

Derecho Antidiscriminatorio

58. Dictamen del Comité Europeo de las Regiones – La perspectiva local y regional en el refuerzo de los derechos de las mujeres y de la igualdad de género en la UE, DOUE, C/2025/6319, de 3 de diciembre de 2025.

Derecho de Consumo

59. Comunicación de la Comisión – Directrices sobre la aplicación por parte de las empresas del marco legislativo de la UE en materia de seguridad general de los productos, DOUE, C/2025/6233, de 21 de noviembre de 2025.

60. Comunicación de la Comisión – Directrices para la aplicación práctica del portal Safety Business Gateway con arreglo al artículo 27, apartado 2, del Reglamento (UE) 2023/988, DOUE, C/2025/6238, de 21 de noviembre de 2025.

61. Posición (UE) núm. 12/2025 del Consejo en primera lectura con vistas a la adopción de un Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo relativo a la seguridad de los juguetes y por el que se deroga la Directiva 2009/48/CE Adoptada por el Consejo el 13 de octubre de 2025 (Texto pertinente a efectos del EEE), DOUE, C/2025/6319, de 3 de diciembre de 2025.

62. Exposición de motivos del Consejo: Posición (UE) núm. 12/2025 del Consejo en primera lectura con vistas a la adopción de un Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo relativo a la seguridad de los juguetes y por el que se deroga la Directiva 2009/48/CE, DOUE, C/2025/6319, de 3 de diciembre de 2025.

63. Posición (UE) núm. 15/2025 del Consejo en primera lectura, con vistas a la adopción de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo por la que se modifica la Directiva 2013/11/UE, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo, así como las Directivas (UE) 2015/2302, (UE) 2019/2161 y (UE) 2020/1828 tras la supresión de la plataforma europea de resolución de litigios en línea, Adoptada por el Consejo el 17 de noviembre de 2025, (Texto pertinente a efectos del EEE), DOUE, C/2025/6677, de 12 de diciembre de 2025.

64. Exposición de motivos del Consejo: Posición (UE) núm. 15/2025 del Consejo en primera lectura con vistas a la adopción de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo por la que se modifica la Directiva 2013/11/UE, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo, así como las Directivas (UE) 2015/2302, (UE) 2019/2161 y (UE) 2020/1828 tras la supresión de la plataforma europea de resolución de litigios en línea, DOUE, C/2025/6678, de 12 de diciembre de 2025.

65. Corrección de errores de la Comunicación de la Comisión, titulada Directrices sobre la aplicación por parte de las empresas del marco legislativo de la UE en materia de seguridad general de los productos (DO C, C/2025/6233, 21.11.2025), DOUE, C/2026/90021, de 4 de marzo de 2026.

Derecho de Contratos

66. Posición del Consejo (UE) núm. 10/2025 en primera lectura con vistas a la adopción de un Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo que modifica el Reglamento (CE) núm. 261/2004 por el que se establecen normas comunes sobre compensación y asistencia a los pasajeros aéreos en caso de denegación de embarque y de cancelación o gran retraso de los vuelos, y el Reglamento (CE) núm. 2027/97 relativo a la responsabilidad de las compañías aéreas respecto al transporte aéreo de los pasajeros y su equipaje Adoptado por el Consejo el 29 de septiembre de 2025 (Texto pertinente a efectos del EEE), DOUE, C/2025/5782, de 30 de octubre de 2025.

67. Exposición de motivos del Consejo: Posición (UE) núm. 10/2025 del Consejo en primera lectura con vistas a la adopción de un Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo que modifica el Reglamento (CE) n.° 261/2004 por el que se establecen normas comunes sobre compensación y asistencia a los pasajeros aéreos en caso de denegación de embarque y de cancelación o gran retraso de los vuelos, y el Reglamento (CE) núm. 2027/97 relativo a la responsabilidad de las compañías aéreas respecto al transporte aéreo de los pasajeros y su equipaje, DOUE, C/2025/5783, de 30 de octubre de 2025.

68. Asunto C-399/24, AirHelp Germany (Aeronave alcanzada por un rayo): Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Tercera) de 16 de octubre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Landesgericht Korneuburg Austria) – AirHelp Germany GmbH/Austrian Airlines AG [Procedimiento prejudicial – Transportes aéreos – Reglamento (CE) núm. 261/2004 – Compensación a los pasajeros aéreos en caso de gran retraso de un vuelo – Requisitos – Artículo 5, apartado 3 – Concepto de circunstancias extraordinarias – Concepto de medidas razonables para evitar una circunstancia extraordinaria o las consecuencias de esa circunstancia – Aeronave alcanzada por un rayo durante el vuelo anterior y, por tanto, sujeta a una inspección obligatoria], DOUE, C/2025/6112, de 8 de diciembre de 2025.

Derecho De Familia

69. P10_TA(2025)0116 – Lucha contra los abusos sexuales y la explotación sexual de los menores y el material de abuso sexual de menores y sustitución de la Decisión marco 2004/68/JAI del Consejo (versión refundida) – Enmiendas aprobadas por el Parlamento Europeo el 17 de junio de 2025 sobre la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a la lucha contra los abusos sexuales y la explotación sexual de los menores y el material de abuso sexual de menores y por la que se sustituye la Decisión marco 2004/68/JAI del Consejo (versión refundida) (COM(2024)0060 – C9-0028/2024 – 2024/0035(COD)) (Procedimiento legislativo ordinario – refundición) DOUE, C/2025/6271, de 19 de diciembre de 2025.

Derecho de la competencia

70. Comunicación de la Comisión – Aprobación del contenido de un proyecto de Reglamento de la Comisión relativo a la aplicación del artículo 101, apartado 3, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a determinadas categorías de acuerdos de transferencia de tecnología y de un proyecto de directrices de la Comisión relativas a la aplicación del artículo 101 del Tratado a los acuerdos de transferencia de tecnología DOUE, C/2025/5024, de 16 de septiembre de 2025.

71. Dictamen del Comité Económico y Social Europeo – Llamamiento a favor de una competencia leal en lo que respecta a las plataformas de terceros países (Dictamen de iniciativa), DOUE, C/2026/6, de 16 de enero de 2026.

72. Dictamen del Comité Consultivo en materia de prácticas restrictivas y posiciones dominantes de 2 de julio de 2025 relativo al proyecto de Decisión en el asunto AT.40636 – SNBB – Ponente: CHIPRE, DOUE, C/2026/697, de 3 de febrero de 2026.

73. Dictamen del Comité Consultivo en materia de prácticas restrictivas y posiciones dominantes de 30 de junio de 2025 relativo al proyecto de Decisión en el asunto AT.40728 – CORNING – Ponente: Francia, DOUE, C/2026/717, de 9 de febrero de 2026.

74. Dictamen del Comité Consultivo en materia de prácticas restrictivas y posiciones dominantes de 13 de octubre de 2025 relativo al proyecto de Decisión en el asunto AT.40881 – Loewe – Ponente: LITUANIA DOUE, C/2026/1001, de 23 de febrero de 2026.

75. Dictamen del Comité Consultivo en materia de prácticas restrictivas y posiciones dominantes de 13 de octubre de 2025 relativo al proyecto de Decisión en el asunto AT.40840 – Gucci – Ponente: LITUANIA, DOUE, C/2026/1008, de 23 de febrero de 2026.

76. Dictamen del Comité Consultivo en materia de prácticas restrictivas y posiciones dominantes de 13 de octubre de 2025 relativo al proyecto de Decisión en el asunto AT.40880 – Chloé – Ponente: LITUANIA, DOUE, C/2026/1014, de 23 de febrero de 2026.

77. P10_TA(2025)0104 – Política de competencia: informe anual 2024 – Resolución del Parlamento Europeo, de 8 de mayo de 2025, sobre la política de competencia: informe anual 2024 (2024/2079(INI)), DOUE, C/2026/584, de 24 de febrero de 2026.

78. P10_TA(2025)0107 – Viejos retos y nuevas prácticas comerciales en el mercado interior – Resolución del Parlamento Europeo, de 8 de mayo de 2025, sobre viejos retos y nuevas prácticas comerciales en el mercado interior (2025/2542(RSP)), DOUE, C/2026/587, de 24 de febrero de 2026.

79. Dictamen del Comité Económico y Social Europeo – Informe de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones Informe sobre la política de competencia de 2024 [COM(2025) 181 final], DOUE, C/2026/872, de 27 de febrero de 2026.

Derecho de Sociedades

80. P9_TA(2024)0329 – Diligencia debida de las empresas en materia de sostenibilidad – Resolución legislativa del Parlamento Europeo, de 24 de abril de 2024, sobre la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre diligencia debida de las empresas en materia de sostenibilidad y por la que se modifica la Directiva (UE) 2019/1937 (COM(2022)0071 – C9-0050/2022 – 2022/0051(COD)) (Procedimiento legislativo ordinario: primera lectura), DOUE, C/2025/3755, de 17 de septiembre de 2025.

81. P9_TA(2024)0351 – Aumentar el atractivo de los mercados de capitales públicos y facilitar el acceso al capital a las pequeñas y medianas empresas (modificación de una Directiva) – Resolución legislativa del Parlamento Europeo, de 24 de abril de 2024, sobre la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo por la que se modifica la Directiva 2014/65/UE para hacer que los mercados de capitales públicos de la Unión resulten más atractivos para las sociedades y para facilitar el acceso al capital a las pequeñas y medianas empresas y se deroga la Directiva 2001/34/CE (COM(2022)0760 – C9-0415/2022 – 2022/0405(COD)) (Procedimiento legislativo ordinario: primera lectura), DOUE, C/2025/3777, de 17 de septiembre de 2025.

82. P9_TA(2024)0352 – Estructuras de acciones con derechos de voto múltiple en sociedades que solicitan la admisión a cotización de sus acciones en un mercado de pymes en expansión – Resolución legislativa del Parlamento Europeo, de 24 de abril de 2024, sobre la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a las estructuras de acciones con derechos de voto múltiple en sociedades que solicitan la admisión a cotización de sus acciones en un mercado de pymes en expansión (COM(2022)0761 – C9-0416/2022 – 2022/0406(COD)) (Procedimiento legislativo ordinario: primera lectura), DOUE, C/2025/3778, de 17 de septiembre de 2025.

83. P9_TA(2024)0359 – Iniciativa de EuroHPC para que las empresas emergentes den impulso al liderazgo europeo en inteligencia artificial fiable – Resolución legislativa del Parlamento Europeo, de 24 de abril de 2024, sobre la propuesta de Reglamento del Consejo por el que se modifica el Reglamento (UE) 2021/1173 en lo relativo a una iniciativa de EuroHPC para que las empresas emergentes den impulso al liderazgo europeo en inteligencia artificial fiable (COM(2024)0029 – C9-0013/2024 – 2024/0016(CNS)) (Procedimiento legislativo especial – consulta), DOUE, C/2025/3785, de 17 de septiembre de 2025.

84. P9_TA(2024)0360 – Derecho de sociedades: ampliación y mejora del uso de herramientas y procesos digitales – Resolución legislativa del Parlamento Europeo, de 24 de abril de 2024, sobre la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo por la que se modifican las Directivas 2009/102/CE y (UE) 2017/1132 en lo que respecta a la ampliación y mejora del uso de herramientas y procesos digitales en el ámbito del Derecho de sociedades (COM(2023)0177 – C9-0121/2023 – 2023/0089(COD)) (Procedimiento legislativo ordinario: primera lectura), DOUE, C/2025/3786, de 17 de septiembre de 2025.

85. P9_TA(2024)0362 – Modificación la Directiva 2013/36/UE en lo referente a las facultades de supervisión, las sanciones, las sucursales de terceros países y los riesgos ambientales, sociales y de gobernanza – Resolución legislativa del Parlamento Europeo, de 24 de abril de 2024, sobre la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo por la que se modifican la Directiva 2013/36/UE, en lo referente a las facultades de supervisión, las sanciones, las sucursales de terceros países y los riesgos ambientales, sociales y de gobernanza, y la Directiva 2014/59/UE (COM(2021)0663 – C9-0395/2021 – 2021/0341(COD)) (Procedimiento legislativo ordinario: primera lectura), DOUE, C/2025/3788, de 17 de septiembre de 2025.

86. Dictamen del Comité Económico y Social Europeo a) Propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo por el que se modifican los Reglamentos (UE) 2016/679, (UE) 2016/1036, (UE) 2016/1037, (UE) 2017/1129, (UE) 2023/1542 y (UE) 2024/573 en lo que respecta a la ampliación de determinadas medidas de mitigación disponibles para las pequeñas y medianas empresas a las pequeñas empresas de mediana capitalización y otras medidas de simplificación [COM(2025) 501 final – 2025/0130 (COD)] b) Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo por la que se modifican las Directivas 2014/65/UE y (UE) 2022/2557 en lo que respecta a la ampliación de determinadas medidas de mitigación dis-

ponibles para las pequeñas y medianas empresas a las pequeñas empresas de mediana capitalización y otras medidas de simplificación [COM(2025) 502 final – 2025/0131 (COD)] c) Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo por la que se modifican las Directivas 2000/14/CE, 2011/65/UE, 2013/53/UE, 2014/29/UE, 2014/30/UE, 2014/31/UE, 2014/32/UE, 2014/33/UE, 2014/34/UE, 2014/35/UE, 2014/53/UE, 2014/68/UE y 2014/90/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a la digitalización y las especificaciones comunes [COM(2025) 503 final – 2025/0133 (COD)] y d) Propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo por el que se modifican los Reglamentos (UE) núm. 765/2008, (UE) 2016/424, (UE) 2016/425, (UE) 2016/426, (UE) 2023/1230, (UE) 2023/1542 y (UE) 2024/1781 en lo que respecta a la digitalización y las especificaciones comunes [COM(2025) 504 final – 2025/0134 (COD)], DOUE, C/2026/29, de 16 de enero de 2026.

INSOLVENCIA

87. Procedimiento de liquidación – Decisión de incoar el procedimiento de liquidación de Bodrogközi Kertészeti Nonprofit Kölcsönös Növénybiztosító Egyesülete f.a. [Publicación de conformidad con el artículo 280 de la Directiva 2009/138/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre el seguro de vida, el acceso a la actividad de seguro y de reaseguro y su ejercicio (Solvencia II)) DOUE, C/2025/5256, de 25 de septiembre de 2025.

88. Procedimientos de liquidación – Decisión de abrir procedimiento de liquidación y de cesión de oficio de la cartera respecto a la entidad Hello Insurance Group, Compañía de Seguros, S. A. [Publicación efectuada de conformidad con el artículo 280 de la Directiva 2009/138/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre el acceso a la actividad de seguro y de reaseguro y su ejercicio (Solvencia II)], DOUE, C/2025/5739, de 24 de octubre de 2025.

INTELIGENCIA ARTIFICIAL

89. P9_TA(2024)0359 – Iniciativa de EuroHPC para que las empresas emergentes den impulso al liderazgo europeo en inteligencia artificial fiable – Resolución legislativa del Parlamento Europeo, de 24 de abril de 2024, sobre la propuesta de Reglamento del Consejo por el que se modifica el Reglamento (UE) 2021/1173 en lo relativo a una iniciativa de EuroHPC para que las empresas emergentes den impulso al liderazgo europeo en inteligencia artificial fiable (COM(2024)0029 – C9-0013/2024 – 2024/0016(CNS)) (Procedimiento legislativo especial – consulta), DOUE, C/2025/3785, de 17 de septiembre de 2025.

90. Dictamen del Comité Económico y Social Europeo – Simplificación normativa: el uso de herramientas digitales para la mejora de la legislación (Dictamen exploratorio solicitado por la Presidencia danesa), DOUE, C/2025/5141, de 28 de octubre de 2025.

91. Dictamen del Comité Económico y Social Europeo – Interdependencias entre las aplicaciones de IA y los servicios de las profesiones liberales: responder a las necesidades sociales urgentes (Dictamen de iniciativa), DOUE, C/2026/5, de 16 de enero de 2026.

92. Dictamen del Comité Europeo de las Regiones: Plan de Acción Continente de IA, DOUE, C/2026/758, de 24 de febrero de 2026.

Protección de datos personales

93. P9_TA(2024)0331 – Espacio Europeo de Datos Sanitarios – Resolución legislativa del Parlamento Europeo, de 24 de abril de 2024, sobre la propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo sobre el Espacio Europeo de Datos Sanitarios (COM(2022)0197 – C9-0167/2022 – 2022/0140(COD)) (Procedimiento legislativo ordinario: primera lectura), DOUE, C/2025/3576, de 17 de septiembre de 2025.

Responsabilidad Civil y Seguros

94. P9_TA(2024)0294 – Establecimiento de un marco para la recuperación y la resolución de las empresas de seguros o reaseguros – Resolución legislativa del Parlamento Europeo, de 23 de abril de 2024, sobre la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo por la que se establece un marco para la recuperación y la resolución de las empresas de seguros o reaseguros, y por la que se modifican las Directivas 2002/47/CE, 2004/25/CE, 2009/138/CE y (UE) 2017/1132 y los Reglamentos (UE) núm. 1094/2010 y (UE) núm. 648/2012 (COM(2021)0582 – C9-0365/2021 – 2021/0296(COD)) (Procedimiento legislativo ordinario: primera lectura), DOUE, C/2025/3721, de 17 de septiembre de 2025.

II. PROCEDIMIENTOS JURISDICCIONALES

Banca y Mercados

95. Asunto C-99/23 P: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Octava) de 1 de agosto de 2025 – PNB Banka / BCE [Recurso de casación – Política económica y monetaria – Supervisión prudencial de las entidades de crédito – Reglamento (UE) núm. 1024/2013 – Derechos procedimentales – Tutela judicial efectiva – Inadmisibilidad], DOUE, C/2025/5055, de 29 de septiembre de 2025.

96. Asunto C-100/23 P: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Octava) de 1 de agosto de 2025 – PNB Banka / BCE [Recurso de casación – Política económica y monetaria – Supervisión prudencial de las entidades de crédito – Reglamento (UE) núm. 1024/2013 – Derechos procedimentales – Tutela judicial efectiva – Inadmisibilidad], DOUE, C/2025/5056, de 29 de septiembre de 2025.

97. Asunto C-101/23 P: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Octava) de 1 de agosto de 2025 – PNB Banka / BCE [Recurso de casación – Política económica y monetaria – Supervisión prudencial de las entidades de crédito – Reglamento (UE) núm. 1024/2013 – Derechos procedimentales – Tutela judicial efectiva – Inadmisibilidad], DOUE, C/2025/5057, de 29 de septiembre de 2025.

98. Asunto C-102/23 P: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Octava) de 1 de agosto de 2025 – PNB Banka / BCE [Recurso de casación – Política económica y monetaria – Supervisión prudencial de las entidades de crédito – Reglamento (UE) núm. 1024/2013 – Derechos procedimentales – Motivación], DOUE, C/2025/5058, de 29 de septiembre de 2025.

99. Asunto C-600/23, Royal Football Club Seraing: Sentencia del Tribunal de Justicia (Gran Sala) de 1 de agosto de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por la Cour de cassation – Bélgica) – Royal Football Club Seraing SA / Fédération internationale de football association (FIFA), Union des associations européennes de football (UEFA), Union royale belge des sociétés de football association ASBL (URBSFA) [Procedimiento prejudicial – Artículo 19 TUE, apartado 1 – Obligación de los Estados miembros de establecer las vías de recurso necesarias para garantizar la tutela judicial efectiva en los ámbitos cubiertos por el Derecho de la Unión – Artículo 47 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea – Derecho a la tutela judicial efectiva – Posibilidad de recurrir al arbitraje – Arbitraje entre particulares – Arbitraje impuesto – Decisión de un órgano de una federación deportiva internacional que impone una sanción – Laudo del Tribunal Arbitral del Deporte (TAS) confirmado mediante una resolución de un órgano jurisdiccional de un tercer Estado – Vías de recurso contra el laudo arbitral – Normativa nacional que confiere a ese laudo arbitral fuerza de cosa juzgada entre las partes y valor probatorio frente a terceros – Facultades y obligaciones de los órganos jurisdiccionales nacionales ante los que se invoca dicho laudo arbitral – Control efectivo de la conformidad de ese laudo arbitral con los principios y las disposiciones de orden público de la Unión], DOUE, C/2025/5064, de 29 de septiembre de 2025.

100. Asunto C-665/23, Veracash: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Cuarta) de 1 de agosto de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por la Cour de cassation – Francia) – IL / Veracash SAS (Procedimiento prejudicial – Servicios de pago en el mercado interior – Directiva 2007/64/CE – Artículo 56, apartado 1, letra b) – Obligación del usuario de servicios de pago de notificar sin demoras indebidas al proveedor de servicios de pago el extravío, robo o sustracción, o la utilización no autorizada de su instrumento de pago – Artículo 58 – Notificación de operaciones de pago no autorizadas – Rectificación de esa operación por el proveedor de servicios de pago supeditada a la obligación del usuario de dichos servicios de notificar la operación sin tardanza injustificada […], a más tardar a los 13 meses desde la fecha del adeudo – Artículos 60 y 61 – Responsabilidad respectiva del proveedor de servicios de pago y del ordenante en caso de operaciones de pago no autorizadas – Sucesión de operaciones de pago no autorizadas a raíz del extravío, del robo, de la

sustracción o de la utilización no autorizada de un instrumento de pago – Tardanza en la notificación que no se ha producido deliberadamente ni por negligencia grave – Alcance del derecho a la devolución), DOUE, C/2025/5066, de 29 de septiembre de 2025.

101. Asunto T-348/23: Sentencia del Tribunal General de 3 de septiembre de 2025 – Zalando/Comisión [Servicios digitales – Reglamento (UE) 2022/2065 – Designación de una plataforma en línea de muy gran tamaño – Excepción de ilegalidad – Artículo 33, apartados 1 y 4, del Reglamento 2022/2065 – Seguridad jurídica – Igualdad de trato – Proporcionalidad – Obligación de motivación], DOUE, L, 2025/5445, de 20 de octubre de 2025.

102. Asunto T-55/24: Sentencia del Tribunal General de 10 de septiembre de 2025 – Meta Platforms Ireland/Comisión [Servicios digitales – Reglamento (UE) 2022/2065 – Decisión de la Comisión por la que se establece el importe de la tasa de supervisión para el año 2023 – Artículo 43, apartados 3 a 5, del Reglamento 2022/2065 – Artículo 4, apartado 2, del Reglamento Delegado (UE) 2023/1127 – Metodología de cálculo del promedio mensual de destinatarios del servicio activos – Modulación en el tiempo de los efectos de una anulación], DOUE, C/2025/5578, de 27 de octubre de 2025.

103. Asunto T-58/24: Sentencia del Tribunal General de 10 de septiembre de 2025 – Tiktok Technology/Comisión [Servicios digitales – Reglamento (UE) 2022/2065 – Decisión de la Comisión por la que se establece el importe de la tasa de supervisión para el año 2023 – Artículo 43, apartados 3 a 5, del Reglamento 2022/2065 – Artículo 4, apartado 2, del Reglamento Delegado (UE) 2023/1127 – Metodología de cálculo del promedio mensual de destinatarios del servicio activos – Modulación en el tiempo de los efectos de una anulación], DOUE, C/2025/5579, de 27 de octubre de 2025.

104. Asunto C-474/25, Medienanstalt Berlin-Brandenburg: Petición de decisión prejudicial planteada por el Verwaltungsgericht Berlin (Alemania) el 16 de julio de 2025 – LD / Medienanstalt Berlin-Brandenburg, DOUE, C/2025/5673, de 3 de noviembre de 2025.

105. Asunto C-528/25, Firmenauskunft PUR: Petición de decisión prejudicial planteada por el Landgericht Saarbrücken (Alemania) el 5 de agosto de 2025 – LK / Firmenauskunft P. U. R. GmbH, DOUE, C/2025/5675, de 3 de noviembre de 2025.

106. Asunto C-535/25, Amazon Italia Logistica: Petición de decisión prejudicial planteada por el Consiglio di Stato (Italia) el 6 de agosto de 2025 – Amazon Italia Logistica Srl / Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni (AGCOM) DOUE, C/2025/5676, de 3 de noviembre de 2025.

107. Asunto C-536/25, Amazon Italia Services: Petición de decisión prejudicial planteada por el Consiglio di Stato (Italia) el 6 de agosto de 2025 – Amazon Italia Services Srl / Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni (AGCOM) DOUE, C/2025/5677, de 3 de noviembre de 2025.

108. Asunto C-537/25, Amazon Italia Transport: Petición de decisión prejudicial planteada por el Consiglio di Stato (Italia) el 6 de agosto de 2025 – Amazon Italia Transport Srl / Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni (AGCOM) DOUE, C/2025/5678, de 3 de noviembre de 2025.

109. Asunto C-589/25, Momari: Petición de decisión prejudicial planteada por el Consiglio di Giustizia amministrativa per la Regione siciliana (Italia) el 5 de septiembre de 2025 – Ministero dell'Interno y Questura Ragusa / TV, en calidad de representante legal pro tempore de 23 PLAY srls, DOUE, C/2025/5679, de 3 de noviembre de 2025.

110. Asunto C-687/23, Banco Santander (Resolución bancaria Banco Popular III): Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 11 de septiembre de 2025 (Petición de decisión prejudicial del Tribunal Supremo) – D. E. / Banco Santander, S. A. (Procedimiento prejudicial – Directiva 2014/59/UE – Resolución de entidades de crédito y de empresas de servicios de inversión – Principios generales – Artículo 34, apartado 1, letras a) y b) – Recapitalización interna – Amortización de los instrumentos de capital – Efectos – Artículo 53, apartados 1 y 3 – Artículo 60, apartado 2, párrafo primero, letras b) y c) – Protección de los derechos de accionistas y acreedores – Adquisición de instrumentos de capital – Información defectuosa y errónea facilitada en el folleto que debe publicarse en particular en caso de oferta pública de valores – Acción para obtener la nulidad del contrato de adquisición de instrumentos de capital – Acción de responsabilidad – Acciones ejercitadas antes de la adopción de las medidas de resolución), DOUE, C/2025/5796, de 10 de noviembre de 2025.

111. Asuntos acumulados C-764/23 a C-766/23, Cairo Network y otros: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Tercera) de 11 de septiembre de 2025 (peticiones de decisión prejudicial planteadas por el Consiglio di Stato – Italia) – Cairo Network Srl (C-764/23), Europa Way Srl (C-765/23), Persidera SpA (C-766/23) / Ministero delle Imprese e del Made in Italy, Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni y otros (Procedimiento prejudicial – Redes y servicios de comunicaciones electrónicas – Directivas 2002/20/CE, 2002/21/CE y 2002/77/CE – Derechos de uso de radiofrecuencias de difusión digital terrestre para radio y televisión – Conversión de derechos de uso – Asignación de derechos de uso – Tutela judicial – Independencia de las autoridades nacionales de reglamentación), DOUE, C/2025/5698, de 10 de noviembre de 2025.

112. Asunto C-115/24, Österreichische Zahnärztekammer: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Cuarta) de 11 de septiembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Oberster Gerichtshof Austria) – UJ / Österreichische Zahnärztekammer (Petición de decisión prejudicial – Salud pública – Asistencia sanitaria transfronteriza – Directiva 2011/24/UE – Artículo 3, letras d) y e) – Prestación de asistencia sanitaria mediante telemedicina – Concepto de telemedicina – Asistencia sanitaria transfronteriza prestada mediante de tele-

medicina – Tratamiento médico complejo que incluye asistencia sanitaria prestada mediante telemedicina y presencial – Estado miembro de tratamiento – Directiva 2000/31/CE – Servicio de la sociedad de la información – Directiva 2005/36/CE – Cualificaciones profesionales – Libre prestación de servicios – Ámbito de aplicación – Artículo 56 TFUE), DOUE, C/2025/5802, de 10 de noviembre de 2025.

113. Asunto C-163/25, Sadalbari: Auto del Tribunal de Justicia (Sala Octava) de 3 de octubre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por la Curtea de Apel Bucureşti – Rumanía) – SC Sadalbari SRL / Autoritatea de Supraveghere Financiară, Sectorul Instrumentelor şi Investiţiilor Financiare (Petición de decisión prejudicial – Artículos 53, apartado 2 y 99 del Reglamento de Procedimiento del Tribunal de Justicia – Respuesta claramente deducible de la jurisprudencia – Mercados de instrumentos financieros – Directiva 2004/39/CE – Artículo 4, apartado 1, punto 14 – Concepto de mercado regulado – Autorización – Requisitos de funcionamiento – Mercado administrado, tras una fusión, por una persona jurídica que también administra un mercado regulado – Artículo 94, letra c), del Reglamento de Procedimiento – Inadmisibilidad manifiesta), DOUE, C/2025/6148, de 24 de noviembre de 2025.

114. Asuntos acumulados C-718/23 a C-721/23 y C-60/24, Anesar-CV y otros: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Octava) de 16 de octubre de 2025 (peticiones de decisión prejudicial planteadas por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana) – Asociación de Empresarios de Salones de Juego y Recreativos de la Comunidad Valenciana (Anesar-CV) (C-718/23), Salones Comatel, S. L. (C-719/23), Asociación Española de Fabricantes de Máquinas Recreativas y de Juego (Asesfam) (C-720/23), Apuestas Deportivas Valencianas, S. A. (C-721/23), Recreativos Giner Moltó, S. L. (C-60/24), y otros / Conselleria d´Hisenda i Model Econòmic de la Generalitat Valenciana (Procedimiento prejudicial – Libertad de establecimiento – Artículo 49 TFUE – Restricciones – Juegos de azar – Normativa autonómica – Distancias mínimas entre distintos establecimientos de juego y entre ciertos establecimientos de juego y los centros educativos – Limitación temporal de la explotación de máquinas tragaperras y de otras máquinas recreativas con premio – Moratoria para la concesión de nuevas licencias o autorizaciones de explotación – Justificación – Proporcionalidad), DOUE, C/2025/6108, de 8 de diciembre de 2025.

115. Asunto C-621/25, VB Investments: Petición de decisión prejudicial planteada por la Administratīvā apgabaltiesa (Letonia) el 19 de septiembre de 2025 – SIA VB Investments / Valsts ieņēmumu dienests DOUE, C/2025/6125, de 8 de diciembre de 2025.

116. Asunto C-321/24, Attal et Associés: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 30 de octubre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Tribunal Judiciaire de Paris – Francia) – BC / SCP Attal et Associés (Procedimiento prejudicial – Libre circulación de capitales – Artículo 63 TFUE, apartado 1 – Sucesión – Necesidad de acudir a un notario a fin de otorgar la

declaración de sucesión en un Estado miembro distinto de aquel en el que se ha abierto la sucesión – Normativa de ese Estado miembro que determina que los emolumentos de dicho notario se calculan sobre la totalidad de la masa hereditaria bruta – Ejercicio paralelo, por los Estados miembros, de su potestad tributaria – Ausencia de restricción a la libre circulación de capitales), DOUE, C/2025/6592, de 22 de diciembre de 2025.

117. Asunto C-447/23, Banco Santander (Resolución bancaria Banco Popular IV): Auto del Tribunal de Justicia (Sala Sexta) de 11 de septiembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Juzgado de Primera Instancia de Santa Coloma de Farners) – Juan Antonio y María Consuelo / Banco Santander, S. A. (Procedimiento prejudicial – Artículo 99 del Reglamento de Procedimiento del Tribunal de Justicia – Directiva 2014/59/UE – Resolución de entidades de crédito y de empresas de servicios de inversión – Principios generales – Artículo 34, apartado 1, letras a) y b) – Recapitalización interna – Efectos – Artículo 53, apartados 1 y 3 – Amortización de los instrumentos de capital – Artículo 60, apartado 2, párrafo primero, letras b) y c) – Medidas de salvaguarda de los accionistas – Artículos 73 a 75 – Derechos de suscripción preferente – Directiva 2003/71/CE – Directiva 2004/109/CE – Protección de los derechos de accionistas y acreedores – Información defectuosa y errónea facilitada en el folleto que debe publicarse, en particular, en caso de oferta pública de valores – Información sobre los emisores de valores ya admitidos a cotización – Acción de responsabilidad – Acción de nulidad del contrato de adquisición – Acciones ejercitadas contra el sucesor universal de la entidad de crédito objeto de una decisión de resolución), DOUE, C/2025/6600, de 22 de diciembre de 2025.

118. Asunto T-366/23: Sentencia del Tribunal General de 19 de noviembre de 2025 – YH/BCE [Política económica y monetaria – Supervisión prudencial de las entidades de crédito – Directiva 2013/36/UE – Reglamento (UE) núm. 1024/2013 – Tareas específicas de supervisión encomendadas al BCE – Evaluación de las adquisiciones de participaciones cualificadas – Oposición a la adquisición de una participación cualificada – Derecho a ser oído – Concepto de participación cualificada – Reputación y competencia profesional del adquirente propuesto – Derechos protegidos por la Carta – Proporcionalidad], DOUE, C/2026/103, de 5 de enero de 2026.

119. Asunto T-367/23: Sentencia del Tribunal General de 19 de noviembre de 2025 – Amazon EU/Comisión [Servicios digitales – Reglamento (UE) 2022/2065 – Designación de una plataforma en línea de muy gran tamaño – Excepción de ilegalidad – Admisibilidad – Artículo 33, apartados 1 y 4, del Reglamento 2022/2065 – Derecho al respeto de la vida privada y familiar – Libertad de empresa – Derecho de propiedad – Igualdad de trato – Libertad de expresión – Protección de datos], DOUE, C/2026/104, de 5 de enero de 2026.

120. Asunto C-563/24, PB Vi Goods: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Séptima) de 13 de noviembre de 2025 (petición de decisión

prejudicial planteada por el Landgericht Potsdam – Alemania) – Verband Sozialer Wettbewerb eV / PB Vi Goods GmbH [Procedimiento prejudicial – Definición, designación, presentación, etiquetado y protección de las bebidas espirituosas – Reglamento (UE) 2019/787 – Artículo 10, apartado 7 – Prohibición de utilizar las denominaciones legales para cualquier bebida que no cumpla los requisitos de las categorías correspondientes – Gin – Denominación de una bebida de gin sin alcohol – Artículo 12, apartado 1 – Alusiones – Validez del artículo 10, apartado 7 – Artículo 16 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea – Libertad de empresa – Principio de proporcionalidad], DOUE, C/2026/150, de 12 de enero de 2026.

121. Asuntos acumulados C-340/24 y C-442/24, Artollisi y otros: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Octava) de 20 de noviembre de 2025 (peticiones de decisión prejudicial planteadas por el Tribunale amministrativo regionale per il Lazio – Italia) – EW / Ministero dell'Istruzione e del Merito, Ministero dell'Università e della Ricerca (Procedimiento prejudicial – Libre circulación de personas – Artículos 45 TFUE y 49 TFUE – Reconocimiento de cualificaciones profesionales – Derecho a ejercer la profesión de docente de apoyo educativo en un Estado miembro – Nacionales de ese Estado miembro que han obtenido un título de formación expedido por un centro de enseñanza superior privado en otro Estado miembro – Título que no es legalmente reconocido y que no da acceso a la profesión correspondiente en este último Estado miembro – Obligación del primer Estado miembro de tomar en consideración todos los diplomas, certificados y otros títulos de que disponga el interesado – Excepción), DOUE, C/2026/266, de 26 de enero de 2026.

122. Asunto C-245/25, DZI – OBSHTO ZASTRAHOVANE EAD: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sofiyski rayonen sad (Bulgaria) el 1 de abril de 2025 – DZI – OBSHTO ZASTRAHOVANE EAD / ZK LEV INS AD, DOUE, C/2026/276, de 26 de enero de 2026.

123. Asunto C-585/25, Freistaat Bayern: Petición de decisión prejudicial planteada por el Bayerischer Verwaltungsgerichtshof (Alemania) el 1 de septiembre de 2025 – Freistaat Bayern / Helena C, DOUE, C/2026/439, de 2 febrero de 2026.

124. Asunto C-677/25, ZBI Fondsmanagement: Petición de decisión prejudicial planteada por el Oberlandesgericht Nürnberg (Alemania) el 23 de octubre de 2025 – ZBI Fondsmanagement GmbH / Verbraucherzentrale Baden-Württemberg e. V., DOUE, C/2026/445, de 2 febrero de 2026.

125. Asunto C-345/24, AGCOM: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Quinta) de 18 de diciembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Consiglio di Stato – Italia) – Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni (AGCOM) / BRT SpA, Federazione Italiana Trasportatori (FEDIT) y otros [Procedimiento prejudicial – Servicios de paquetería postal al público – Directiva

97/67/CE – Artículos 22 y 22 bis – Reglamento (UE) 2018/644 – Artículo 4 – Decisión de la autoridad nacional de reglamentación que impone obligaciones de información a los prestadores de servicios de paquetería – Fundamento jurídico de la competencia de dicha autoridad para imponer obligaciones específicas de información a operadores que no efectúan servicios de paquetería transfronterizos – Proporcionalidad], DOUE, C/2026/919, de 23 febrero de 2026.

126. Asunto C-353/24, Europark Latvia y Skidata: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Séptima) de 18 de diciembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por la Administratīvā rajona tiesa, Rīgas tiesu nams – Letonia) – SIA EUROPARK LATVIA, SKIDATA GmbH / Valsts ieņēmumu dienests [Procedimiento prejudicial – Política industrial – Procedimiento de información en materia de las normas y reglamentaciones técnicas y de las reglas relativas a los servicios de la sociedad de la información – Directiva (UE) 2015/1535 – Concepto de reglamento técnico – Normativa nacional que obliga a entregar el código fuente de un software inscrito en la base de datos de la Administración tributaria a un organismo de evaluación de la conformidad de las exigencias técnicas fiscales – Artículo 34 TFUE – Medida de efecto equivalente a la restricción cuantitativa de las importaciones – Principio de proporcionalidad], DOUE, C/2026/920, de 23 febrero de 2026.

127. Asunto C-366/24, Amazon EU (Tarifas mínimas de entrega de libros): Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Tercera) de 18 de diciembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Conseil d'État – Francia) – Amazon EU Sàrl / Ministre de la Culture, Ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique (Procedimiento prejudicial – Mercado interior – Libre prestación de servicios – Libre circulación de mercancías – Protección o promoción de la diversidad cultural – Servicio de entrega de libros a domicilio – Medida nacional que establece una tarifa mínima por dicho servicio – Directiva 2006/123/CE – Aplicabilidad – Articulación con los artículos 34 TFUE y 56 TFUE), DOUE, C/2026/1051, de 27 de febrero de 2026.

Competencia, Ley aplicable, Reconocimiento y Ejecución

128. Asunto C-635/25, Axpo Nordic: Petición de decisión prejudicial planteada por el Lietuvos apeliacinis teismas (Lituania) el 30 de septiembre de 2025 – INTER RAO Lietuva AB / Axpo Nordic AS, DOUE, C/2026/281, de 26 de enero de 2026.

129. Asunto C-485/24, Locatrans: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 11 de diciembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por la Cour de cassation – Francia) – Locatrans Sàrl / ES (Procedimiento prejudicial – Convenio de Roma sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales – Artículo 6 – Contrato de trabajo – Elección de las partes – Disposiciones imperativas de la ley que sería aplicable a falta de elección –

Determinación de dicha ley – Lugar de trabajo habitual – Cambio del lugar de trabajo habitual durante la relación laboral – Vínculos más estrechos del contrato de trabajo con otro país – Criterios de apreciación – Consideración del último lugar de trabajo habitual), DOUE, C/2026/611, de 9 de febrero de 2026.

130. Asunto C-697/25, Appenzell: Petición de decisión prejudicial planteada por el Oberster Gerichtshof (Austria) el 4 de noviembre de 2025 – WT / MR, YF, EZ, DOUE, C/2026/929, de 23 de febrero de 2026.

131. Asunto C-701/25, Graudu sabiedrība: Petición de decisión prejudicial planteada por la Rīgas apgabaltiesa (Letonia) el 5 de noviembre de 2025 – SIA Graudu sabiedrība/Grainexport SA, DOUE, C/2026/930, de 23 de febrero de 2026.

132. Asunto C-733/25, ALPIQ: Petición de decisión prejudicial planteada por el Lietuvos apeliacinis teismas (Lituania) el 18 de noviembre de 2025. – ALPIQ AG / INTER RAO Lietuva AB, DOUE, C/2026/934, de 23 de febrero de 2026.

Cooperación Judicial

133. Asunto C-444/25, Ersatz-Pilot: Petición de decisión prejudicial planteada por el Amtsgericht Dresden (Alemania) el 7 de julio de 2025 – Ersazt-Pilot GmbH / Ryanair DAC, DOUE, C/2025/5205, de 6 de octubre de 2025.

134. Asunto C-512/25, Staatsanwaltschaft am Rechnungshof Venedig: Petición de decisión prejudicial planteada por el Bundesgerichtshof (Alemania) el 29 de julio de 2025 – Regionale Staatsanwaltschaft am Rechnungshof Venedig / GS, DOUE, C/2025/5321, de 13 de octubre de 2025.

135. Asunto C-515/25, Mekanova: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sofiyski rayonen sad (Bulgaria) el 29 de julio de 2025 – NL, representado por AG y EN / Wizz Air Hungary DOUE, C/2025/5812, de 10 de noviembre de 2025.

136. Asunto C-540/24, Cabris lnvestments: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 9 de octubre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Handelsgericht Wien – Austria) – Cabris lnvestments Ltd / Revetas Capital Advisors LLP [Procedimiento prejudicial – Competencia judicial y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil – Reglamento (UE) núm. 1215/2012 – Ámbito de aplicación – Artículo 25 – Acuerdo atributivo de competencia – Partes de un contrato establecidas en un mismo tercer Estado – Atribución de la competencia de los órganos jurisdiccionales de un Estado miembro para conocer de los litigios derivados de dicho contrato – Elemento de extranjería – Consecuencias de la retirada del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte de la Unión Europea], DOUE, C/2025/6290, de 1 de diciembre de 2025.

137. Asunto C-551/24, Deutsche Lufthansa (Cesión de un crédito derivado de un contrato de transporte): Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Octava) de 9 de octubre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Okręgowy w Krakowie – Polonia) – Deutsche Lufthansa AG / AirHelp Germany GmbH [Procedimiento prejudicial – Cooperación judicial en materia civil – Reglamento (UE) núm. 1215/2012 – Artículo 7, punto 1, letra b), segundo guion – Competencia especial en materia contractual – Determinación del órgano jurisdiccional competente – Contrato de transporte aéreo celebrado entre un consumidor y un profesional – Crédito de compensación del pasajero derivado del retraso de un vuelo – Cesión de ese crédito a una sociedad de gestión de cobros – Demanda de compensación presentada por el cesionario contra el transportista aéreo ante el órgano jurisdiccional del lugar de salida del avión – Lugar en el que se haya cumplido o deba cumplirse la obligación que sirve de base a la demanda – Lugar del Estado miembro en el que, según el contrato de transporte, hayan sido o deban ser prestados los servicios], DOUE, C/2025/6291, de 1 de diciembre de 2025.

138. Asunto C-682/23, E. B. (Prórroga de la competencia): Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Sexta) de 23 de octubre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por la Curtea de Apel Cluj – Rumanía) – E. B. sp. z o.o. / K. P. sp. z o.o. [Procedimiento prejudicial – Cooperación judicial en materia civil – Reglamento (UE) núm. 1215/2012 – Artículo 25, apartado 1 – Acuerdo atributivo de competencia que figura en un contrato de subcontratación – Cesión de un crédito que resulta del contrato – Oponibilidad al deudor del crédito, por parte del cesionario, del acuerdo atributivo de competencia – Requisitos], DOUE, C/2025/6473, de 15 de diciembre de 2025.

139. Asunto C-398/24, Pome: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Sexta) de 30 de octubre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Riigikohus – Estonia) – A / B [Procedimiento prejudicial – Cooperación judicial en materia civil y mercantil – Competencia judicial, reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil – Reglamento (UE) núm. 1215/2012 – Artículo 25, apartado 1 – Acuerdo atributivo de competencia – Nulidad de pleno Derecho en cuanto a su validez material según el Derecho del Estado miembro ante cuyos órganos jurisdiccionales se interponga la demanda – Concepto], DOUE, C/2025/6595, de 22 de diciembre de 2025.

140. Asunto C-626/25, Landsbanki Luxembourg: Petición de decisión prejudicial planteada por la Cour de cassation (Francia) el 23 de septiembre de 2025 – ML y KS / Landsbanki Luxembourg SA y Procureur général près la cour d'appel de Paris, DOUE, C/2025/6605, de 22 de diciembre de 2025.

141. Asunto C-660/25, Bentrac Fuvar: Petición de decisión prejudicial planteada por el Egri Járásbíróság (Hungría) el 9 de octubre de 2025 – Bentrac Fuvar Kft. / Basalt Stone s.r.o., DOUE, C/2025/6608, de 22 de diciembre de 2025.

142. Asunto C-640/25, Agency for Control of Outstanding Debts: Petición de decisión prejudicial planteada por la Judecătoria Chişineu Criş (Rumanía) el 30 de septiembre de 2025 – Agency for Control of Outstanding Debts AD / GK, DOUE, C/2026/86, de 5 de enero de 2026.

143. Asunto C-717/25, Gradnja montažnih hiš: Petición de decisión prejudicial planteada por el Višje sodišče v Mariboru (Eslovenia) el 11 de noviembre de 2025 – IF / GRADNJA MONTAŽNIH HIŠ d.o.o., DOUE, C/2026/299, de 26 de enero de 2026.

144. Asunto C-643/24, Manuel Costa Filhos: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Octava) de 27 de noviembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Supremo Tribunal de Justiça – Portugal) – Manuel Costa Filhos, Lda. / OÜ Wine Port of Paldiski [Procedimiento prejudicial – Cooperación judicial en materia civil – Derecho de defensa – Reglamento (CE) núm. 805/2004 – Título ejecutivo europeo para créditos no impugnados – Artículo 20 – Procedimiento de ejecución – Competencia de los órganos jurisdiccionales del Estado miembro de ejecución – Artículos 21 y 23 – Motivos de denegación, suspensión o limitación de la ejecución – Reglamento (CE) núm. 1393/2007 – Notificación y traslado de documentos judiciales y extrajudiciales – Artículo 8 – Negativa a aceptar el documento – Ausencia de traducción a una lengua que el destinatario entienda, a la lengua oficial del Estado miembro de ejecución o, en su caso, a una de las lenguas oficiales del lugar en el que deba efectuarse la notificación o el traslado del documento – Omisión del formulario normalizado que figura en el anexo II del Reglamento núm. 1393/2007 – Consecuencias – Apreciación por los órganos jurisdiccionales del Estado miembro de origen], DOUE, C/2026/427, de 2 febrero de 2026.

145. Asunto C-34/24, Stichting Right to Consumer Justice y Stichting App Stores Claims: Sentencia del Tribunal de Justicia (Gran Sala) de 2 de diciembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el rechtbank Amsterdam – Países Bajos) – Stichting Right to Consumer Justice, Stichting App Stores Claims / Apple Distribution International Ltd, Apple Inc. [Procedimiento prejudicial – Competencia judicial, reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil – Reglamento (UE) núm. 1215/2012 – Artículo 7, punto 2 – Competencia especial en materia delictual o cuasidelictual – Determinación de la competencia territorial de un órgano jurisdiccional de un Estado miembro – Lugar donde se ha producido el hecho dañoso – Lugar donde se ha materializado el daño – Acción de representación que tiene por objeto la reparación de los daños causados por prácticas contrarias a la competencia consistentes en la facturación por parte del gestor de una plataforma en línea, dirigida a todos los usuarios de un Estado miembro, de una comisión excesiva sobre el precio de las aplicaciones y productos digitales comercializados en dicha plataforma – Acción ejercitada por una entidad habilitada para defender los intereses colectivos de una pluralidad de usuarios no identificados, pero identificables], DOUE, C/2026/607, de 9 de febrero de 2026.

146. Asunto C-279/24, Liechtensteinische Landesbank: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Cuarta) de 4 de diciembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Oberster Gerichtshof – Austria) – AY / Liechtensteinische Landesbank (Austria) AG [Procedimiento prejudicial – Cooperación judicial en materia civil – Reglamento (CE) núm. 593/2008 – Artículo 3, apartados 1 y 2 – Elección de la ley aplicable – Artículo 6 – Ámbito de aplicación – Contrato celebrado entre un profesional y un consumidor residente en otro Estado miembro – Actividad del profesional dirigida al Estado miembro en el que el consumidor tiene su residencia habitual tras la fecha de celebración del contrato que contiene una cláusula de elección de la ley aplicable], DOUE, C/2026/609, de 9 de febrero de 2026.

147. Asunto C-575/25, Van Den Bosch Transport: Petición de decisión prejudicial planteada por el Gerechtshof Amsterdam (Países Bajos) el 2 de septiembre de 2025 – Van Den Bosch Transport KFT / Los apelados, DOUE, C/2026/622, de 9 de febrero de 2026.

148. Asunto C-710/25, Florinus: Petición de decisión prejudicial planteada por el Lietuvos Aukščiausiasis Teismas (Lituania) el 10 de noviembre de 2025 – PMTH SP. Z O. O., sociedad registrada en la República de Polonia / Florinus UAB, FedEx Express Lithuania UAB, DOUE, C/2026/779, de 16 de febrero de 2026.

149. Asunto C-696/25, Slovensko zavarovalno združenje: Petición de decisión prejudicial planteada por el Oberster Gerichtshof (Austria) el 4 de noviembre de 2025 – KJ / Slovensko zavarovalno združenje, DOUE, C/2026/928, de 23 de febrero de 2026.

150. Asunto C-77/24, Wunner: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 15 de enero de 2026 (petición de decisión prejudicial planteada por el Oberster Gerichtshof – Austria) – NM, OU / TE [Procedimiento prejudicial – Cooperación judicial en materia civil – Ley aplicable a las obligaciones extracontractuales – Reglamento (CE) núm. 864/2007 – Artículo 4, apartado 1 – Ámbito de aplicación – Responsabilidad extracontractual de un órgano de una sociedad que organiza juegos de azar en línea sin contar con la licencia necesaria – Acción de reembolso de pérdidas de juego – Lugar donde se ha producido el daño], DOUE, C/2026/1175, de 9 de marzo de 2026.

Derecho Antidiscriminatorio

151. Asunto C-394/25, Volta: Petición de decisión prejudicial planteada por el Raad van State (Países Bajos) el 16 de junio de 2025 – Minister van Asiel en Migratie / A, que actúa también en representación de sus hijos, y B, DOUE, C/2025/4976, de 22 de septiembre de 2025.

152. Asunto C-543/23, Gnattai: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Cuarta) de 4 de septiembre de 2025 (Petición de decisión prejudicial planteada por el Tribunale di Padova – Italia) – AR / Ministero

dell'Istruzione e del Merito (Procedimiento prejudicial – Política social – Acuerdo Marco de la CES, la UNICE y el CEEP sobre el Trabajo de Duración Determinada – Cláusula 4 – Profesores que han adquirido experiencia profesional en ciertos centros de enseñanza cuyo funcionamiento y organización no dependen del Estado – Contratación fija en centros de enseñanza estatales – Determinación de la antigüedad a efectos retributivos – Norma nacional que no contempla que computen los períodos de servicio cumplidos en ciertos centros de enseñanza cuyo funcionamiento y organización no dependen del Estado – Diferencia de trato que se basa en un criterio distinto del carácter determinado o indefinido de la relación laboral – Artículos 20 y 21 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea – Aplicabilidad – Inexistencia de aplicación del Derecho de la Unión), DOUE, C/2025/5553, de 27 de octubre de 2025.

153. Asunto C-253/24, Pelavi: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Cuarta) de 4 de septiembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por la la Corte di Appello di L'Aquila – Italia) – Ministero della Giustizia / NZ (Procedimiento prejudicial – Acuerdo Marco de la CES, la UNICE y el CEEP sobre el Trabajo de Duración Determinada – Cláusula 4 – Principio de no discriminación – Igualdad de trato en el empleo y la ocupación – Jueces y fiscales honorarios y de carrera – Cláusula 5 – Medidas que tienen por objeto prevenir y sancionar la utilización abusiva de contratos de trabajo de duración determinada sucesivos – Directiva 2003/88/CE – Artículo 7 – Derecho a vacaciones anuales retribuidas – Artículo 31 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea – Procedimiento de evaluación para ser confirmado definitivamente en las funciones de juez o fiscal honorario – Renuncia ex lege a las pretensiones derivadas de las funciones de juez o fiscal honorario ejercidas con anterioridad al procedimiento de evaluación – Pérdida del derecho a vacaciones anuales retribuidas conferido por el Derecho de la Unión), DOUE, C/2025/5560, de 27 de octubre de 2025.

154. Asunto C-5/24, Pauni: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 11 de septiembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Tribunale ordinario di Ravenna – Italia) – P. M. / S. Snc (Procedimiento prejudicial – Directiva 2000/78/CE – Igualdad de trato en el empleo y la ocupación – Artículo 2 – Discriminación por motivos de discapacidad – Despido de un trabajador en situación de baja por enfermedad – Normativa nacional que establece el mismo límite del número de días de baja por enfermedad por año natural para todos los trabajadores de un mismo sector de actividad – Artículo 5 – Ajustes razonables), DOUE, C/2025/5800, de 10 de noviembre de 2025.

155. Asunto C-38/24, Bervidi: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 11 de septiembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por la Corte suprema di cassazione – Italia) – G. L. /AB SpA (Procedimiento prejudicial – Política social – Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad – Artículos 2, 5 y 7 – Artículos 21, 24 y 26 de la

Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea – Directiva 2000/78/CE – Igualdad de trato en el empleo y la ocupación – Artículo 1 – Artículo 2, apartados 1 y 2, letra b) – Prohibición de discriminación por motivo de discapacidad – Discriminación indirecta – Diferencia de trato con respecto a un trabajador que no es él mismo discapacitado, pero que se ocupa del cuidado de su hijo discapacitado – Artículo 5 – Obligación del empresario de realizar ajustes razonables), DOUE, C/2025/5800, de 10 de noviembre de 2025.

156. Asunto C-606/25, CGIL del Trentino: Petición de decisión prejudicial planteada por la Corte suprema di cassazione (Italia) el 15 de septiembre de 2025 – S. A., Confederazione Generale Italiana del Lavoro (CGIL) del Trentino / Presidenza del Consiglio dei Ministri, Avvocatura dello Stato, DOUE, C/2025/6158, de 24 de noviembre de 2025.

157. Asunto C-170/24, Quiment: Auto del Tribunal de Justicia de 3 de octubre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Social núm. 5 de Santander – Cantabria) – Antonio / Instituto Nacional de la Seguridad Social (INSS) y Tesorería General de la Seguridad Social (TGSS) (Aplicación progresiva del principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en materia de seguridad social – Complemento de pensión de jubilación para las mujeres que han tenido hijos – Requisitos de la legislación nacional relativos al derecho de acceso de los hombres al complemento de pensión), DOUE, C/2026/153, de 12 de enero de 2026.

158. Asunto C-691/25, Lægernes Pension: Petición de decisión prejudicial planteada por el Østre Landsret (Dinamarca) el 30 de octubre de 2025 – AB, BT, VF, KO y RS / Lægernes Pension – Pensionskassen for læger, DOUE, C/2026/158, de 12 de enero de 2026.

159. Asunto C-417/23, Slagelse Almennyttige Boligselskab, Afdeling Schackenborgvænge: Sentencia del Tribunal de Justicia (Gran Sala) de 18 de diciembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Østre Landsret – Nordhavn – Dinamarca) – Slagelse Almennyttige Boligselskab Afdeling Schackenborgvænge, XM, ZQ, FZ, DL, WS, JI, PB, VT, YB, TJ, RK / MV, EH, LI, AQ, LO, Social-, Bolig- og Ældreministeriet (Procedimiento prejudicial – Igualdad de trato de las personas independientemente de su origen racial o étnico – Directiva 2000/43/CE – Conceptos de origen étnico, de discriminación directa y de discriminación indirecta – Normativa nacional que exige la adopción de planes de desarrollo destinados a reducir el porcentaje de viviendas públicas familiares en ciertas zonas de vivienda – Identificación de esas zonas en función de la proporción de inmigrantes procedentes de países no occidentales y sus descendientes – Justificación – Cohesión social e integración – Política de vivienda – Artículo 7 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea – Derecho al respeto del domicilio – Proporcionalidad), DOUE, C/2026/906, de 23 de febrero de 2026.

DERECHO DE CONSUMO

160. Asunto C-372/25, Raiffeisenbank im Walgau: Petición de decisión prejudicial planteada por el Oberster Gerichtshof (Austria) el 5 de junio de 2025 – JT, WL / Raiffeisenbank im Walgau eGen, DOUE, C/2025/4973, de 22 de septiembre de 2025.

161. Asunto C-387/25, Compagnie Européenne de Garanties et Cautions II: Petición de decisión prejudicial planteada por el Tribunal judiciaire de Montbéliard (Francia) el 11 de junio de 2025 – Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC) / NL, SF, DOUE, C/2025/5200, de 6 de octubre de 2025.

162. Asunto C-355/25, IBL Banca: Petición de decisión prejudicial planteada por el Giudice di pace di Palermo (Italia) el 27 de mayo de 2025 – IBL Banca SpA / QJ, DOUE, C/2025/5306, de 13 de octubre de 2025.

163. Asunto C-393/25, Okresný súd Banská Bystrica: Petición de decisión prejudicial planteada por el Ústavný súd Slovenskej republiky (Eslovaquia) el 13 de junio de 2025 – OC / Okresný súd Banská Bystrica, DOUE, C/2025/5307, de 13 de octubre de 2025.

164. Asunto C-429/25, Grąbowski: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Okręgowy w Opolu (Polonia) el 27 de junio de 2025 – OKL / Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S. A., DOUE, C/2025/5565, de 27 de octubre de 2025.

165. Asunto C-473/25, Adamon: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Rejonowy dla Krakowa-Nowej Huty w Krakowie (Polonia) el 17 de julio de 2025 – LG / Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S. A., DOUE, C/2025/5570, de 27 de octubre de 2025.

166. Asunto C-476/25, Seruel: Petición de decisión prejudicial presentada por el Juzgado de Primera Instancia no 1 de Fuenlabrada (España) el 17 de julio de 2025 – Investcapital Ltd / F. C. T., DOUE, C/2025/5571, de 27 de octubre de 2025.

167. Asunto C-510/25, Adazik: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Okręgowy w Warszawie (Polonia) el 28 de julio de 2025 – T. Z., D. Z. / Bank S. A., DOUE, C/2025/5574, de 27 de octubre de 2025.

168. Asunto C-351/25, Trive Bank Hungary y Erinum Capital: Petición de decisión prejudicial planteada por el Győri Törvényszék (Hungría) el 26 de mayo de 2025 – SQ, JL / Trive Bank Hungary Zrt., Erinum Capital Zrt., DOUE, C/2025/5809, de 10 de noviembre de 2025.

169. Asunto C-388/25, Compagnie Européenne de Garanties et Cautions II: Petición de decisión prejudicial planteada por el Tribunal judiciaire de Montbéliard (Francia) el 11 de junio de 2025 – Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC) / EO, LA, DOUE, C/2025/5810, de 10 de noviembre de 2025.

170. Asunto C-435/25, Gut gekauft Reformhäuser: Petición de decisión prejudicial planteada por el Bundesgerichtshof (Alemania) el 2 de julio de 2025 – Verband Sozialer Wettbewerb e. V. contra GUT GEKAUFT Reformhäuser GmbH, DOUE, C/2025/5929, de 17 de noviembre de 2025.

171. Asunto C-573/25, Suzhou Anri Child Products: Petición de decisión prejudicial planteada por el Landgericht Düsseldorf (Alemania) el 1 de septiembre de 2025 – Suzhou Anri Child Products Co. Ltd. / Cybex GmbH, DOUE, C/2025/5945, de 17 de noviembre de 2025.

172. Asunto C-80/24, Zwrotybankowe.pl: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Cuarta) de 9 de octubre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie – Polonia) – Zwrotybankowe.pl sp. z o.o. / Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S. A (Procedimiento prejudicial – Contratos de crédito al consumo – Directiva 2008/48/CE – Artículo 22, apartado 2 – Carácter imperativo de esta Directiva – Cesión a un tercero por el consumidor de su derecho de crédito frente a un banco – Directiva 93/13/CEE – Artículo 6, apartado 1 – Artículo 7, apartado 1 – Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores – Examen de oficio por el juez nacional del carácter abusivo de las cláusulas de un contrato de cesión de créditos que no es objeto del litigio pendiente ante dicho juez), DOUE, C/2025/6284, de 1 de diciembre de 2025.

173. Asunto C-505/25, Caixa Geral de Depósitos: Petición de decisión prejudicial planteada por el Tribunal da Relação de Lisboa (Portugal) el 21 julio de 2025 – AM, KA / Caixa Geral de Depósitos, S. A., DOUE, C/2025/6119, de 8 de diciembre de 2025.

174. Asunto C-549/25, Drecz: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Okręgowy w Warszawie (Polonia) el 16 de agosto de 2025 – AM, MM / Bank Millennium S. A., DOUE, C/2025/6120, de 8 de diciembre de 2025.

175. Asunto C-469/24, Tuleka: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Décima) de 23 de octubre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Rejonowy w Rzeszowie – Polonia) – B. F. (1), B. F. (2) / Z. sp. z o.o. [Procedimiento prejudicial – Directiva (UE) 2015/2302 – Viajes combinados y servicios de viaje vinculados – Ejecución del viaje combinado – Falta de conformidad de los servicios prestados – Artículo 14, apartado 1 – Derecho a una reducción del precio adecuada – Artículo 14, apartado 2 – Derecho a una indemnización adecuada – Artículo 14, apartado 3, letra b) – Circunstancias que excluyen el derecho del viajero a una indemnización – Falta de conformidad de los servicios prestados que es imputable a un tercero ajeno a la prestación de los servicios de viaje incluidos en el contrato de viaje combinado y es imprevisible o inevitable – Demostración de la existencia de culpa – Artículo 4 – Nivel de armonización – Reembolso íntegro pese a la prestación parcial de los servicios – Artículo 1 – Nivel de protección de los

consumidores elevado – Artículo 25 – Sanciones – Artículo 3, punto 12 – Concepto de circunstancias inevitables y extraordinarias – Acto de poder público], DOUE, C/2025/6484, de 15 de diciembre de 2025.

176. Asunto C-609/25, Hanov: Petición de decisión prejudicial planteada por el Rayonen sad Burgas (Bulgaria) el 12 de septiembre de 2025 – E. M. ** / A. M. A., DOUE, C/2025/6498, de 15 de diciembre de 2025.

177. Asunto C-143/23, Mercedes-Benz Bank y Volkswagen Bank: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Cuarta) de 30 de octubre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Landgericht Ravensburg – Alemania) – KI, FA / Mercedes-Benz Bank AG, Volkswagen Bank GmbH (Procedimiento prejudicial – Protección de los consumidores – Contrato de crédito destinado a la adquisición de un vehículo automóvil – Directiva 2008/48/CE – Artículo 10, apartado 2, letra l) – Requisitos relativos a la información que debe mencionarse en el contrato – Obligación de especificar el tipo de interés de demora – Artículo 14, apartado 1 – Derecho de desistimiento – Inicio del plazo de desistimiento en caso de que no se mencione el tipo de interés de demora – Ejercicio abusivo del derecho de desistimiento – Consecuencias del ejercicio del derecho de desistimiento en un contrato de crédito vinculado a un contrato de compraventa de un vehículo – Obligaciones del consumidor frente al prestamista – Método de cálculo de la indemnización compensatoria por la depreciación del bien financiado – Artículo 14, apartado 3, letra b) – Pago de intereses tras el desistimiento de un contrato de crédito vinculado a un contrato de suministro de bienes), DOUE, C/2025/6588, de 22 de diciembre de 2025.

178. Asunto C-607/25, Koź: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Okręgowy w Krakowie (Polonia) el 15 de septiembre de 2025 – CT / BNP Paribas Bank Polska S. A., DOUE, C/2025/6604, de 22 de diciembre de 2025.

179. Asunto C-197/24, Šiľarský: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Cuarta) de 13 de noviembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Mestský súd Bratislava IV – Eslovaquia) – AK / RU (Procedimiento prejudicial – Directiva 2011/7/UE – Lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales – Ámbito de aplicación – Artículo 2, puntos 1 y 3 – Concepto de empresa – Concepto de operación comercial – Contrato de prestación de servicios jurídicos en el marco de la constitución de una sociedad mercantil – Directiva 93/13/CEE – Artículo 2, letra b) – Concepto de consumidor – Persona física que ha recurrido a los servicios de un abogado para constituir una sociedad mercantil), DOUE, C/2026/145, de 12 de enero de 2026.

180. Asunto C-445/24, W)onderweg: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Decima) de 13 de noviembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Hof van Cassatie – Belgica) – MS Amlin Insurance SE / (W)onderweg VZW [Procedimiento preju-

dicial – Aproximación de las legislaciones – Directiva (UE) 2015/2302 – Viajes combinados y servicios de viaje vinculados – Artículo 3, apartado 6 – Concepto de viajero – Persona jurídica que ha celebrado un contrato de viaje para sus miembros], DOUE, C/2026/149, de 12 de enero de 2026.

181. Asunto C-586/25, Cedrosiwicz: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie (Polonia) el 5 de septiembre de 2025 – RV y YW / Powszechnej Kasie Oszczędności Bankowi Polskiemu S. A., DOUE, C/2026/279, de 26 de enero de 2026.

182. Asunto C-630/25, Krywiga: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Okręgowy w Warszawie (Polonia) el 25 de septiembre de 2025 – JK y AK / Powszechna Kasa Oszczędności Bankowi Polskiemu S. A., DOUE, C/2026/280, de 26 de enero de 2026.

183. Asunto C-670/25, Berakov: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sofiyski rayonen sad (Bulgaria) el 15 de octubre de 2025 – Eurobank Bulgaria AD, DOUE, C/2026/286, de 26 de enero de 2026.

184. Asunto C-672/25, Agentsia za sabirane na vzemania: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sofiyski rayonen sad (Bulgaria) el 16 de octubre de 2025 – Agentsia za sabirane na vzemania EAD, DOUE, C/2026/287, de 26 de enero de 2026.

185. Asunto C-509/24, Investcapital: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Novena) de 27 de noviembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 3 de Arucas – Las Palmas) – Investcapital Ltd / M. H. S. (Procedimiento prejudicial – Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores – Directiva 93/13/CEE – Artículo 6, apartado 1 – Artículo 7, apartado 1 – Contrato de cuenta bancaria – Proceso monitorio – Control de oficio del carácter abusivo de las cláusulas contractuales – Propuesta, por parte del juez, de reducción del crédito en la cuantía derivada de la aplicación de una cláusula considerada abusiva – Aceptación por el profesional y posibilidad de reclamar dicha cuantía en un procedimiento posterior – Principio de efectividad – Participación del consumidor en el control del carácter potencialmente abusivo de una cláusula contractual), DOUE, C/2026/427, de 2 febrero de 2026.

186. Asunto C-746/24, Gryczara: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Novena) de 27 de noviembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Okręgowy w Warszawie – Polonia) – Bank Millennium S. A. / PR (Procedimiento prejudicial – Protección de los consumidores – Directiva 93/13/CEE – Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores – Artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1 – Efectos de la declaración del carácter abusivo de una cláusula – Nulidad del contrato – Acción de un profesional para obtener la restitución del importe del préstamo abonado en virtud de un contrato declarado nulo – Régimen de

reparto de las costas – Reglas de cálculo de las tasas judiciales diferenciadas en función de la condición de la parte demandante – Principio de efectividad – Obligación de interpretación conforme), DOUE, C/2026/432, de 2 febrero de 2026.

187. Asunto C-767/24, Kuszycka: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Novena) de 11 de diciembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Okręgowy w Warszawie – Polonia) – mBank S. A. / ML (Procedimiento prejudicial – Protección de los consumidores – Directiva 93/13/CEE – Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores – Artículo 7, apartado 1 – Efectos de la declaración del carácter abusivo de una cláusula – Nulidad del contrato – Acción de un profesional para obtener la restitución del importe del préstamo abonado en virtud de un contrato que debe anularse – Consecuencias de la presentación de una declaración de compensación – Renuncia implícita a la excepción de prescripción – Ejercicio efectivo de los derechos procesales de los consumidores – Principio de efectividad – Efecto disuasorio de la prohibición de las cláusulas abusivas), DOUE, C/2026/615, de 9 de febrero de 2026.

188. Asunto C-622/25, Krana: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Okręgowy w Warszawie (Polonia) el 19 de septiembre de 2025 – mBank S. A. / ŁB y MB, DOUE, C/2026/624, de 9 de febrero de 2026.

189. Asunto C-641/25, Łęko: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Okręgowy w Warszawie (Polonia) el 1 de octubre de 2025 – Bank BPH S. A./AKS y BS, DOUE, C/2026/626, de 9 de febrero de 2026.

190. Asunto C-320/24, Soledil: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Cuarta) de 18 de diciembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por la Corte suprema di cassazione – Italia) – CR, TP / Soledil Srl, declarada en concurso de acreedores (Procedimiento prejudicial – Protección de los consumidores – Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores – Directiva 93/13/CEE – Artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1 – Facultad de control y obligaciones del juez nacional – Cláusula penal – Ausencia de control de oficio del carácter abusivo de esta cláusula – Fuerza de cosa juzgada – Principio de efectividad – Artículo 47 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea – Invocación del carácter abusivo de una cláusula contractual en el marco de un procedimiento seguido tras la devolución del asunto por parte del tribunal de casación), DOUE, C/2026/916, de 23 de febrero de 2026.

191. Asunto C-137/25, Woluc: Auto del Tribunal de Justicia (Sala Sexta) de 10 de noviembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Okręgowy w Warszawie – Polonia) – J. F. y P. F. / Bank BPH S. A. (Procedimiento prejudicial – Artículo 99 del Reglamento de Procedimiento del Tribunal de Justicia – Respuesta que puede deducirse claramente de la jurisprudencia – Protección de los consumidores – Directiva 93/13/CEE – Cláusulas abusivas en los

contratos celebrados con consumidores – Efectos de la declaración del carácter abusivo de una cláusula – Contrato de préstamo hipotecario indexado a una moneda extranjera – Determinación del tipo de cambio entre las monedas – Elemento abusivo de una cláusula de conversión – Artículo 267 TFUE – Normativa que impone a un órgano jurisdiccional inferior la obligación de atenerse a las apreciaciones de un órgano jurisdiccional superior – Principio de primacía del Derecho de la Unión – Obligaciones del juez nacional), DOUE, C/2026/921, de 23 de febrero de 2026.

192. Asunto C-689/25, Łuneka: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Okręgowy w Warszawie (Polonia) el 29 de octubre de 2025 – Bank BPH S. A. / KP y PP, DOUE, C/2026/926, de 23 de febrero de 2026.

193. Asunto C-695/25, Szuwicz: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Okręgowy w Warszawie (Polonia) el 4 de noviembre de 2025 – J. B. y B. B. / Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S. A., DOUE, C/2026/927, de 23 de febrero de 2026.

194. Asunto C-734/25, Paszokieła: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Okręgowy w Warszawie (Polonia) el 18 de noviembre de 2025 – DD / Bank BPH S. A., DOUE, C/2026/935, de 23 de febrero de 2026.

195. Asunto C-735/25, Rachski: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Okręgowy w Warszawie (Polonia) el 18 de noviembre de 2025 – ML / Deutsche Bank Polska S. A., DOUE, C/2026/936, de 23 de febrero de 2026.

196. Asunto C-776/25, AVG Altersvorsorge: Petición de decisión prejudicial planteada por el Bundesgerichtshof (Alemania) el 3 de diciembre de 2025 – AVG Altersvorsorge Genossenschaft eG i. L. / LS, DOUE, C/2026/1189, de 9 de marzo de 2026.

197. Asunto C-844/25, Noshow Consumer Travel Rights: Petición de decisión prejudicial planteada por el Amtsgericht Frankfurt am Main (Alemania) el 17 de diciembre de 2025 – Noshow Consumer Travel Rights GmbH / trendtours Touristik GmbH, DOUE, C/2026/1193, de 9 de marzo de 2026.

Derecho de Contratos

198. Asunto C-448/25, Kutuski: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim (Polonia) el 8 de julio de 2025 – GS/ O sp. z o.o, DOUE, C/2025/5568, de 27 de octubre de 2025.

199. Asunto C-529/25, Consulting Finanse J& M Kresa: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie (Polonia) el 5 de agosto de 2025 – Consulting Finanse J& M Kresa sp. j./Alior Bank S. A., DOUE, C/2025/5936, de 17 de noviembre de 2025.

200. Asunto C-218/24, Iberia Líneas Aéreas de España (Concepto de equipaje): Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Séptima) de 16 de octubre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil núm. 4 de Madrid) – Felicísima / Iberia Líneas Aéreas de España, S. A., Operadora Unipersonal, IATA España, S. L. U. (Procedimiento prejudicial – Transporte aéreo – Convenio de Montreal – Artículo 17, apartado 2 – Concepto de equipaje – Artículo 22, apartado 2 – Responsabilidad de los transportistas aéreos en caso de pérdida de equipaje – Pérdida de un animal de compañía de un pasajero – Indemnización del daño moral), DOUE, C/2025/6110, de 8 de diciembre de 2025.

201. Asunto C-399/24, AirHelp Germany (Aeronave alcanzada por un rayo): Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Tercera) de 16 de octubre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Landesgericht Korneuburg Austria) – AirHelp Germany GmbH/Austrian Airlines AG [Procedimiento prejudicial – Transportes aéreos – Reglamento (CE) núm. 261/2004 – Compensación a los pasajeros aéreos en caso de gran retraso de un vuelo – Requisitos – Artículo 5, apartado 3 – Concepto de circunstancias extraordinarias – Concepto de medidas razonables para evitar una circunstancia extraordinaria o las consecuencias de esa circunstancia – Aeronave alcanzada por un rayo durante el vuelo anterior y, por tanto, sujeta a una inspección obligatoria], DOUE, C/2025/6112, de 8 de diciembre de 2025.

202. Asunto C-558/24, Corendon Airlines (Aplazamiento de un vuelo anunciado con antelación): Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Octava) de 30 de octubre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Landgericht Landshut – Alemania) – Corendon Airlines Turistik Hava Tasimacilik AS / Myflyright GmbH [Procedimiento prejudicial – Transportes aéreos – Reglamento (CE) núm. 261/2004 – Artículo 6 – Concepto de retraso de un vuelo – Aplazamiento de un vuelo anunciado con antelación por el transportista aéreo con confirmación de las nuevas horas de salida y de llegada – Artículos 5, apartado 1, letra c), y 7, apartado 1 – Derecho a compensación de los pasajeros en caso de retraso de tres horas o más en la llegada de un vuelo – Concepto de hora de llegada prevista – Determinación de la duración del retraso], DOUE, C/2025/6599, de 22 de diciembre de 2025.

203. Asunto T-746/25, Ryanair: Petición de decisión prejudicial planteada por el Amtsgericht Königs Wusterhausen (Alemania) el 10 de octubre de 2025 – HM y LT/Ryanair DAC, DOUE, C/2026/481, de 2 febrero de 2026.

204. Asunto T-771/25, ÖBB Personenverkehr: Petición de decisión prejudicial planteada por el Bundesverwaltungsgericht (Austria) el 16 de octubre de 2025 – ÖBB Personenverkehr AG / Schienen-Control Kommission, DOUE, C/2026/482, de 2 febrero de 2026.

205. Asunto T-845/25, Ryanair DAC: Petición de decisión prejudicial planteada por el Landgericht Köln (Alemania) el 17 de noviembre de 2025 – ZB, JG, YZ, TA y BX / Ryanair DAC, DOUE, C/2026/808, de 16 febrero de 2026.

206. Asunto T-852/25, Flightright: Petición de decisión prejudicial planteada por el Amtsgericht Königs Wusterhausen (Alemania) el 27 de noviembre de 2025 – Flightright GmbH / Ryanair DAC, DOUE, C/2026/809, de 16 febrero de 2026.

207. Asunto T-878/25, Air Europa Líneas-Aéreas: Petición de decisión prejudicial planteada por el Landgericht Frankfurt am Main (Alemania) el 2 de diciembre de 2025 – YV / Air Europa Líneas-Aéreas, S. A., DOUE, C/2026/814, de 16 febrero de 2026.

208. Asunto T-917/25, Fewirth: Petición de decisión prejudicial planteada por el Landesgericht Korneuburg (Austria) el 20 de diciembre de 2025 – R*** / W***** H*****, DOUE, C/2026/1080, de 2 de marzo de 2026.**

209. Asunto C-45/24, Verein für Konsumenteninformation (Comisión cobrada por un intermediario): Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Cuarta) de 15 de enero de 2026 (petición de decisión prejudicial planteada por el Oberster Gerichtshof – Austria) – Verein für Konsumenteninformation / Koninklijke Luchtvaart Maatschappij NV [Procedimiento prejudicial – Transporte aéreo – Reglamento (CE) núm. 261/2004 – Artículo 8, apartado 1 – Reembolso del precio del billete en caso de cancelación de un vuelo – Comisión cobrada por una persona que actúa como intermediaria entre el pasajero y el transportista aéreo en la compra del billete – Requisitos de inclusión – Importe de la comisión supuestamente fijado sin conocimiento del transportista aéreo – Carga de la prueba], DOUE, C/2026/1173, de 9 de marzo de 2026.

210. Asunto C-760/25, CNP Caution: Petición de decisión prejudicial planteada por el Tribunal judiciaire de Guéret (Francia) el 25 de noviembre de 2025 – CNP Caution SA / HU, cónyuge de VM, VM, DOUE, C/2026/1187, de 9 de marzo de 2026.

Derecho De Familia

211. Asunto C-397/23, Jobcenter Arbeitplus Bielefeld: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Quinta) de 1 de agosto de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Sozialgericht Detmold – Alemania) – FL / Jobcenter Arbeitplus Bielefeld (Procedimiento prejudicial – Ciudadanía de la Unión Europea – Libre circulación de personas – Artículo 18 TFUE – No discriminación por razón de la nacionalidad – Directiva 2004/38/CE – Artículo 24 – Principio de igualdad de trato – Hijo menor de edad ciudadano de la Unión que disfruta de un derecho de residencia en virtud de dicha Directiva – Concesión de un permiso de residencia nacional al progenitor de ese menor a efectos del ejercicio de la patria potestad sobre este último – Distinción en función de la nacionalidad del menor – Progenitor que disfruta de un derecho de residencia como solicitante de empleo – Excepción al principio de igualdad de trato en relación con el derecho a una prestación de asistencia social – Alcance), DOUE, C/2025/5059, de 29 de septiembre de 2025.

212. Asunto C-68/24: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Sexta) de 1 de agosto de 2025 – Comisión / Bélgica (Directiva conciliación de la vida familiar y la vida profesional) [Incumplimiento de Estado – Artículo 258 TFUE – Conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores – Directiva (UE) 2019/1158 – Artículo 20, apartado 1 – Falta de transposición y de comunicación de las medidas de transposición – Artículo 260 TFUE, apartado 3 – Pretensión de condena al pago de una suma a tanto alzado – Criterios para determinar el importe de la sanción], DOUE, C/2025/5182, de 6 de octubre de 2025.

213. Asunto C-70/24: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Sexta) de 1 de agosto de 2025 – Comisión / España (Directiva sobre conciliación de la vida familiar y la vida profesional) [Incumplimiento de Estado – Artículo 258 TFUE – Conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores – Directiva (UE) 2019/1158 – Artículo 20, apartado 1 – Falta de transposición y de comunicación de las medidas de transposición – Artículo 260 TFUE, apartado 3 – Pretensión de condena al pago de una suma a tanto alzado y de una multa coercitiva diaria – Criterios para determinar el importe de la sanción], DOUE, C/2025/5183, de 6 de octubre de 2025.

214. Asunto C-449/25, Serviciul pentru Imigrări al județului Bihor: Petición de decisión prejudicial planteada por la Curtea de Apel Oradea (Rumanía) el 8 de julio de 2025 – FV / Serviciul pentru Imigrări al județului Bihor, DOUE, C/2025/5311, de 13 de octubre de 2025.

215. Asunto C-460/25, Makran: Petición de decisión prejudicial planteada por la Supreme Court (Irlanda) el 8 de julio de 2025 – ST / Minister for Justice, DOUE, C/2025/5312, de 13 de octubre de 2025.

216. Asunto C-573/24, NiZzA: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Octava) de 2 de octubre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Verwaltungsgericht Oldenburg – Alemania) – B / Niedersächsischer Zweckverband zur Approbationserteilung (NiZzA) (Procedimiento prejudicial – Reconocimiento de cualificaciones profesionales – Directiva 2005/36/CE – Artículo 2 – Ámbito de aplicación personal – Directiva 2004/38/CE – Artículo 3 – Concepto de beneficiarios – Nacional de país tercero que es cónyuge de un ciudadano de la Unión que no ha ejercido su libertad de circulación – Inaplicabilidad – Inadmisibilidad), DOUE, C/2025/6146, de 24 noviembre de 2025.

217. Asunto C-682/25, Crossryn: Petición de decisión prejudicial planteada por la High Court of Justice, King's Bench Division (Administrative Court) (Reino Unido) el 24 de octubre de 2025 – BZ / Secretary of State for the Home Department, Secretary of State for Work y Pensions, DOUE, C/2026/87, de 5 de enero de 2026.

218. Asunto C-713/23, Wojewoda Mazowiecki: Sentencia del Tribunal de Justicia (Gran Sala) de 25 de noviembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Naczelny Sąd Administracyjny – Polonia)

– Jakub Cupriak-Trojan, Mateusz Trojan / Wojewoda Mazowiecki (Procedimiento prejudicial – Ciudadanía de la Unión – Artículos 20 TFUE y 21 TFUE – Artículos 7 y 21 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea – Derecho de libre circulación y de libre residencia en el territorio de los Estados miembros – Ciudadanos de la Unión del mismo sexo que han contraído matrimonio en el ejercicio de ese derecho – Obligación para el Estado miembro de origen de reconocer y transcribir el certificado de matrimonio en el Registro Civil – Normativa nacional que no permite tales reconocimiento y transcripción basándose en que el matrimonio entre personas del mismo sexo no está autorizado), DOUE, C/2026/423, de 2 febrero de 2026.

219. Asunto C-789/23, Tatrauskė: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Decima) de 11 de diciembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas – Lituania) – I. J. / Registrų centras VĮ (Procedimiento prejudicial – Ciudadanía de la Unión – Artículo 21 TFUE, apartado 1 – Derecho de libre circulación y de libre residencia en el territorio de los Estados miembros – Requisitos para la inscripción en el registro nacional de las capitulaciones matrimoniales celebradas en un Estado miembro distinto del de inscripción – Indicación del número de identificación personal de al menos uno de los dos cónyuges – Restricción – Justificación – Exactitud y autenticidad de los datos que figuran en el registro nacional – Proporcionalidad), DOUE, C/2026/605, de 9 de febrero de 2026.

220. Asunto C-184/24, Sidi Bouzid: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Quinta) de 18 de diciembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Tribunale amministrativo regionale per la Lombardia – Italia) – AF, que actúa en su propio nombre y en su calidad de representante legal de su hijo menor de edad BF / Ministero dell'Interno – U. T. G. – Prefettura di Milano (Procedimiento prejudicial – Espacio de libertad, seguridad y justicia – Política de asilo – Directiva 2013/33/UE – Solicitantes de protección internacional – Artículo 7 – Lugar de residencia – Artículo 18 – Condiciones materiales de acogida – Alojamiento – Centros de acogida – Traslado – Negativa del solicitante – Artículo 20, apartado 1, letra a) – Reducción del beneficio de las condiciones materiales de acogida o retirada de dicho beneficio en casos excepcionales y debidamente justificados – Abandono del lugar de residencia sin información o sin autorización – Artículo 20, apartado 4 – Violación grave de la normativa del centro de acogida – Artículo 20, apartado 5 – Proporcionalidad – Nivel de vida digno – Artículo 21 – Solicitantes pertenecientes a la categoría de personas vulnerables – Artículo 23 – Menores – Facultad de un Estado miembro de retirar el beneficio de las condiciones materiales de acogida en caso de que el solicitante se niegue a ser trasladado a otro centro de acogida].), DOUE, C/2026/913, de 23 febrero de 2026.

221. Petición de dictamen consultivo al Tribunal de la AELC presentada por el Tribunal de Distrito de Reikiavik, el 4 de noviembre de 2025, en el asunto AE e YM/Estado islandés y Registro Civil de Islandia (Asunto E-25/25), DOUE, C/2026/1637, de 12 de marzo de 2026.

222. Asunto C-285/25, Lurdos: Petición de decisión prejudicial planteada por el Gyulai Törvényszék (Hungría) el 15 de abril de 2025 – Demandante I y otros / Demandada I y otros, DOUE, C/2025/5070, de 29 de septiembre de 2025.

223. Asunto C-21/24, Nissan Iberia: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Cuarta) de 4 de septiembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil núm. 1 de Zaragoza) – CP / Nissan Iberia, S. A. (Procedimiento prejudicial – Artículo 101 TFUE – Principio de efectividad – Acciones por daños por infracciones del Derecho de la competencia de los Estados miembros y de la Unión Europea – Plazo de prescripción – Determinación del dies a quo – Conocimiento de la información indispensable para el ejercicio de la acción por daños – Publicación en el sitio de Internet de una autoridad nacional de competencia de su resolución en la que se declara la existencia de una infracción de las normas sobre competencia – Efecto vinculante de una resolución de una autoridad nacional de competencia que aún no es firme – Suspensión o interrupción del plazo de prescripción – Suspensión del procedimiento ante el juez que conoce de una acción por daños – Directiva 2014/104/UE – Artículo 10 – Aplicación temporal), DOUE, C/2025/5556, de 27 de octubre de 2025.

224. Asunto T-1026/23: Sentencia del Tribunal General de 1 de octubre de 2025 – Laudamotion/Comisión [Competencia – Prácticas colusorias – Sector aéreo – Decisión por la que se desestima una denuncia – Artículo 7 del Reglamento (CE) núm. 773/2004 – Práctica concertada – Aeronaves arrendadas con tripulación – Acceso al expediente – Principio de buena administración – Falta de interés de la Unión – Probabilidad de acreditar la existencia de una infracción – Plazo razonable – Error manifiesto de apreciación], DOUE, C/2025/5954, de 17 de noviembre de 2025.

225. Asunto T-306/23: Sentencia del Tribunal General de 15 de octubre de 2025 – Red Bull y otros/Comisión [Competencia – Prácticas colusorias – Abuso de posición dominante – Sector de las bebidas energéticas – Procedimiento administrativo – Decisión por la que se ordena una inspección – Artículo 20, apartado 4, del Reglamento (CE) núm. 1/2003 – Obligación de motivación – Indicios suficientemente fundados – Sospecha de que se ha cometido una infracción – Proporcionalidad], DOUE, C/2025/6167, de 24 noviembre de 2025.

226. Asunto C-659/24, A-GmbH & amp; Co. KG (Importaciones de determinadas piezas de bicicleta): Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Séptima) de 16 de octubre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Bundesfinanzhof – Alemania) – A-GmbH & amp; Co. KG / Hauptzollamt C (Procedimiento prejudicial – Antidumping – Derecho antidumping ampliado – Exención de las importaciones de determinadas piezas de bicicleta originarias de China – Exención de las importaciones de pequeñas

cantidades por pequeños ensambladores – Umbral de 300 unidades por tipo de piezas esenciales de bicicleta declaradas a libre práctica por una parte o entregadas a esta), DOUE, C/2025/6115, de 8 de diciembre de 2025.

227. Asunto C-592/25, Aroma Obst: Petición de decisión prejudicial planteada por el Oberlandesgericht Wien (Austria) el 5 de septiembre de 2025 – Bundeswettbewerbsbehörde / Aroma Obst GmbH, DOUE, C/2025/6124, de 8 de diciembre de 2025.

228. Asunto C-2/24 P: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Cuarta) de 23 de octubre de 2025 – Teva Pharmaceutical Industries y Cephalon / Comisión (Recurso de casación – Competencia – Artículo 101 TFUE – Prácticas colusorias – Mercado del modafinilo – Acuerdo de transacción en materia de patentes entre dos empresas farmacéuticas con el fin de retrasar la comercialización de una versión genérica del modafinilo – Decisión por la que se declara la existencia de una infracción del artículo 101 TFUE – Criterios de apreciación – Restricción por el objeto), DOUE, C/2025/6476, de 15 de diciembre de 2025.

229. Asunto C-2/23, FL und KM Baugesellschaft y S: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Quinta) de 30 de octubre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Oberlandesgericht Wien – Austria) – FL und KM Baugesellschaft m.b. H. & amp; Co. KG, S AG (Procedimiento prejudicial – Competencia – Artículo 101 TFUE – Efecto útil – Directiva 2014/104/UE – Normas por las que se rigen las acciones por daños ejercitadas en virtud del Derecho nacional por infracciones del Derecho de la competencia de los Estados miembros y de la Unión Europea – Artículo 6, apartados 6 y 7 – Artículo 7, apartado 1 – Directiva 2019/1/UE – Atribución a las autoridades de competencia de los Estados miembros de medios para aplicar más eficazmente las normas sobre competencia y garantía del correcto funcionamiento del mercado interior – Artículo 31, apartado 3 – Ámbito de aplicación – Mecanismo de asistencia administrativa y judicial entre autoridades nacionales – Remisión del expediente de una autoridad de la competencia a una autoridad que lleva a cabo una investigación penal – Incorporación a las actuaciones de la investigación penal de las declaraciones en el marco de un programa de clemencia y de las solicitudes de transacción, así como de los anexos de esos documentos – Acceso a dichos documentos por parte de los investigados y de otras partes en tal investigación), DOUE, C/2025/6587, de 22 de diciembre de 2025.

230. Asunto C-245/25, DZI – OBSHTO ZASTRAHOVANE EAD: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sofiyski rayonen sad (Bulgaria) el 1 de abril de 2025 – DZI – OBSHTO ZASTRAHOVANE EAD / ZK LEV INS AD, DOUE, C/2026/276, de 26 de enero de 2026.

231. Asunto C-643/25, Verbraucherzentrale Bundesverband: Petición de decisión prejudicial planteada por el Bundesgerichtshof (Ale-

mania) el 2 de octubre de 2025 – Bundesverband der Verbraucherzentralen und Verbraucherverbände – Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. / Meta Platforms Ireland Limited, DOUE, C/2026/282, de 26 de enero de 2026.

232. Asunto C-711/25, Ryanair y Ryanair Holdings: Petición de decisión prejudicial planteada por el Consiglio di Stato (Italia) el 7 de noviembre de 2025 – Ryanair DAC y Ryanair Holdings Plc / Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, DOUE, C/2026/295, de 26 de enero de 2026.

233. Asunto T-1129/23: Sentencia del Tribunal General de 10 de diciembre de 2025 – Intel Corporation/Comisión (Competencia – Abuso de posición dominante – Mercado de los microprocesadores – Decisión por la que se declara la existencia de una infracción del artículo 102 TFUE y del artículo 54 del Acuerdo EEE – Restricciones manifiestas – Consecuencias de la anulación parcial de una decisión anterior – Naturaleza de la infracción – Importe de la multa – Directrices de 2006 para el cálculo del importe de las multas – Proporcionalidad – Idoneidad – Competencia jurisdiccional plena), DOUE, C/2026/471, de 2 febrero de 2026.

234. Asunto C-260/24, Lukoil Bulgaria: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Tercera) de 18 de diciembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Administrativen sad Sofia-oblast – Bulgaria) – Lukoil Bulgaria EOOD / Komisia za zashtita na konkurentsiata (Procedimiento prejudicial – Competencia – Artículo 102 TFUE – Abuso de posición dominante – Mercado del comercio al por mayor de combustibles en Bulgaria – Estrechamiento de los márgenes de los competidores o efecto de precios tijeras – Definición del mercado de productos – Mercado dividido verticalmente – Consideración del régimen de impuestos especiales), DOUE, C/2026/915, de 23 febrero de 2026.

235. Asunto C-353/24, Europark Latvia y Skidata: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Séptima) de 18 de diciembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por la Administratīvā rajona tiesa, Rīgas tiesu nams – Letonia) – SIA EUROPARK LATVIA, SKIDATA GmbH / Valsts ieņēmumu dienests [Procedimiento prejudicial – Política industrial – Procedimiento de información en materia de las normas y reglamentaciones técnicas y de las reglas relativas a los servicios de la sociedad de la información – Directiva (UE) 2015/1535 – Concepto de reglamento técnico – Normativa nacional que obliga a entregar el código fuente de un software inscrito en la base de datos de la Administración tributaria a un organismo de evaluación de la conformidad de las exigencias técnicas fiscales – Artículo 34 TFUE – Medida de efecto equivalente a la restricción cuantitativa de las importaciones – Principio de proporcionalidad], DOUE, C/2026/920, de 23 febrero de 2026.

236. Asunto C-720/25, Associação Ius Omnibus: Petición de decisión prejudicial planteada por el Supremo Tribunal de Justiça (Portugal) el 12 de noviembre de 2025 – IO, Associação Ius Omnibus / Contextlogic B. V., DOUE, C/2026/932, de 23 febrero de 2026.

237. Asunto C-491/24, AGCM: Auto del Tribunal de Justicia (Sala Décima) de 18 de diciembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Consiglio di Stato) Italia – Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (AGCM) / Amazon Italia Services Srl, Amazon.com Inc., Amazon Services Europe Sàrl, Amazon Europe Core Sàrl, Amazon EU Sàrl, Apple Inc., Apple Distribution International Ltd, Apple Italia Srl, Digitech di FC Srl, I. T. Store [Procedimiento prejudicial – Artículo 99 del Reglamento de Procedimiento del Tribunal de Justicia – Respuesta que puede deducirse claramente de la jurisprudencia – Competencia – Artículo 101 TFUE – Prohibición de las prácticas colusorias – Dotación a las autoridades nacionales de competencia de medios para la aplicación de las normas sobre competencia – Directiva (UE) 2019/1 – Independencia de las autoridades nacionales de competencia – Artículo 4, apartado 5 – Establecimiento de prioridades en los procedimientos de aplicación de los artículos 101 TFUE y 102 TFUE – Multas impuestas a empresas y asociaciones de empresas – Artículo 13 – Procedimientos de infracción de las normas del Derecho de la competencia – Observancia del plazo razonable – Normativa nacional que establece la obligación de la autoridad nacional de iniciar la fase de instrucción contradictoria del procedimiento en un plazo de caducidad de noventa días desde que tenga conocimiento de la infracción – Anulación de la decisión de dicha autoridad en caso de incumplimiento de ese plazo – Pérdida de la facultad de sancionar la práctica de que se trate – Principio de efectividad – Derecho de defensa de las empresas], DOUE, C/2026/1058, de 2 de marzo de 2026.

238. Asunto C-588/24, Imballaggi Piemontesi: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Décima) de 15 de enero de 2026 (petición de decisión prejudicial planteada por el Consiglio di Stato – Italia) – Imballaggi Piemontesi Srl / Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (AGCM) (Procedimiento prejudicial – Competencia – Artículo 101 TFUE – Prohibición de las prácticas colusorias – Procedimientos de infracción de las normas del Derecho de la competencia tramitados por las autoridades nacionales de competencia – Observancia del plazo razonable – Plazo para la conclusión de la fase de instrucción del procedimiento de infracción – Normativa nacional que permite a la autoridad nacional de competencia prorrogar unilateralmente ese plazo a causa de circunstancias que impliquen una ampliación del objeto de ese procedimiento o del número de las empresas afectadas – Principio general del derecho a una buena administración – Artículo 47 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea – Principio de tutela judicial efectiva – Derecho de defensa de las empresas – Principio de efectividad), DOUE, C/2026/1180, de 9 de marzo de 2026.

239. Asunto C-798/25, MV-expo: Petición de decisión prejudicial planteada por el Nejvyšší soud (República Checa) el 9 de diciembre de 2025 – MV-expo, s.r.o. / IMMIX spol. s.r.o., DOUE, C/2026/1190, de 9 de marzo de 2026.

240. Asunto T-93/24: Sentencia del Tribunal General de 21 de enero de 2026 – Lantmännen y Lantmännen Biorefineries/Comisión (Competencia – Prácticas colusorias – Mercados del bioetanol y del etanol – Decisión por la que se declara la existencia de una infracción del artículo 101 TFUE y del artículo 53 del Acuerdo EEE – Procedimiento híbrido escalonado – Presunción de inocencia – Imparcialidad), DOUE, C/2026/1200, de 9 de marzo de 2026.

Derecho de la Persona

241. Asunto C-653/25, Autoritatea Națională pentru Cetățenie: Petición de decisión prejudicial planteada por el Tribunalul București (Rumanía) el 3 de octubre de 2025 – EM / Autoritatea Națională pentru Cetățenie, DOUE, C/2026/284, de 26 de enero de 2026.

Derecho de Sociedades

242. Asunto C-415/25, De Nederlandsche Bank: Petición de decisión prejudicial planteada por el College van Beroep voor het bedrijfsleven (Países Bajos) el 24 de junio de 2025 – De Nederlandsche Bank NV y otros, DOUE, C/2025/5203, de 6 de octubre de 2025.

243. Asunto C-567/24, Svema Trade: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Quinta) de 27 de noviembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Okrožno sodišče v Ljubljani – Eslovenia) – YO / SVEMA TRADE, d.o.o. (Procedimiento prejudicial – Derecho de sociedades – Directiva 2004/25/CE – Oferta pública de adquisición obligatoria – Venta forzosa por los titulares de valores – Protección de los accionistas minoritarios – Artículo 15, apartado 5, párrafo tercero – Contraprestación de la oferta que se considera justa – Presunción refutable), DOUE, C/2026/430, de 2 febrero de 2026.

Insolvencia

244. Sentencia del Tribunal de 5 de febrero de 2025 en el asunto E-17/24 – Söderberg & amp; Partners AS v Gable Insurance AG in Konkurs [Directiva 2009/138/CE (Solvencia II) – Artículo 268, apartado 1, letra g) – Artículo 275, apartado 1 – Créditos de seguro – Estatus preferente – Procedimientos de insolvencia nacionales], DOUE, C/2025/2944, de 22 de mayo de 2025.

245. Asunto C-498/25, Abelardo: Petición de decisión prejudicial presentada por el Juzgado de lo Mercantil núm. 1 de Córdoba (España) el 4 de julio de 2025 – Abelardo / Agencia Estatal de la Administración Tributaria, DOUE, C/2025/5435, de 20 de octubre de 2025.

246. Asunto C-628/25, ITA Airways: Petición de decisión prejudicial planteada por el Tribunale civile di Roma (Italia) el 19 de septiembre de 2025 – LA, GB, SMVD, GF, AL, AM, RN, MP, PS / Italia Trasporto Aereo SpA – ITA Airways, DOUE, C/2025/6127, de 8 de diciembre de 2025.

247. Asunto C-481/24, E. (Compensación de créditos): Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Cuarta) de 18 de diciembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie – Polonia) – E. sp.j. / C. sp. z o.o. (Procedimiento prejudicial – Directiva 2011/7/UE – Lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales – Artículo 3, apartados 1 y 3, letra a) – Interés de demora – Artículo 6, apartados 1 y 2 – Compensación por los costes de cobro – Requisitos – Normativa nacional que contempla la compensación de créditos recíprocos mediante una declaración con efecto retroactivo – Extinción simultánea de los créditos por importe del crédito menos elevado – Efectos sobre los intereses y sobre la compensación), DOUE, C/2026/1053, de 2 de marzo de 2026.

248. Sentencia del Tribunal de 28 de noviembre de 2025 en el asunto E-8/25 – Aréas Dommages/Gable Insurance AG in Konkurs – Directiva 2009/138/CE (Solvencia II) – Artículo 268, apartado 1, letra g) – Artículo 275, apartado 1 – Créditos de seguro – Condición preferente – Subrogación legal – Procedimientos nacionales de insolvencia, DOUE, C/2026/1631, de 12 de marzo de 2026.

MARCAS, DIBUJOS Y MODELOS

249. Asunto C-76/24, Tradeinn Retail Services: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Tercera) de 1 de agosto de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Bundesgerichtshof – Alemania) – Tradeinn Retail Services S. L. / PH [Procedimiento prejudicial – Propiedad intelectual – Marcas – Directiva (UE) 2015/2436 – Aproximación de las legislaciones de los Estados miembros en materia de marcas – Artículo 10, apartado 3, letra b) – Derechos conferidos por la marca – Derecho a prohibir a un tercero ofrecer los productos, comercializarlos o almacenarlos con dichos fines con el signo – Comercio electrónico – Productos ofrecidos a la venta a partir de un Estado miembro que no sea el de registro de la marca – Concepto de almacenamiento], DOUE, C/2025/5185, de 6 de octubre de 2025.

250. Asunto C-452/24, Lunapark Scandinavia: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Octava) de 1 de agosto de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Korkein oikeus – Finlandia) – Lunapark Scandinavia Oy Ltd / Hardeco Finalnd Oy [Procedimiento prejudicial – Marcas – Directiva (UE) 2015/2436 – Artículo 10 – Derechos exclusivos del titular de una marca registrada a oponerse al uso por un tercero de un signo idéntico o similar a esa marca – Acción por violación de marca – Limitaciones de los derechos exclusivos del titular de dicha marca – Artículos 9 y 18, apar-

tado 1 – Prescripción por tolerancia – Carácter exhaustivo de las condiciones en las que puede producirse dicha prescripción – Inaplicabilidad de un principio general de Derecho nacional que establece la prescripción del derecho a prohibir el uso de un signo en situaciones distintas de las previstas en dichos artículos], DOUE, C/2025/5193, de 6 de octubre de 2025.

251. Asunto C-392/25, Bodegas Sanviver: Petición de decisión prejudicial presentada por la Audiencia Provincial de Alicante (España) el 13 de junio de 2025 – Bodegas Sanviver, SL / Bodegas Vega Sicilia, SA, DOUE, C/2025/5201, de 6 de octubre de 2025.

252. Asunto T-83/24: Sentencia del Tribunal General de 3 de septiembre de 2025 – Eti/EUIPO – Star Foods E. M. (Ornamentación para bolsas de embalaje) [Dibujo o modelo de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Dibujo o modelo registrado de la Unión que representa una ornamentación para bolsas de embalaje – Marcas nacionales denominativa y figurativas anteriores – Causa de nulidad – Utilización en el dibujo o modelo posterior de un signo distintivo cuyo titular tiene derecho a prohibir su uso – Artículo 25, apartado 1, letra e), del Reglamento (CE) núm. 6/2002 – Derecho sustantivo aplicable – Derecho de defensa – Alcance del examen realizado por la Sala de Recurso], DOUE, C/2025/5330, de 13 de octubre de 2025.

253. Asunto T-91/24: Sentencia del Tribunal General de 3 de septiembre de 2025 – Eti/EUIPO – Star Foods E. M. SRL (Ornamentación para bolsas de embalaje) [Dibujo o modelo de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Dibujo o modelo registrado de la Unión que representa una ornamentación para bolsas de embalaje – Marcas nacionales denominativa y figurativas anteriores – Causa de nulidad – Utilización en el dibujo o modelo posterior de un signo distintivo cuyo titular tiene derecho a prohibir su uso – Artículo 25, apartado 1, letra e), del Reglamento (CE) núm. 6/2002 – Derecho sustantivo aplicable – Derecho de defensa – Alcance del examen realizado por la Sala de Recurso] DOUE, C/2025/5331, de 13 de octubre de 2025.

254. Affaire T-92/24: Sentencia del Tribunal General de 3 de septiembre de 2025 – Eti/EUIPO – Star Foods E. M. (Embalaje) [Dibujo o modelo de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Dibujo o modelo registrado de la Unión que representa un embalaje – Marca nacional figurativa anterior – Causa de nulidad – Utilización en el dibujo o modelo posterior de un signo distintivo cuyo titular tiene derecho a prohibir su uso – Artículo 25, apartado 1, letra e), del Reglamento (CE) núm. 6/2002 – Derecho de defensa – Alcance del examen realizado por la Sala de Recurso] DOUE, C/2025/5332, de 13 de octubre de 2025.

255. Asunto T-410/24: Sentencia del Tribunal General de 3 de septiembre de 2025 – SA. PI. SE/EUIPO – Riso Gallo (VENERE) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca denominativa de la Unión VENERE – Causas de nulidad absoluta –

Artículo 52, apartado 1, letra a), del Reglamento (CE) núm. 207/2009 – Falta de carácter distintivo – Carácter descriptivo – Artículo 7, apartado 1, letras b), y c), del Reglamento núm. 207/2009], DOUE, C/2025/5333, de 13 de octubre de 2025.

256. Asunto T-525/24: Sentencia del Tribunal General de 3 de septiembre de 2025 – Princesse de Paris/EUIPO – Printsesa Sheih Khaled i s-ie (Princesse de Paris) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca denominativa de la Unión Princesse de Paris – Marca nacional figurativa anterior Princess P Gold – Motivo de denegación relativo – Riesgo de confusión – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Prueba del uso efectivo – Artículo 47, apartados 2 y 3, del Reglamento 2017/1001], DOUE, C/2025/5334, de 13 de octubre de 2025.

257. Asunto T-445/24: Auto del Tribunal General de 21 de julio de 2025 – Gómez Jiménez y otros/EUIPO – Servei Andorrà d'Atenció Sanitària (Sistema Estructurado de Triaje SET) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca figurativa de la Unión Sistema Estructurado de Triaje SET – Causa de nulidad absoluta – Mala fe – Artículo 52, apartado 1, letra b), del Reglamento (CE) núm. 207/2009 – Recurso manifiestamente carente de fundamento jurídico alguno] DOUE, C/2025/5341, de 13 de octubre de 2025.

258. Asunto T-512/24: Auto del Tribunal General de 22 de julio 2025 – Oberon Fuels/EUIPO – Dimeta (RDME) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca denominativa de la Unión RDME – Causa de nulidad absoluta – Carácter descriptivo – Artículo 7, apartado 1, letra c), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Artículo 59, apartado 1, letra a), del Reglamento 2017/1001 – Recurso manifiestamente carente de fundamento jurídico alguno] DOUE, C/2025/5342, de 13 de octubre de 2025.

259. Asunto T-1102/23: Sentencia del Tribunal General de 3 de septiembre de 2025 – DJO/EUIPO – Hallufix y Huber (Férulas para extremidades con lesiones) [Dibujo o modelo de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Dibujo o modelo de la Unión Europea registrado que representa una órtesis para hallux valgus – Motivo de nulidad – Incumplimiento de los requisitos de protección – Artículo 25, apartado 1, letra b), del Reglamento (CE) núm. 6/2002 – Características de apariencia de un producto dictadas exclusivamente por su función técnica – Artículo 8, apartado 1, del Reglamento núm. 6/2002], DOUE, L, 2025/5447, de 20 de octubre de 2025.

260. Asunto T-1/24: Sentencia del Tribunal General de 3 de septiembre de 2025 – Kartroi/EUIPO – Luxvide Finanziaria per Iniziative Audiovisive e Telematiche (SANDOKAN) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de caducidad – Registro internacional en el que se designa a la Unión Europea – Marca denominativa SANDOKAN – Falta de uso efectivo de la marca – Artículo 58, apartado 1, letra a), del Reglamento (UE) 2017/1001] DOUE, L, 2025/5450, de 20 de octubre de 2025.

261. Asunto T-47/24: Sentencia del Tribunal General de 3 de septiembre de 2025 – Kartroi/EUIPO – Luxvide Finanziaria per Iniziative Audiovisive e Telematiche (SANDOKAN) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca denominativa de la Unión SANDOKAN – Causa de nulidad absoluta – Mala fe – Artículo 59, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, L, 2025/5451, de 20 de octubre de 2025.

262. Asunto T-302/24: Sentencia del Tribunal General de 3 de septiembre de 2025 – OMV/EUIPO – Combe International (OMV!) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca denominativa de la Unión OMV! – Marcas figurativas anteriores de la Unión OMV – Motivo de denegación relativo – Perjuicio para el renombre – Vínculo entre las marcas en conflicto – Artículos 8, apartado 5, y 60, apartado 1, letra a), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, L, 2025/5454, de 20 de octubre de 2025.

263. Asunto T-303/24: Sentencia del Tribunal General de 3 de septiembre de 2025 – OMV/EUIPO – Combe International (OMV! BY VAGISIL) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca denominativa de la Unión OMV! BY VAGISIL – Marcas figurativas anteriores de la Unión OMV – Motivo de denegación relativo – Perjuicio para el renombre – Vínculo entre las marcas en conflicto – Artículos 8, apartado 5, y 60, apartado 1, letra a), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, L, 2025/5455, de 20 de octubre de 2025.

264. Asunto T-331/24: Sentencia del Tribunal General de 3 de septiembre de 2025 – Costa Pujadas/EUIPO – Yasunimotor (Variador de velocidad) [«Dibujo o modelo de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Dibujo o modelo de la Unión registrado que representa un variador de velocidad – Causa de nulidad – Falta de carácter singular – Características visibles de un componente de un producto complejo – Conceptos de utilización normal y de visibilidad – Artículos 4, apartados 2 y 3, y 25, apartado 1, letra b), del Reglamento (CE) núm. 6/2002 – Carga de la prueba], DOUE, L, 2025/5456, de 20 de octubre de 2025.

265. Asunto T-377/24: Sentencia del Tribunal General de 3 de septiembre de 2025 – Verband der Islamischen Kulturzentren/EUIPO – Inaba Shokuhin (TUNA) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca denominativa de la Unión TUNA – Motivo de denegación absoluto – Marca que puede inducir al público a error – Artículo 7, apartado 1, letra g), del Reglamento (CE) núm. 207/2009 – Artículo 63, apartado 3, del Reglamento (UE) 2017/1001 – Fuerza de cosa juzgada], DOUE, L, 2025/5457, de 20 de octubre de 2025.

266. Asunto T-404/24: Sentencia del Tribunal General de 3 de septiembre de 2025 – Starbuzz Tobacco/EUIPO – Mayflix (Discovery) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de caducidad – Marca denominativa de la Unión Discovery – Uso efectivo de la marca – Artículo 58, apartado 1, letra a), del Reglamento (UE)

2017/1001 – Prueba del uso efectivo – Naturaleza del uso – Uso para los productos para los que está registrada la marca – Subcategoría independiente de productos], DOUE, L, 2025/5458, de 20 de octubre de 2025.

267. Asunto T-466/24: Sentencia del Tribunal General de 3 de septiembre de 2025 – W& amp; B Television/EUIPO – Warner Bros. Entertainment (WB W& amp; B TV) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Registro internacional en el que se designa a la Unión Europea – Marca figurativa W& amp; B TV – Marca figurativa de la Unión anterior WB – Motivo de denegación relativo – Riesgo de confusión – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Devolución del asunto a la División de Oposición], DOUE, L, 2025/5459, de 20 de octubre de 2025.

268. Asunto T-599/24: Sentencia del Tribunal General de 3 de septiembre de 2025 – LTV Leuchten & amp; Lampen/EUIPO – XAL (Aparatos de alumbrado) (Dibujo o modelo de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Dibujo o modelo de la Unión registrado que representa un aparato de alumbrado – Dibujo o modelo anterior – Causa de nulidad – Conflicto con un dibujo o modelo anterior – Falta de carácter singular – Usuario informado – Inexistencia de impresión general distinta – Procedimiento oral y diligencias de instrucción – Vicios sustanciales de forma – Desviación de poder), DOUE, L, 2025/5461, de 20 de octubre de 2025.

269. Asunto C-211/24, LEGO (Concepto de usuario informado de un dibujo o modelo): Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Tercera) de 4 de septiembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Fővárosi Törvényszék – Hungría) – LEGO A/S / Pozitív Energiaforrás Kft. [Procedimiento prejudicial – Dibujo o modelo comunitario – Reglamento (CE) núm. 6/2002 – Artículo 8, apartado 3 – Dibujo o modelo que permite el ensamble o la conexión múltiples de productos mutuamente intercambiables dentro de un sistema modular – Alcance de la protección conferida por tal dibujo o modelo – Artículo 10 – Concepto de usuario informado – Artículo 89, apartado 1 – Sanciones por infracción – Motivos especiales que permiten al juez nacional no dictar las resoluciones indicadas en esta disposición – Infracción de los elementos de un juego de construcción, cuantitativamente poco numerosos en relación con el conjunto de los componentes de dicho juego], DOUE, C/2025/5558, de 27 de octubre de 2025.

270. Asunto T-597/23: Sentencia del Tribunal General de 10 de septiembre de 2025 – Syndicat de défense y de promotion des charcuteries corses/Comisión [Agricultura – Indicaciones geográficas protegidas – Registro de las denominaciones Pancetta de l'Île de Beauté/Panzetta de l'Île de Beauté, Saucisson sec de l'Île de Beauté/Salciccia de l'Île de Beauté, Bulagna de l'Île de Beauté y Figatelli de l'Île de Beauté/Figatellu de l'Île de Beauté – Denominaciones de origen protegidas anteriores Lonzo de Corse/Lonzo de Corse – Lonzu, Jambon sec de Corse/Jambon sec de Corse – Prisuttu" y

Coppa de Corse/ Coppa de Corse – Coppa di Corsica – Admisibilidad de los nombres – Evocación – Artículo 7, apartado 1, letra a), y artículo 13, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) núm. 1151/2012 – Igualdad de trato], DOUE, C/2025/5577, de 27 de octubre de 2025.

271. Asunto T-190/24: Sentencia del Tribunal General de 10 de septiembre de 2025 – Comptoir Sel Solaire/Comisión [Agricultura – Indicaciones geográficas protegidas – Procedimiento de oposición – Registro de la denominación Sel de Camargue/Fleur de sel de Camargue – Artículo 52, apartado 3, letra b), del Reglamento (UE) núm. 1151/2012 – Principio de buena administración], DOUE, C/2025/5580, de 27 de octubre de 2025.

272. Asunto T-86/24: Sentencia del Tribunal General de 10 de septiembre de 2025 – Vinatis/EUIPO – Vinites (VINATIS) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca denominativa de la Unión VINATIS – Marca denominativa anterior del Benelux VINITES – Motivo de denegación relativo – Uso efectivo de la marca anterior – Artículo 47, apartados 2, y 3 del Reglamento (UE) 2017/1001 – Deber de motivación – Artículo 94, apartado 1, del Reglamento 2017/1001 – Admisibilidad de nuevas pruebas – Artículo 95, apartado 2, del Reglamento 2017/1001 – Adhesión al recurso interpuesto ante el Tribunal General], DOUE, C/2025/5696, de 3 de noviembre de 2025.

273. Asunto T-288/24: Sentencia del Tribunal General 10 de septiembre de 2025 – BVG/EUIPO (Sonido de una melodía) [Marca de la Unión Europea – Solicitud de marca de la Unión consistente en el sonido de una melodía – Motivo de denegación absoluto – Carácter distintivo – Artículo 7, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2025/5700, de 3 de noviembre de 2025.

274. Asunto T-299/24: Sentencia del Tribunal General de 10 de septiembre de 2025 – KHG/EUIPO – Panther Deutschland (Baltic Breeze) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca denominativa de la Unión Baltic Breeze – Marca denominativa de la Unión anterior HyBreeze – Motivo de denegación relativo – Riesgo de confusión – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2025/5701, de 3 de noviembre de 2025.

275. Asunto T-371/24: Sentencia del Tribunal General de 10 de septiembre de 2025 – La Superquímica/EUIPO – Monta Klebebandwerk (Monta) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca denominativa de la Unión Monta – Marca nacional figurativa anterior MONTACK – Motivo de denegación relativo – Inexistencia de riesgo de confusión – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2025/5704, de 3 de noviembre de 2025.

276. Asunto T-425/24: Sentencia del Tribunal General de 10 de septiembre de 2025 – Ffauf Italia/EUIPO – Industria de Diseño Textil

(pastaZARA Sublime) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca figurativa de la Unión pastaZARA Sublime – Marca denominativa anterior de la Unión ZARA – Motivo de denegación relativo – Inexistencia de menoscabo del renombre – Artículo 8, apartado 5, del Reglamento (CE) núm. 40/94 – Inexistencia de vínculo entre los signos – Inexistencia de riesgo de aprovechamiento indebido de la marca de renombre – Existencia de justa causa para la utilización de la marca solicitada], DOUE, C/2025/5705, de 3 de noviembre de 2025.

277. Asunto T-444/24: Sentencia del Tribunal General de 10 de septiembre de 2025 – Montres Tudor/EUIPO (1926) [Marca de la Unión Europea – Registro internacional en el que se designa a la Unión Europea – Marca denominativa 1926 – Motivo de denegación absoluto – Carácter descriptivo – Falta de carácter distintivo – Artículo 7, apartado 1, letras b) y c), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2025/5706, de 3 de noviembre de 2025.

278. Asunto T-448/24: Sentencia del Tribunal General de 10 de septiembre de 2025 – JSherwood/EUIPO – INA International (JSherWood wear it with pride) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca figurativa de la Unión JSherWood wear it with pride – Marcas denominativas anteriores de la Unión SHER-WOOD y SHER-WOOD SL y figurativa anterior de la Unión SHERWOOD – Motivo de denegación relativo – Riesgo de confusión – Similitud de los productos – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2025/5707, de 3 de noviembre de 2025.

279. Asunto T-497/24: Sentencia del Tribunal General de 10 de septiembre de 2025 – Telefónica Germany/EUIPO (LOOP) [Marca de la Unión Europea – Solicitud de marca denominativa de la Unión LOOP – Motivos de denegación absolutos – Carácter distintivo – Artículo 7, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Carácter descriptivo – Artículo 7, apartado 1, letra c), del Reglamento 2017/1001 – Características objetivas e inherentes a la naturaleza de los productos y de los servicios – Relación suficientemente directa y concreta – Resolución adoptada tras la anulación de una resolución anterior por el Tribunal General – Fuerza de cosa juzgada – Artículo 266 TFUE – Artículo 72, apartado 6, del Reglamento 2017/1001 – Facultad de modificación del Tribunal General], DOUE, C/2025/5708, de 3 de noviembre de 2025.

280. Asunto T-516/24: Sentencia del Tribunal General de 10 de septiembre de 2025 – Vintae Luxury Wine Specialists/EUIPO – R. López de Heredia Viña Tondonia (LOPEZ DE HEREDIA) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de caducidad – Marca denominativa de la Unión LOPEZ DE HEREDIA – Artículo 58, apartado 1, letra a), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Uso efectivo de la marca – Naturaleza y alcance del uso – Prueba del uso efectivo] DOUE, C/2025/5709, de 3 de noviembre de 2025.

281. Asunto T-522/24: Sentencia del Tribunal General de 10 de septiembre de 2025 – Seven. One Entertainment Group/EUIPO – Celik (GERMANY'S NEXT top kebab by Uncle Charlie) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca figurativa de la Unión GERMANY'S NEXT top kebab by Uncle Charlie – Causa de nulidad absoluta – Mala fe – Artículo 59, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Obligación de motivación – Artículo 94, apartado 1, del Reglamento 2017/1001] DOUE, C/2025/5710, de 3 de noviembre de 2025.

282. Asunto T-592/24: Sentencia del Tribunal General de 10 de septiembre de 2025 – EFFAS/EUIPO – CFA Institute (CEFA Certified European Financial Analyst) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca denominativa de la Unión CEFA Certified European Financial Analyst – Marca denominativa anterior de la Unión CFA – Motivo de denegación relativo – Riesgo de confusión – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (CE) núm. 207/2009 – Inexistencia de coexistencia pacífica] DOUE, C/2025/5711, de 3 de noviembre de 2025.

283. Asunto C-341/24, Duca di Salaparuta: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Tercera) de 11 de septiembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por la Corte suprema di cassazione – Italia) – Duca di Salaparuta SpA / Ministero dell'Agricoltura, della Sovranità Alimentare e delle Foreste y otros [Procedimiento prejudicial – Agricultura – Organización común del mercado vitivinícola – Régimen comunitario de protección de las denominaciones de los vinos – Reglamento (CE) núm. 1493/1999 – Artículo 54 – Vinos de calidad producidos en regiones determinadas (vcprd) – Reglamento (CE) núm. 479/2008 – Artículos 43, apartado 2, y 51 – Reglamento (CE) núm. 1234/2007 – Artículos 118 duodecies, apartado 2, y 118 vicies – Reglamento (UE) núm. 1308/2013 – Artículos 101, apartado 2, y 107 – Protección con arreglo al Derecho de la Unión de los vcprd reconocidos por el Derecho nacional – Conflicto entre una denominación de vinos protegida y una marca notoria anterior que contenga una palabra idéntica a dicha denominación – Denominación supuestamente engañosa – Régimen transitorio – Ampliación automática de la protección – Exhaustividad del régimen de protección – Seguridad jurídica], DOUE, C/2025/5804, de 10 de noviembre de 2025.

284. Asunto T-340/23: Sentencia del Tribunal General de 24 de septiembre de 2025 – Barry's Bootcamp/EUIPO – Hummel (Representación de dos chebrones invertidos) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de caducidad – Registro internacional en el que se designa a la Unión Europea – Marca figurativa que representa dos chebrones invertidos – Recurso de anulación – Plazo para recurrir – Admisibilidad – Uso efectivo de la marca – Artículos 18, apartado 1, letra a), y 58, apartado 1, letra a), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Naturaleza del uso de la marca – Forma que difiere en elementos que no alteran el carácter distintivo – Obligación de motivación – Artículo 94, apartado 1, del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2025/5804, de 10 de noviembre de 2025.

285. Asunto T-31/24: Sentencia del Tribunal General de 24 de septiembre de 2025 – Barry's Bootcamp/EUIPO – Hummel (Representación de dos chebrones que descienden hacia la derecha) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de caducidad – Registro internacional en el que se designa a la Unión Europea – Marca figurativa que representa dos chebrones que descienden hacia la derecha – Uso efectivo de la marca – Artículos 18, apartado 1, letra a), y 58, apartado 1, letra a), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Naturaleza del uso de la marca – Forma que difiere en elementos que no alteran el carácter distintivo], DOUE, C/2025/5830, de 10 de noviembre de 2025.

286. Asunto T-32/24: Sentencia del Tribunal General de 24 de septiembre de 2025 – Barry's Bootcamp/EUIPO – Hummel (Representación de ocho cuñas negras orientadas hacia abajo) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de caducidad – Registro internacional en el que se designa a la Unión Europea – Marca figurativa que representa ocho cuñas negras orientadas hacia abajo – Uso efectivo de la marca – Artículos 18, apartado 1, letra a), y 58, apartado 1, letra a), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Naturaleza del uso de la marca – Forma que difiere en elementos que no alteran el carácter distintivo – Adhesión al recurso – Objeto del recurso – Interés en ejercitar la acción – Admisibilidad], DOUE, C/2025/5831, de 10 de noviembre de 2025.

287. Asunto T-196/24: Sentencia del Tribunal General de 24 de septiembre de 2025 – Digi International/EUIPO – Teraoka Seiko (DIGI) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Registro internacional en el que se designa a la Unión Europea – Marca figurativa DIGI – Marca figurativa anterior de la Unión DIGI – Motivo de denegación relativo – Riesgo de confusión – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (CE) núm. 207/2009 – Uso efectivo de la marca anterior – Artículo 42, apartado 2, del Reglamento núm. 207/2009 – Obligación de motivación – Artículo 94, apartado 1, del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2025/5833, de 10 de noviembre de 2025.

288. Asunto T-301/24: Sentencia del Tribunal General de 24 de septiembre de 2025 – Rústicas del Guadalquivir/EUIPO – Fall Creek Farm and Nursery y Fall Creek Farm & Nursery Europe (SEQUOÏA) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de caducidad – Marca denominativa de la Unión SEQUOÏA – Falta de uso efectivo – Artículo 58, apartado 1, letra a), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Naturaleza del uso], DOUE, C/2025/5836, de 10 de noviembre de 2025.

289. Asunto T-326/24: Sentencia del Tribunal General de 24 de septiembre de 2025 – Tamasu Butterfly Europa/EUIPO – Domu Brands (BTFY) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Registro internacional en el que se designa a la Unión Europea – Marca denominativa BTFY – Marca denominativa anterior de la Unión Butterfly – Denominaciones comerciales nacionales anteriores Butterfly y BTY – Motivos de denegación relativos – Inexistencia de riesgo de confusión – Artículo 8, apartado 1, letra b), del

Reglamento (UE) 2017/1001 – Falta de utilización en el tráfico económico de un signo cuyo alcance no es únicamente local – Artículo 8, apartado 4, del Reglamento 2017/1001 – Inexistencia de menoscabo del renombre – Artículo 8, apartado 5, del Reglamento 2017/1001], DOUE, C/2025/5837, de 10 de noviembre de 2025.

290. Asunto T-406/24: Sentencia del Tribunal General de 24 de septiembre de 2025 – Manufaktur Jörg Geiger/EUIPO – Consorzio di Tutela della Denominazione di Origine Controllata Prosecco (PriSecco) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca denominativa de la Unión PriSecco – DOP anterior Prosecco – Causa de nulidad relativa – Artículos 8, apartado 4, y 53, apartado 1, letra c), del Reglamento (CE) núm. 207/2009 – Artículo 103, apartado 2, letra b), del Reglamento (UE) núm. 1308/2013 – Concepto de evocación de una DOP], DOUE, C/2025/5839, de 10 de noviembre de 2025.

291. Asunto T-555/24: Sentencia del Tribunal General de 24 de septiembre de 2025 – Bioalchemilla y Alkemilla Eco Bio Cosmetic/EUIPO – Morale (NAMALEI) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca figurativa de la Unión Europea NAMALEI – Causa de nulidad absoluta – Ausencia de mala fe – Artículo 59, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2025/5844, de 10 de noviembre de 2025.

292. Asunto T-557/24: Sentencia del Tribunal General de 24 de septiembre de 2025 – Confrasilvas – Construções/EUIPO – Zizioli (Confrasilvas) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca denominativa de la Unión Confrasilvas – Signo anterior Confrasilvas – Motivo de denegación relativo – Utilización en el tráfico económico de un signo cuyo alcance no es únicamente local – Artículo 8, apartado 4, del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2025/5845, de 10 de noviembre de 2025.

293. Asunto T-582/24: Sentencia del Tribunal General de 24 de septiembre de 2025 – Claims Balkans/EUIPO (CLAIMS) [Marca de la Unión Europea – Solicitud de marca figurativa de la Unión CLAIMS – Motivo de denegación absoluto – Falta de carácter distintivo – Artículo 7, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Obligación de motivación – Derecho de defensa – Artículo 94, apartado 1, del Reglamento 2017/1001], DOUE, C/2025/5846, de 10 de noviembre de 2025.

294. Asunto T-33/25: Sentencia del Tribunal General de 24 de septiembre de 2025 – Quality First/EUIPO (CRAVE NO MORE) [Marca de la Unión Europea – Solicitud de marca figurativa de la Unión CRAVE NO MORE – Motivo de denegación absoluto – Falta de carácter distintivo – Artículo 7, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2025/5847, de 10 de noviembre de 2025.

295. Asunto C-573/25, Suzhou Anri Child Products: Petición de decisión prejudicial planteada por el Landgericht Düsseldorf (Alemania)

el 1 de septiembre de 2025 – Suzhou Anri Child Products Co. Ltd. / Cybex GmbH, DOUE, C/2025/5944, de 17 de noviembre de 2025.

296. Asunto T-1175/23: Sentencia del Tribunal General de 1 de octubre de 2025 – Siemens Healthineers/EUIPO – Sunware (teamplay) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca denominativa de la Unión teamplay – Marca nacional denominativa anterior TEAMPLAY – Causa de nulidad relativa – Uso efectivo de la marca anterior – Artículo 57, apartado 5, del Reglamento (CE) núm. 207/2009 – Artículo 15, apartado 1, del Reglamento núm. 207/2009 – Subcategoría independiente de productos y de servicios – Riesgo de confusión – Similitud entre los productos y servicios – Artículos 8, apartado 1, letra b), y 53, apartado 1, letra a), del Reglamento núm. 207/2009], DOUE, C/2025/5956, de 17 de noviembre de 2025.

297. Asunto T-562/24: Sentencia del Tribunal General de 8 de octubre de 2025 – Capella/EUIPO – Richemont International (COLORATURA) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca denominativa de la Unión COLORATURA – Marca nacional denominativa anterior COLORATURA – Reivindicación de prioridad – Concepto de primera solicitud – Artículo 34, apartados 1 y 4, del Reglamento (UE) 2017/1001 – Obligación de motivación – Artículo 94, apartado 1, del Reglamento (UE) 2017/1001 – Seguridad jurídica – Plazo razonable], DOUE, C/2025/5961, de 17 de noviembre de 2025.

298. Asunto T-566/24: Sentencia del Tribunal General de 1 de octubre de 2025 – Group Pack/EUIPO – Obi Group Sourcing (LUX 1991) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca figurativa de la Unión LUX 1991 – Marca figurativa anterior de la Unión LUX TOOLS – Motivo de denegación relativo – Riesgo de confusión – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2025/5962, de 17 de noviembre de 2025.

299. Asunto T-651/24: Sentencia del Tribunal General de 1 de octubre de 2025 – Eti/EUIPO – Dr. Oetker RO (Poof!...and done) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca figurativa de la Unión Poof!...and done – Marcas de la Unión y nacional figurativas anteriores ETI PUF – Causa de nulidad relativa – Inexistencia de riesgo de confusión – Artículos 8, apartado 1, letra b), y 60, apartado 1, letra a), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Inexistencia de perjuicio para el renombre – Artículos 8, apartado 5, y 60, apartado 1, letra a), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2025/5963, de 17 de noviembre de 2025.

300. Asunto T-333/24: Sentencia del Tribunal General de 8 de octubre de 2025 – Huda Beauty/EUIPO – Schulz (déjà-vu) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de caducidad – Marca denominativa de la Unión déjà-vu – Uso efectivo de la marca – Prueba del uso efectivo – Duración del uso – Artículo 58, apartado 1, letra a), del Reglamento (UE) 2017/1001, DOUE, C/2025/6174, de 24 de noviembre de 2025.

301. Asunto T-381/24: Sentencia del Tribunal General de 15 de octubre de 2025 – Frutaria Innovation/EUIPO – Schneider (Frutaria) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca figurativa de la Unión Frutaria – Causa de nulidad absoluta – Carácter descriptivo – Artículos 7, apartado 1, letra c), y 51, apartado 1, letra a), del Reglamento (CE) núm. 40/94 – Falta de carácter distintivo adquirido por el uso – Artículos 7, apartado 3, y 51, apartado 2, del Reglamento (CE) núm. 40/94], DOUE, C/2025/6175, de 24 de noviembre de 2025.

302. Asunto T-585/24: Sentencia del Tribunal General de 8 de octubre de 2025 – Doors Bulgaria/EUIPO – Top Ten (Puertas) [Diseño de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Diseño de la Unión registrado que representa unas puertas – Presentación extemporánea del escrito en el que se exponen los motivos del recurso ante la Sala de Recurso – Cálculo de los plazos – Inadmisibilidad del recurso – Artículo 57 del Reglamento (CE) núm. 6/2002 y artículo 51, apartado 2, del Reglamento (CE) núm. 2245/2002 – Restitución de derechos – Falta de abono de la tasa – Artículo 67, apartado 3, del Reglamento núm. 6/2002 – Conexión con una demanda reconvencional de nulidad – Artículo 91, apartado 2, del Reglamento núm. 6/2002], DOUE, C/2025/6177, de 24 de noviembre de 2025.

303. Asunto T-586/24: Sentencia del Tribunal General de 8 de octubre de 2025 – Doors Bulgaria/EUIPO – Top Ten (Puertas) [Diseño de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Diseño de la Unión registrado que representa unas puertas – Presentación extemporánea del escrito en el que se exponen los motivos del recurso ante la Sala de Recurso – Cálculo de los plazos – Inadmisibilidad del recurso – Artículo 57 del Reglamento (CE) núm. 6/2002 y artículo 51, apartado 2, del Reglamento (CE) núm. 2245/2002 – Restitución de derechos – Falta de abono de la tasa – Artículo 67, apartado 3, del Reglamento núm. 6/2002], DOUE, C/2025/6178, de 24 de noviembre de 2025.

304. Asunto T-109/25: Sentencia del Tribunal General de 15 de octubre de 2025 – Bulkhead/EUIPO – Ubisoft Entertainment (WARDOGS) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca denominativa de la Unión WARDOGS – Marca denominativa anterior de la Unión Europea WATCH DOGS – Motivo de denegación relativo – Riesgo de confusión – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2025/6179, de 24 de noviembre de 2025.

305. Asunto C-579/25, DelicaSea: Petición de decisión prejudicial planteada por el Gerechtshof Den Haag (Países Bajos) el 2 de septiembre de 2025 – DelicaSea BV contra Bacardi and Company Limited y Bacardi and Company Limited contra JMN BV y otros, DOUE, C/2025/6121, de 8 de diciembre de 2025.

306. Asunto T-482/24: Sentencia del Tribunal General de 22 de octubre de 2025 – Danger Group/EUIPO – Heredia Casanella (Danger) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca

figurativa de la Unión Danger – Marca nacional figurativa anterior Danger – Falta de consentimiento del titular de la marca anterior al registro de la marca – Artículo 60, apartado 3, del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2025/6134, de 8 de diciembre de 2025.

307. Asunto T-491/24: Recurso interpuesto el 22 de octubre de 2025 – Puma/EUIPO – CMS (CMS Italy) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Registro internacional que designa a la Unión Europea – Marca figurativa CMS Italy – Marcas internacionales figurativas anteriores que representan a un felino saltando hacia la izquierda – Motivo de denegación relativo – Perjuicio para el renombre – Artículo 8, apartado 5, del Reglamento (CE) núm. 207/2009 – Intensidad del renombre – Obligación de la EUIPO de tener en cuenta expresamente la hipótesis más favorable para la parte perdedora ante ella – Deber de diligencia], DOUE, C/2025/6135, de 8 de diciembre de 2025.

308. Asunto C-616/25, Elektrizace železnic Praha: Petición de decisión prejudicial planteada por el Okresný súd Banská Bystrica (Eslovaquia) el 18 de septiembre de 2025 – Elektrizace železnic Praha a.s. / THG Elektro s. r. o. y COMPEL RAIL a.s., DOUE, C/2025/6500, de 15 de diciembre de 2025.

309. Asunto T-351/24: Sentencia del Tribunal General de 29 de octubre de 2025 – Devin/EUIPO – Haskovo Chamber of Commerce and Industry (DEVIN) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca denominativa de la Unión DEVIN – Motivos de denegación absolutos – Carácter descriptivo – Artículo 7, apartado 1, letra c), del Reglamento (CE) núm. 207/2009 – Derecho a ser oído a raíz de una sentencia de anulación del Tribunal General – Carácter distintivo adquirido por el uso – Artículos 7, apartado 3, y 52, apartado 2, del Reglamento núm. 207/2009], DOUE, C/2025/6507, de 15 de diciembre de 2025.

310. Asunto T-375/24: Sentencia del Tribunal General de 29 de octubre de 2025 – European Lotto and Betting/EUIPO – Multi-State Lottery Association (Powerball) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca denominativa de la Unión Powerball – Causa de nulidad absoluta – Artículo 52, apartado 1, letra b), del Reglamento (CE) núm. 207/2009 – Mala fe], DOUE, C/2025/6508, de 15 de diciembre de 2025.

311. Asunto T-550/24: Sentencia del Tribunal General de 29 de octubre de 2025 – Ningbo Vasa Intelligent Technology/EUIPO – Electronic Controls [Luces de emergencia (parte de —)] [Diseño o modelo de la Unión – Procedimiento de nulidad – Diseño o modelo de la Unión que representa una parte de luces de emergencia – Causa de nulidad – Incumplimiento de los requisitos de protección – Artículo 25, apartado 1, letra b), del Reglamento (CE) núm. 6/2002, en su versión anterior al Reglamento (UE) 2024/2822 – Falta de carácter singular – Artículo 6 del Reglamento núm. 6/2002 – Prueba de la divulgación del dibujo o modelo anterior – Artículo 7, apartado 1, del Reglamento núm. 6/2002 – Pruebas aportadas por primera vez ante

la Sala de Recurso – Indicación y reproducción de los dibujos o modelos anteriores – Facultad de apreciación de la Sala de Recurso – Artículo 63, apartado 2, del Reglamento núm. 6/2002 – Obligación de motivación – Artículo 62 del Reglamento núm. 6/2002, en su versión anterior], DOUE, C/2025/6510, de 15 de diciembre de 2025.

312. Asunto T-565/24: Sentencia del Tribunal General de 29 de octubre de 2025 – Itron/EUIPO – Advanced Sanitairy Technologies (ITRON) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca denominativa de la Unión ITRON – Marcas denominativas anteriores de la Unión ITRON – Motivos de denegación relativos – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Artículo 8, apartado 5, del Reglamento 2017/1001 – Distancia entre los productos y servicios controvertidos], DOUE, C/2025/6511, de 15 de diciembre de 2025.

313. Asunto T-252/24: Sentencia del Tribunal General de 12 de noviembre de 2025 – LG Electronics/EUIPO Washtower IP (WASHTOWER) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca figurativa de la Unión WASHTOWER – Causas de nulidad absoluta – Carácter descriptivo – Artículo 7, apartado 1, letra c), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2025/6616, de 22 de diciembre de 2025.

314. Asunto T-464/24: Sentencia del Tribunal General de 12 de noviembre de 2025 – V-Label/EUIPO – Vriendly (VRIENDLY. ORG V VEGAN) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca figurativa de la Unión VRIENDLY. ORG V VEGAN – Registro internacional anterior de la marca de certificación figurativa V – Causas de nulidad relativa – Inexistencia de riesgo de confusión – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Carácter distintivo intrínseco del registro internacional anterior – Elevado carácter distintivo adquirido por el uso – Falta de renombre del registro internacional anterior – Artículo 8, apartado 5, del Reglamento 2017/1001], DOUE, C/2025/6618, de 22 de diciembre de 2025.

315. Asunto T-554/24: Sentencia del Tribunal General de 29 de octubre de 2025 – Ningbo Vasa Intelligent Technology/EUIPO – Electronic Controls (Luces de emergencia) [Dibujo o modelo de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Dibujo o modelo de la Unión que representa luces de emergencia – Motivo de nulidad – Incumplimiento de los requisitos de protección – Artículo 25, apartado 1, letra b), del Reglamento (CE) núm. 6/2002 en su versión anterior al Reglamento (UE) 2024/2822 – Falta de carácter individual – Artículo 6 del Reglamento núm. 6/2002 – Prueba de la divulgación del dibujo o modelo anterior – Artículo 7, apartado 1, del Reglamento núm. 6/2002 – Pruebas presentadas por primera vez ante la Sala de Recurso – Indicación y reproducción de los dibujos o modelos anteriores – Facultad de apreciación de la Sala de Recurso – Artículo 63, apartado 2, del Reglamento núm. 6/2002 – Obligación de motivación – Artículo 62 del Reglamento núm. 6/2002 en su versión anterior], DOUE, C/2025/6619, de 22 de diciembre de 2025.

316. Asunto T-611/24: Sentencia del Tribunal General de 29 de octubre de 2025 – Homestar/EUIPO – General Sanitary (THERMATEC) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca figurativa de la Unión THERMATEC – Marca figurativa anterior de la Unión Europea Termatek – Motivo de denegación relativo – Riesgo de confusión – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2025/6620, de 22 de diciembre de 2025.

317. Asunto T-34/25: Sentencia del Tribunal General de 12 de noviembre de 2025 – Centex/EUIPO – Adler Modemärkte (OWN) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca figurativa de la Unión OWN – Marca nacional denominativa anterior my own – Motivos de denegación relativos – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Pruebas presentadas por primera vez ante la Sala de Recurso – Artículo 95, apartado 2, del Reglamento 2017/1001 – Artículo 27, apartado 4, del Reglamento Delegado (UE) 2018/625 – Prueba del uso efectivo de la marca anterior – Artículo 47, apartados 2 y 3, del Reglamento 2017/1001], DOUE, C/2025/6622, de 22 de diciembre de 2025.

318. Asunto T-44/25: Auto del Tribunal General de 13 de octubre de 2025 – Wyrębski/EUIPO – Gagatek-Woźniak y otros (BLUE BRAND CHICKEN) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca tridimensional de la Unión BLUE BRAND CHICKEN – Forma de una caja rectangular azul y blanca – Causa de nulidad absoluta – Inexistencia de mala fe – Artículo 52, apartado 1, letra b), del Reglamento (CE) núm. 207/2009 – Resolución adoptada tras la anulación de una resolución anterior por el Tribunal General – Artículo 72, apartado 6, del Reglamento (UE) 2017/1001 – Recurso manifiestamente carente de fundamento jurídico alguno – Fuerza de cosa juzgada], DOUE, C/2025/6623, de 22 de diciembre de 2025.

319. Asunto T-524/24: Sentencia del Tribunal General de 19 de noviembre de 2025 – Vassilev & amp; Chisuse/EUIPO – Vayanos Kostopoulos (VC LAW) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca figurativa de la Unión VC LAW – Marca denominativa anterior de la Unión vklaw – Motivo de denegación relativo – Riesgo de confusión – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2026/169, de 12 de enero de 2026.

320. Asunto T-543/24: Sentencia del Tribunal General de 19 de noviembre de 2025 – Aboca/EUIPO – Azienda Agroalimentare Grignano (ABOCA) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de caducidad – Marca denominativa de la Unión ABOCA – Uso efectivo de la marca – Artículos 18 y 58, apartado 1, letra a), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Prueba del uso efectivo – Apreciación de las pruebas], DOUE, C/2026/170, de 12 de enero de 2026.

321. Asunto T-515/24: Sentencia del Tribunal General de 26 de noviembre de 2025 – Lavrentiadis/EUIPO – Dalli-Werke (DALL) [Marca

de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca denominativa de la Unión DALL – Marca denominativa anterior de la Unión DALLI – Motivo de denegación relativo – Riesgo de confusión – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2026/321, de 26 de enero de 2026.

322. Asunto T-556/24: Sentencia del Tribunal General de 19 de noviembre de 2025 – Amphora Wineries/EUIPO – Bernabei Liquori (CHAMPAGNE LOUIS LAMAR LAMAR REIMS – FRANCE) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de caducidad – Marca figurativa de la Unión CHAMPAGNE LOUIS LAMAR LAMAR REIMS – Legitimación para recurrir ante la Sala de Recurso – Uso efectivo de la marca – Artículos 18 y 58, apartado 1, letra a), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2026/322, de 26 de enero de 2026.

323. Asunto T-563/24: Sentencia del Tribunal General de 19 de noviembre de 2025 – Gürok/EUIPO – Olav (Làv) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de caducidad – Marca figurativa de la Unión Làv – Artículos 18, apartado 1, y 58, apartado 1, letra a), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Prueba del uso efectivo – Apreciación de las pruebas – Carga de la prueba no razonable o excesiva – Principio de buena administración – Artículo 41 de la Carta de los Derechos Fundamentales], DOUE, C/2026/323, de 26 de enero de 2026.

324. Asunto T-564/24: Sentencia del Tribunal General de 19 de noviembre de 2025 – Gürok/EUIPO – Olav (Lav) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de caducidad – Marca figurativa de la Unión Lav – Artículos 18, apartado 1, y 58, apartado 1, letra a), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Prueba del uso efectivo – Apreciación de las pruebas – Carga de la prueba no razonable o excesiva – Principio de buena administración – Artículo 41 de la Carta de los Derechos Fundamentales], DOUE, C/2026/324, de 26 de enero de 2026.

325. Asunto T-572/24: Sentencia del Tribunal General de 26 de noviembre de 2025 – SiLog/EUIPO – Silog (Si Log International) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca figurativa de la Unión Si Log International – Marca nacional denominativa anterior SILOG – Causa de nulidad relativa – Riesgo de confusión – Artículo 8, apartado 1, letra b), y artículo 60, apartado 1, letra a), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Pruebas presentadas por primera vez ante la Sala de Recurso – Artículo 95, apartado 2, del Reglamento 2017/1001 – Derecho a ser oído], DOUE, C/2026/325, de 26 de enero de 2026.

326. Asunto T-617/24: Sentencia del Tribunal General de 3 de diciembre de 2025 – Nokia/EUIPO – Nooka Space (nooka your space) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca figurativa de la Unión Europea NOOKA YOUR SPACE – Marca denominativa de la Unión Europea anterior NOKIA – Motivo de denegación relativo – Ausencia de riesgo de confusión – Artículo 8, apartado 1, letra b) del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2026/328, de 26 de enero de 2026.

327. Asunto T-641/24: Sentencia del Tribunal General de 19 de noviembre de 2025 – Heinrich Sieber & amp; Co./EUIPO – Achilles (Bolsas para la compra) [Dibujo o modelo de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Dibujo o modelo de la Unión Europea registrado que representa un bolso – Motivo de nulidad – Falta de singularidad del dibujo o modelo – Artículo 3, letra a), y artículo 25, apartado 1, letra a), del Reglamento (CE) núm. 6/2002 en su versión anterior al Reglamento (UE) 2024/2822 – Coherencia de las perspectivas], DOUE, C/2026/329, de 26 de enero de 2026.

328. Asunto T-645/24: Sentencia del Tribunal General de 19 de noviembre de 2025 – +pharma arzneimittel/EUIPO – PlusQuam Pharma (PlusQuam +PHARMA) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca figurativa de la Unión Plusquam +PHARMA – Marca nacional denominativa anterior +PHARMA – Motivos de denegación relativos – Artículo 8, apartados 1, letra b), y 5, del Reglamento (UE) 2017/1001 – Carácter distintivo incrementado por el uso de la marca anterior – Renombre – Prueba de uso], DOUE, C/2026/330, de 26 de enero de 2026.

329. Asunto T-3/25: Sentencia del Tribunal General de 19 de noviembre de 2025 – Zündapp/EUIPO – Longines (Representación de un escudo estilizado con barras horizontales) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca figurativa de la Unión que representa un escudo estilizado con barras horizontales – Registro internacional de la marca figurativa anterior que representa dos alas desplegadas alrededor de un rectángulo – Motivo de denegación relativo – Inexistencia de riesgo de confusión – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Similitud de los signos en conflicto], DOUE, C/2026/331, de 26 de enero de 2026.

330. Asunto T-660/24: Auto del Tribunal General de 25 de noviembre de 2025 – G-Core Innovations/EUIPO – Coretransform (G CORE) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca figurativa de la Unión G CORE – Marca denominativa anterior de la Unión CORE – Motivo de denegación relativo – Riesgo de confusión – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Recurso manifiestamente carente de fundamento jurídico alguno], DOUE, C/2026/333, de 26 de enero de 2026.

331. Asunto T-274/24: Sentencia del Tribunal General de 10 de diciembre de 2025 – V4 Holding/EUIPO – V4 Financial Partners (V4 Financial Partners) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca figurativa de la Unión V4 Financial Partners – Marca nacional figurativa anterior V4 – Causa de nulidad relativa – Riesgo de confusión – Artículos 8, apartado 1, letra b), y 60, apartado 1, letra a), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2026/473, de 2 de febrero de 2026.

332. Asunto T-275/24: Sentencia del Tribunal General de 10 de diciembre de 2025 – V4 Holding/EUIPO – V4 Financial Partners (V4

Financial Partners) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca figurativa de la Unión V4 Financial Partners – Marca nacional figurativa anterior V4 – Causa de nulidad relativa – Riesgo de confusión – Artículos 8, apartado 1, letra b), y 60, apartado 1, letra a), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2026/474, de 2 de febrero de 2026.

333. Asunto T-49/25: Sentencia del Tribunal General de 3 de diciembre de 2025 – Mute/EUIPO – mute-labs (mute labs) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca figurativa de la Unión mute labs – Marca figurativa anterior de la Unión MuteDesign – Motivo de denegación relativo – Inexistencia de riesgo de confusión – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Artículo 95, apartado 1, del Reglamento 2017/1001], DOUE, C/2026/479, de 2 de febrero de 2026.

334. Asunto C-693/25, MPM-QUALITY: Petición de decisión prejudicial planteada por el Městský soud v Praze (República Checa) el 3 de noviembre de 2025 – MPM – QUALITY a.s./ELTON hodinářská, a.s. DOUE, C/2026/631, de 9 de febrero de 2026.

335. Asunto T-487/21 RENV: Sentencia del Tribunal General de 17 de diciembre de 2025 – Neoperl/EUIPO (Representación de un componente sanitario cilíndrico) [Marca de la Unión Europea – Solicitud de marca de la Unión que representa un componente sanitario cilíndrico – Marca de posición táctil – Motivo de denegación absoluto – Falta de carácter distintivo – Artículo 7, apartado 1, letra b), del Reglamento (CE) no 207/2009 – Obligación de motivación – Artículo 94, apartado 1, del Reglamento (UE) 2017/1001 – Examen de oficio de los hechos – Artículo 95 del Reglamento 2017/1001], DOUE, C/2026/794, de 16 de febrero de 2026.

336. Asunto T-536/24: Sentencia del Tribunal General de 17 de diciembre de 2025 – Schöffel Sportbekleidung/EUIPO – BV (Schöffel Ich bin raus.) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de caducidad – Registro internacional en el que se designa a la Unión Europea – Marca figurativa Schöffel Ich bin raus. – Artículo 58, apartado 1, letra a), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Abuso de derecho], DOUE, C/2026/802, de 16 de febrero de 2026.

337. Asunto T-57/25: Sentencia del Tribunal General de 17 de diciembre de 2025 – Transportes Centrais de Vergadela/EUIPO – Indra Sistemas (iTEC SkyNex) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca figurativa de la Unión iTEC SkyNex – Marca denominativa anterior de la Unión SKYNET – Motivo de denegación relativo – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Obligación de motivación – Artículo 94, apartado 1, del Reglamento 2017/1001] DOUE, C/2026/804, de 16 de febrero de 2026.

338. Asunto T-58/25: Sentencia del Tribunal General de 17 de diciembre de 2025 – Transportes Centrais de Vergadela/EUIPO – Indra Sistemas (iTEC SKYNEX) [Marca de la Unión Europea – Proce-

dimiento de oposición – Solicitud de marca denominativa de la Unión iTEC SKYNEX – Marca denominativa anterior de la Unión SKYNET – Motivo de denegación relativo – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Obligación de motivación – Artículo 94, apartado 1, del Reglamento 2017/1001] DOUE, C/2026/805, de 16 de febrero de 2026.

339. Asunto T-222/25: Sentencia del Tribunal General de 17 de diciembre de 2025 – Freixenet/EUIPO – Alvear (CB) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca figurativa de la Unión CB – Marca nacional denominativa anterior C. B. – Motivo de denegación relativo – Riesgo de confusión – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Uso efectivo de la marca anterior – Artículo 47, apartado 2, del Reglamento 2017/1001], DOUE, C/2026/806, de 16 de febrero de 2026.

340. Asunto C-168/24, PMJC: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Tercera) de 18 de diciembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por la Cour de cassation – Francia) – PMJC SAS / [W] [X], [M] [X], [X] Créative SAS [Procedimiento prejudicial – Marcas – Directiva 2008/95/CE – Artículo 12, apartado 2, letra b) – Directiva (UE) 2015/2436 – Artículo 20, letra b) – Causas de caducidad de una marca – Riesgo de inducir a error al público debido al uso que se hace de la marca – Marca que se corresponde con el apellido de un creador de moda – Cesión de la marca – Uso de la marca que puede hacer creer efectivamente al público que el creador todavía participa en la concepción de los productos que la portan – Creencia errónea], DOUE, C/2026/912, de 23 de febrero de 2026.

341. Asunto C-323/24, Deity Shoes: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Segunda) de 18 de diciembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil núm. 1 de Alicante) – Deity Shoes, S. L. / Mundorama Confort, S. L., Stay Design, S. L. [Procedimiento prejudicial – Propiedad intelectual – Dibujos o modelos comunitarios – Reglamento (CE) núm. 6/2002 – Artículos 4 a 6 y 14 – Requisitos de protección del dibujo o modelo – Novedad – Carácter singular – Características de apariencia predeterminadas por un tercero – Libertad del autor al desarrollar el dibujo o modelo – Concepto de usuario informado – Influencia de las características vinculadas a las tendencias de la moda], DOUE, C/2026/917, de 23 de febrero de 2026.

342. Asunto T-517/24: Sentencia del Tribunal General de 14 de enero de 2026 – Froneri Bulgaria/EUIPO – Daesef (Caja con tapa) [Dibujo o modelo de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Dibujo o modelo de la Unión Europea registrado que representa una caja con tapa – Motivos de nulidad – Carácter singular – Impresión general diferente – Novedad – Artículos 5, 6 y 25, apartado 1, letra b), del Reglamento (CE) núm. 6/2002 en su versión anterior al Reglamento (UE) 2024/2822], DOUE, C/2026/1206, de 9 de marzo de 2026.

343. Asunto T-549/24: Sentencia del Tribunal General de 14 de enero de 2026 – Schönegger Käse-Alm/EUIPO – Jumpseat3D plus Germany (Rebell) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de caducidad – Marca denominativa de la Unión Rebell – Declaración de caducidad parcial – Resolución adoptada tras la anulación de una resolución anterior por el Tribunal General – Artículo 72, apartado 6, del Reglamento (UE) 2017/1001 – Interrupción del procedimiento – Artículo 106, apartado 1, letra b), del Reglamento 2017/1001 – Reanudación del procedimiento – Artículo 72, apartado 1, del Reglamento Delegado (UE) 2018/625 – Solicitud de caducidad – Artículo 63, apartado 1, del Reglamento 2017/1001 – Notificaciones a los representantes – Artículo 60, apartado 1, del Reglamento Delegado 2018/625], DOUE, C/2026/1207, de 9 de marzo de 2026.

344. Asunto T-561/24: Sentencia del Tribunal General de 21 de enero de 2026 – Universal Brand Group/EUIPO – Elon Group (Elton) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca figurativa de la Unión Elton – Marca denominativa nacional anterior ELON – Motivo de denegación relativo – Riesgo de confusión – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2026/1208, de 9 de marzo de 2026.

345. Asuntos T-619/24 y T-621/24: Sentencia del Tribunal General de 14 de enero de 2026 – Kimpton Hotel & amp; Restaurant Group/EUIPO – Kamstar (Kimkom y Kimsum) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitudes de marcas denominativas de la Unión Kimkom y Kimsum – Marca denominativa anterior de la Unión KIMPTON – Motivo de denegación relativo – Riesgo de confusión – Similitud de los servicios – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2026/1209, de 9 de marzo de 2026.

346. Asunto T-628/24: Sentencia del Tribunal General de 14 de enero de 2026 – Lego/EUIPO – Guangdong Qman Toys Industry (Elemento de construcción perteneciente a un juego de construcciones) [Dibujo o modelo de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Diseño o modelo de la Unión Europea registrado que representa un elemento de construcción perteneciente a un juego de construcciones – Diseño de la Unión Europea anterior – Motivo de nulidad – Falta de carácter singular – Ausencia de impresión global diferente – Artículos 6 y 25, apartado 1, letra b), del Reglamento (CE) núm. 6/2002], DOUE, C/2026/1210, de 9 de marzo de 2026.

347. Asunto T-9/25: Sentencia del Tribunal General de 14 de enero de 2026 – Kct/EUIPO (Movimiento de una ventana abatible) [Marca de la Unión Europea – Solicitud de marca de la Unión consistente en el movimiento de una ventana abatible – Motivo de denegación absoluto – Signo compuesto exclusivamente por una característica del producto necesaria para obtener un resultado técnico – Artículo 7, apartado 1, letra e), inciso ii), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2026/1211, de 9 de marzo de 2026.

348. Asunto T-64/25: Sentencia del Tribunal General de 14 de enero de 2026 – Leone y otros/EUIPO – Incom (Leone) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de nulidad – Marca denominativa de la Unión Leone – Causa de nulidad relativa – Derecho al nombre anterior según el Derecho austriaco – Artículo 60, apartado 2, letra a), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2026/1212, de 9 de marzo de 2026.

349. Asunto T-71/25: Sentencia del Tribunal General de 21 de enero de 2026 – Casa Ermelinda Freitas/EUIPO – Eggers & amp; Franke (EF) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca figurativa de la Unión EF – Marca denominativa anterior de la Unión EF – ERMELINDA FREITAS – Inexistencia de riesgo de confusión – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2026/1213, de 9 de marzo de 2026.

350. Asunto T-78/25: Sentencia del Tribunal General de 21 de enero de 2026 – Synonym Software/EUIPO (PAYKIT) [Marca de la Unión Europea – Solicitud de marca denominativa de la Unión PAYKIT – Motivo de denegación absoluto – Carácter descriptivo – Artículo 7, apartado 1, letra c), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Igualdad de trato – Principio de buena administración], DOUE, C/2026/1214, de 9 de marzo de 2026.

351. Asunto T-117/25: Sentencia del Tribunal General de 14 de enero de 2026 – Atlas Invest/EUIPO (BioTechUSA) [Marca de la Unión Europea – Solicitud de marca figurativa de la Unión BioTechUSA – Motivo de denegación absoluto – Carácter descriptivo – Artículo 7, apartado 1, letra c), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Obligación de motivación – Artículo 94, apartado 1, del Reglamento 2017/1001], DOUE, C/2026/1215, de 9 de marzo de 2026.

352. Asunto T-140/25: Sentencia del Tribunal General de 14 de enero de 2026 – Variuscard/EUIPO (CRYPTOSTAMP) [Marca de la Unión Europea – Solicitud de la marca denominativa de la Unión CRYPTOSTAMP – Motivo de denegación absoluto – Carácter descriptivo – Artículo 7, apartado 1, letra c), del Reglamento (UE) 2017/1001 – Igualdad de trato – Principio de buena administración], DOUE, C/2026/1216, de 9 de marzo de 2026.

353. Asunto T-229/25: Sentencia del Tribunal General de 14 de enero de 2026 – Ionfarma/EUIPO – Manola y Simeone (DESMOMED) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Solicitud de marca denominativa de la Unión DESMOMED – Marca nacional denominativa anterior DERMOMED – Motivo de denegación relativo – Inexistencia de riesgo de confusión – Inexistencia de similitud entre los productos en conflicto – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2026/1217, de 9 de marzo de 2026.

354. Asunto T-230/25: Sentencia del Tribunal General de 14 de enero de 2026 – Ionfarma/EUIPO – Manola y Simeone (DESMOMED) [Marca de la Unión Europea – Procedimiento de oposición – Soli-

citud de marca denominativa de la Unión DESMOMED – Marca nacional denominativa anterior DERMOMED – Motivo de denegación relativo – Inexistencia de riesgo de confusión – Inexistencia de similitud entre los productos en conflicto – Artículo 8, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2026/1218, de 9 de marzo de 2026.

355. Asunto T-266/25: Sentencia del Tribunal General de 21 de enero de 2026 – HTG/EUIPO (DEINS) [Marca de la Unión Europea – Solicitud de marca denominativa de la Unión DEINS – Motivo de denegación absoluto – Falta de carácter distintivo – Artículo 7, apartado 1, letra b), del Reglamento (UE) 2017/1001], DOUE, C/2026/1219, de 9 de marzo de 2026.

PROPIEDAD INTELECTUAL

356. Asunto C-441/25, Agecop: Petición de decisión prejudicial planteada por el Supremo Tribunal de Justiça (Portugal) el 4 de julio de 2025 – AGECOP – Associação para a Gestão da Cópia Privada/VISAPRESS – Gestão de Conteúdos dos Media, CRL, DOUE, C/2025/5310, de 13 de octubre de 2025.

357. Asunto C-201/23: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Décima) de 4 de septiembre de 2025 – Comisión Europea / Polonia (Directiva derechos de autor en el mercado único digital) [Incumplimiento de Estado – Artículo 258 TFUE – Directiva (UE) 2019/790 – Mercado único digital – Derechos de autor y derechos afines a los derechos de autor – Falta de transposición o de comunicación de las medidas de transposición – Artículo 260 TFUE, apartado 3 – Sanciones pecuniarias – Pretensión de condena al pago de una suma a tanto alzado – Fecha del cese del incumplimiento], DOUE, C/2025/5550, de 27 de octubre de 2025.

358. Asunto C-534/25, Cloudflare: Petición de decisión prejudicial planteada por el Bundesgerichtshof (Alemania) el 6 de agosto de 2025 – Cloudflare Inc. / Universal Music GmbH, DOUE, C/2025/5938, de 17 de noviembre de 2025.

359. Asunto C-601/25, Stowarzyszenie Artystów Wykonawców SAWP: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Okręgowy w Gdańsku (Polonia) el 9 de septiembre de 2025 – Stowarzyszenie Artystów Wykonawców SAWP / E. sp. z o.o., DOUE, C/2025/6603, de 22 de diciembre de 2025.

360. Asunto C-667/25, Natural Beauty Levin: Petición de decisión prejudicial planteada por la Curtea de Apel Bucureşti (Rumanía) el 9 de octubre de 2025 – Natural Beauty Levin SRL / Asociaţia Centrul Român pentru Administrarea Drepturilor Artiştilor Interpreţi (CREDIDAM), DOUE, C/2026/285, de 26 de enero de 2026.

361. Asuntos acumulados C-580/23 y C-795/23, Mio y otros: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 4 de diciembre de 2025 (peticiones de decisión prejudicial planteadas por el Svea Hovrätt, Patent- och marknadsöverdomstolen y el Bundesgerichtshof – Suecia, Alemania) – Mio AB, Mio e-handel AB, Mio Försäljning AB (C-580/23), USM U. Schärer Söhne AG (C-795/23) / Galleri Mikael & amp; Thomas Asplund Aktiebolag (C-580/23), konektra GmbH, LN (C-795/23) (Procedimiento prejudicial – Armonización de determinados aspectos de los derechos de autor y derechos afines a los derechos de autor en la sociedad de la información – Directiva 2001/29/CE – Artículos 2 a 4 – Derecho de reproducción – Concepto de obra – Protección, con arreglo a la normativa sobre derechos de autor, de las obras de artes aplicadas – Examen de la originalidad de un objeto de artes aplicadas – Concepto de decisiones libres y creativas – Criterios de apreciación de dichas decisiones – Apreciación de la vulneración de los derechos exclusivos), DOUE, C/2026/603, de 9 de febrero de 2026.

362. Asunto C-161/24, OSA: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Tercera) de 18 de diciembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Krajský soud v Brně – República Checa) – OSA, z.s., anteriormente OSA – Ochranný svaz autorský pro práva k dílům hudebním, z.s. / Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (Procedimiento prejudicial – Competencia – Artículo 102 TFUE – Abuso de posición dominante – Entidad de gestión colectiva de derechos de autor – Tarificación de los cánones para la concesión de una licencia de puesta a disposición de obras protegidas por derechos de autor – Establecimientos hoteleros – Método de cálculo – Falta de consideración del índice de ocupación de las habitaciones – Precios no equitativos), DOUE, C/2026/911, de 23 de febrero de 2026.

363. Asunto C-822/24, bluechip: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Octava) de 15 de enero de 2026 (petición de decisión prejudicial planteada por el Bundesgerichtshof – Alemania) – bluechip Computer Aktiengesellschaft / Zentralstelle für private Überspielungsrechte (ZPÜ) (Procedimiento prejudicial – Derechos de autor y derechos afines a los derechos de autor – Armonización de determinados aspectos de los derechos de autor y derechos afines a los derechos de autor en la sociedad de la información – Directiva 2001/29/CE – Artículo 2 – Derecho de reproducción – Artículo 5 – Excepciones y limitaciones – Compensación equitativa por copia privada – Normativa nacional que establece el pago de tal compensación por los fabricantes, importadores y distribuidores de soportes de almacenamiento que puedan utilizarse para la reproducción y que estén destinados a adquirentes finales que tengan la condición de profesionales – Obligación acompañada de una presunción iuris tantum de utilización de tales soportes con fines de copia privada – Procedencia), DOUE, C/2026/1183, de 9 de marzo de 2026.

PROTECCIÓN DE DATOS

364. Asunto C-427/25, Uffida: Petición de decisión prejudicial planteada por el Tribunale di Catania (Italia) el 26 de junio de 2025 – Procedimiento penal seguido contra Ignoti, DOUE, C/2025/4978, de 22 de septiembre de 2025.

365. Asunto C-416/25, Freie und Hansestadt Hamburg: Petición de decisión prejudicial planteada por el Bundesgerichtshof (Alemania) el 25 de junio de 2025 – SR. / Freie und Hansestadt Hamburg, DOUE, C/2025/5204, de 6 de octubre de 2025.

366. Asunto C-458/25, Onderwijsgroep Zusters der Christelijke Scholen Zuid-Kempen: Petición de decisión prejudicial planteada por el Hof van cassatie (Bélgica) el 11 de julio de 2025 – Gegevensbeschermingsautoriteit / Onderwijsgroep Zusters der Christelijke Scholen Zuid-Kempen vzw, DOUE, C/2025/5206, de 6 de octubre de 2025.

367. Asunto T-553/23: Sentencia del Tribunal General de 3 de septiembre de 2025 – Latombe/Comisión (Transferencia de datos personales a los Estados Unidos – Decisión de Ejecución de la Comisión mediante la que se constata un nivel de protección adecuado de los datos personales garantizado por los Estados Unidos – Derecho a la tutela judicial efectiva – Derecho a la vida privada y familiar – Decisiones basadas únicamente en el tratamiento automatizado de los datos personales – Seguridad del tratamiento de datos personales), DOUE, L, 2025/5446, de 20 de octubre de 2025.

368. Asunto C-655/23, Quirin Privatbank: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Cuarta) de 4 de septiembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Bundesgerichtshof – Alemania) – IP/Quirin Privatbank AG [Procedimiento prejudicial – Protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales – Reglamento (UE) 2016/679 – Derechos del interesado – Artículo 17 – Derecho a la supresión de los datos – Artículo 18 – Derecho a la limitación del tratamiento – Artículo 79 – Derecho a la tutela judicial efectiva – Tratamiento ilícito de datos personales – Recurso con la pretensión de que se ordene al responsable del tratamiento abstenerse de realizar en el futuro cualquier nuevo tratamiento ilícito – Fundamento – Requisitos – Artículo 82, apartado 1 – Derecho a indemnización – Concepto de daños y perjuicios inmateriales – Cuantificación de la indemnización – Eventual consideración de la gravedad de la culpa del responsable del tratamiento – Eventual incidencia de una orden de abstención], DOUE, C/2025/5554, de 27 de octubre de 2025.

369. Asunto C-523/25, Stichting Data Bescherming Nederland: Petición de decisión prejudicial planteada por el Rechtbank Rotterdam (Países Bajos) el 1 de agosto de 2025 – Stichting Data Bescherming Nederland (SDBN) / Amazon Europe Core Sàrl, Amazon EU Sàrl, Amazon Media EU Sàrl, Amazon.com, Inc., DOUE, C/2025/5934, de 17 de noviembre de 2025.

370. Asunto C-568/25, Universal Versand: Petición de decisión prejudicial planteada por el Oberster Gerichtshof (Austria) el 27 de agosto de 2025 – Verein für Konsumenteninformation / Universal Versand GmbH, DOUE, C/2025/6156, de 24 de noviembre de 2025.

371. Asunto C-594/25, Vodafone: Petición de decisión prejudicial planteada por el Landgericht Lübeck (Alemania) el 9 de septiembre de 2025 – KL / Vodafone GmbH, DOUE, C/2025/6493, de 15 de diciembre de 2025.

372. Asunto C-654/23, Inteligo Media: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 13 de noviembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por la Curtea de Apel Bucureşti – Rumania) – Inteligo Media SA / Autoritatea Naţională de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal (ANSPDCP) [Procedimiento prejudicial – Tratamiento de los datos personales y protección de la intimidad en el sector de las comunicaciones electrónicas – Directiva 2002/58/CE – Artículo 13, apartados 1 y 2 – Comunicaciones no solicitadas – Concepto de comunicación efectuada con fines de venta directa – Obtención de señas electrónicas en el contexto de la venta de un producto o de un servicio – Inscripción en una plataforma en línea que da acceso a contenidos adicionales – Envío por correo electrónico de un boletín informativo diario – Reglamento (UE) 2016/679 – Artículo 6 – Licitud del tratamiento – Artículo 95 – Relación con la Directiva 2002/58], DOUE, C/2026/136, de 12 de enero de 2026.

373. Asunto C-57/23, Policejní prezidium (Conservación de datos biométricos y genéticos): Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Quinta) de 20 de noviembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Nejvyšší správní soud – República checa) – JH / Policejní prezidium [Procedimiento prejudicial – Protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales por parte de las autoridades competentes para fines de prevención, investigación, detección o enjuiciamiento de infracciones penales o de ejecución de sanciones penales, y libre circulación de dichos datos – Directiva (UE) 2016/680 – Artículo 4, apartado 1, letras c) y e) – Minimización del tratamiento de datos – Limitación de la conservación de datos personales – Artículo 10 – Recogida y conservación de datos biométricos y genéticos – Estricta necesidad – Artículo 6, letra a) – Obligación de distinguir entre los datos personales de diferentes categorías de personas – Legislación nacional que prevé la recogida de datos biométricos y genéticos de cualquier persona sospechosa o acusada de haber cometido un delito doloso – Artículo 5 – Plazos apropiados para la supresión de dichos datos o para la revisión periódica de la necesidad de su conservación – Inexistencia de plazo máximo de conservación – Evaluación de la necesidad de la conservación de datos biométricos y genéticos por parte de la Policía sobre la base de reglas internas – Artículo 8, apartado 2 – Licitud del tratamiento de dichos datos – Concepto de Derecho del Estado miembro – Posibilidad de calificar la jurisprudencia nacional como Derecho del Estado miembro], DOUE, C/2026/262, de 26 de enero de 2026.

374. Asunto C-676/25, Viva Credit: Petición de decisión prejudicial planteada por el Administrativen sad Varna (Bulgaria) el 22 de octubre de 2025 – I. N. R / Viva Credit AD, DOUE, C/2026/289, de 26 de enero de 2026.

375. Asunto C-684/25, Bryścki: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Rejonowy w Brodnicy (Polonia) el 27 de octubre de 2025 – K. M. / A. B. S. A., DOUE, C/2026/290, de 26 de enero de 2026.

376. Asunto C-688/25, Huther Immobilien Mannheim: Petición de decisión prejudicial planteada por el Bundesgerichtshof (Alemania) el 29 de octubre de 2025 – AR / Huther Immobilien Mannheim GmbH, DOUE, C/2026/291, de 26 de enero de 2026.

377. Asunto C-692/25, Varshets Estate Investment: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sofiyski rayonen sad (Bulgaria) el 31 de octubre de 2025 – Varshets Estate Investment OOD / V. P. M., DOUE, C/2026/293, de 26 de enero de 2026.

378. Asunto C-654/25, Undelam: Petición de decisión prejudicial planteada por el Bundesgerichtshof (Alemania) el 6 de octubre de 2025 – US y DR / KY, DOUE, C/2026/444, de 2 de febrero de 2026.

379. Asuntos T-318/24 y T-362/24: Sentencia del Tribunal General de 3 de diciembre de 2025 – WS/Comisión [Tratamiento de datos personales – Protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales por las instituciones, órganos y organismos de la Unión – Reglamento (UE) 2018/1725 – Solicitudes dirigidas a la EPSO relativas al acceso a datos personales y a su tratamiento – Error de Derecho], DOUE, C/2026/475, de 2 de febrero de 2026.

380. Asunto C-492/23, Russmedia Digital e Inform Media Press: Sentencia del Tribunal de Justicia (Gran Sala) de 2 diciembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Curtea de Apel Cluj – Rumanía) – X / Russmedia Digital SRL, Inform Media Press SRL [Procedimiento prejudicial – Protección de datos personales – Reglamento (UE) 2016/679 – Artículo 4, punto 7 – Concepto de responsable del tratamiento o responsable – Responsabilidad del operador de un mercado en línea por la publicación de los datos personales contenidos en anuncios colocados en su mercado en línea por usuarios anunciantes – Artículo 5, apartado 2, – Principio de responsabilidad – Artículo 26 – Corresponsabilidad con esos usuarios anunciantes – Artículo 9, apartados 1 y 2, letra a) – Anuncios que contienen datos sensibles – Licitud del tratamiento – Consentimiento – Artículos 24, 25 y 32 – Obligaciones del responsable del tratamiento – Identificación previa de los anuncios que contienen tales datos – Verificación previa de la identidad del usuario anunciante – Negativa a publicar anuncios ilícitos – Medidas de seguridad destinadas a impedir la copia de los anuncios y su publicación en otros sitios web – Comercio electrónico – Directiva 2000/31/CE – Artículos 12 a 15 – Posibilidad de que, respecto al incumplimiento de dichas obligaciones, tal opera-

dor invoque la exención de responsabilidad de un prestador intermediario de servicios de la sociedad de la información], DOUE, C/2026/602, de 9 de febrero de 2026.

381. Asunto C-730/25, Vinted: Petición de decisión prejudicial presentada por el Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (Lituania) el 17 de noviembre de 2025 – Vinted UAB / Valstybinė duomenų apsaugos inspekcija, DOUE, C/2026/933, de 23 de febrero de 2026.

382. Asunto C-741/25, Ranerski: Petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Okręgowy w Gdańsku (Polonia) el 20 noviembre 2025 – MR/TM, DOUE, C/2026/937, de 23 de febrero de 2026.

RESPONSABILIDAD CIVIL Y SEGUROS

383. Asunto C-666/23, Volkswagen (Derecho a una indemnización adecuada): Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Quinta) de 1 de agosto de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Landgericht Ravensburg – Alemania) – CM, DS / Volkswagen AG [Procedimiento prejudicial – Aproximación de las legislaciones – Homologación de los vehículos de motor – Directiva 2007/46/CE – Artículo 18, apartado 1 – Artículo 26, apartado 1 – Artículo 46 – Reglamento (CE) núm. 715/2007 – Artículo 5, apartado 2 – Vehículos de motor – Motor diésel – Emisiones de contaminantes – Reducción de las emisiones de óxidos de nitrógeno (NOx) limitada por una ventana de temperaturas – Dispositivo de desactivación – Protección de los intereses del comprador individual de un vehículo equipado con un dispositivo de desactivación prohibido – Instalación de este dispositivo tras la puesta en servicio del vehículo – Derecho a ser indemnizado en concepto de responsabilidad civil extracontractual del fabricante del vehículo – Causa de exención – Error invencible del fabricante en cuanto a la ilicitud del dispositivo de desactivación – Principio de efectividad – Reparación adecuada del daño – Método de cálculo de la indemnización – Horquilla indemnizatoria], DOUE C/2025/5067, de 29 de septiembre de 2025.

384. Asunto C-328/25, Consorcio de Compensación de Seguros: Petición de decisión prejudicial presentada por el Tribunal Supremo (España) el 13 de mayo de 2025 – Consorcio de Compensación de Seguros / Ministerio Fiscal, MLVM, LRMG, LMR, JMV, LMMV, AHM, DOUE, C/2025/5071, de 29 de septiembre de 2025.

385. Asunto C-408/25, Volkswagen: Petición de decisión prejudicial planteada por el Bezirksgericht Eisenstadt (Austria) el 19 de junio de 2025 – TP / Volkswagen AG, DOUE, C/2025/5308, de 13 de octubre de 2025.

386. Asunto C-438/25, Volkswagen: Petición de decisión prejudicial planteada por el Bezirksgericht Deutschlandsberg (Austria) el 4 de julio de 2025 – YK / Volkswagen AG, DOUE, C/2025/5309, de 13 de octubre de 2025.

387. Asunto C-489/23, Casa Județeană de Asigurări de Sănătate Mureș y otros: Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Cuarta) de 4 de septiembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por la Înalta Curte de Casație și Justiție – Rumanía) – Guvernul României, Ministerul Sănătății, Casa Județeană de Asigurări de Sănătate Mureș [Procedimiento prejudicial – Seguridad social – Seguro de enfermedad – Artículo 56 TFUE – Libre prestación de servicios – Reglamento (CE) núm. 883/2004 – Artículo 20, apartados 1 y 2 – Asistencia médica recibida en un Estado miembro distinto del de residencia del asegurado – Directiva 2011/24/UE – Artículo 7, apartado 7 – Cobertura de los gastos de asistencia sanitaria contraídos por el asegurado – Reembolso – Normativa nacional que supedita la cobertura a una evaluación médica efectuada exclusivamente por un médico adscrito al régimen público del seguro de enfermedad del Estado miembro de residencia de la persona asegurada, que haya dado lugar a un parte de ingreso hospitalario de dicha persona – Limitación significativa del reembolso de los gastos de asistencia sanitaria transfronteriza], DOUE, C/2025/5552, de 27 de octubre de 2025.

388. Asunto C-553/25, Volkswagen: Petición de decisión prejudicial planteada por el Landesgericht Salzburg (Österreich) el 18 de agosto 2025 – TF / Volkswagen AG, DOUE, C/2025/5942, de 17 de noviembre de 2025.

389. Asunto C-558/25, Audi: Petición de decisión prejudicial planteada por el Landesgericht Salzburg (Austria) el 20 de agosto de 2025 – MO / Audi AG, DOUE, C/2025/5943, de 17 de noviembre de 2025.

390. Asunto C-265/25, Barth Präzisionstechnik y otros: Auto del Tribunal de Justicia (Tribunal de Justicia) de 30 de septiembre de 2025 (petición de decisión prejudicial planteada por el Landgericht Ravensburg – Alemania) – Barth Präzisionstechnik GmbH, ZW, BX y SR. / Volkswagen AG y Audi AG (Aproximación de las legislaciones – Vehículos de motor – Incumplimiento de la obligación de los fabricantes de comercializar vehículos que cumplan la normativa – Derecho a la reparación del daño causado al comprador – Circunstancias que excluyen la responsabilidad del daño – Método de cálculo de la indemnización), DOUE, C/2025/6294, de 1 de diciembre de 2025.

391. Asunto C-525/25, Transgourmet Österreich: Petición de decisión prejudicial planteada por el Bezirksgericht Steyr (Austria) el 5 de agosto de 2025 – Transgourmet Österreich GmbH / Volkswagen AG, DOUE, C/2025/6488, de 15 de diciembre de 2025.

392. Asunto C-709/25, Audi: Petición de decisión prejudicial planteada por el Landesgericht St. Pölten (Austria) el 6 de noviembre de 2025 – LS / Audi AG, DOUE, C/2026/294, de 26 de enero de 2026.

BIBLIOGRAFÍA

Libros*

A cargo de: **Bruno RODRÍGUEZ-ROSADO**
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Navarra

Juan Pablo MURGA FERNÁNDEZ
Profesor titular de Derecho Civil
Universidad de Sevilla

ARRÉBOLA BLANCO, Adrián: *El futuro de la legítima del cónyuge viudo ante la libertad de testar en el Código Civil,* Valencia, Tirant lo Blanch, 2025, 440 pp.

Para los estudiosos ya maduros del Derecho Civil, como quien esto suscribe, constituye una buena noticia poder asumir y comentar la obra de jóvenes y pujantes investigadores. A esta satisfacción objetiva se suma la subjetiva de haber conocido al autor por su intervención en el curso de una jornada internacional desarrollada en la Universidad de Bolonia. Se trata de unos eventos anuales que mantenemos gracias a la iniciativa del Prof. Borja del Campo desde hace un lustro entre la Universidad de Oviedo con el grupo de investigación liderado por el Prof. Enrico Al Mureden, con la incorporación puntual de profesores de otros centros académicos.

Ninguno de los anteriores hechos configura un relato inconexo con la obra que ahora se presenta. El Prof. Adrián Arrébola suma el vigor de la juventud, con la ilusión profesional y una muy sólida formación de sobresaliente calidad en el seno de la Universidad Complutense, desde la defensa de su tesis doctoral dirigida por la distinguida Prof.ª Cristina de Amunátegui. Ofrece incontestable prueba de todo ello su bagaje de publicaciones nada despreciable. Así, ha merecido acreditación positiva como Profesor Titular de Universidad, cuyo marchamo confío en que pueda ver consolidado en la práctica de manera inminente. Sus campos de investigación combinan notables aportaciones acerca del Derecho de familia y de las sucesiones. Nada mejor para combinar ambas disciplinas que la materia elegida para su nuevo estudio.

En efecto, la monografía sobre la legítima del cónyuge viudo es muestra de los antedichos atributos. No resulta solo un sesudo trabajo sobre una figura jurídica vigente, sino que supone implicación profunda en las perspectivas que se abren a su discutida esencia y forma de ser, que dirían los pensadores

* El *ADC* se encarga de seleccionar los libros objeto de reseña.

aristotélicos. Con aguda perspicacia calibra los hechos normativos con los sociales y cuanto arroja la práctica en un terreno tan discutido como el de la tesitura del consorte supérstite ante la herencia causada por el finado.

Este debate que ya parece casi eterno –sin que se aprecien motivos para un razonable desenlace a corto plazo–, no deja de producir inquietudes y hasta contradicciones evidentes. La bibliografía que acompaña, que bien podría calificarse de apabullante, resulta el mejor testimonio de la polémica y la consistencia del aparato crítico así lo desvela de manera evidente. Tanto, que a veces se come al cuerpo del texto.

Según advierte de forma oportuna el Prof. Domínguez Luelmo en su brillante Prólogo al libro, el asunto está en manos de la Comisión General de Codificación a partir del año 2019 por encargo del Ministerio de Justicia. Por desgracia, bien nos ilustra la experiencia reciente que los dictámenes del organismo consultor cuando son de gran enjundia y alcance no suelen ser atendidos ni apreciados en su justa medida. Como ejemplo que vale por mil discursos, sirva su «Propuesta de modernización del Código Civil en materia de obligaciones y contratos» que va ya por su segunda versión, ha recibido textos alternativos de otros ámbitos y no parece prosperar adecuadamente.

La metodología empleada por el autor en su desarrollo de la monografía combina la mirada de futuro –que promete desde su título– con la necesaria perspectiva histórica del problema. La proyección del pasado a menudo permite abordar con mayores dosis de fortuna lo venidero. El índice señala que solo una trayectoria muy amplia jurídica y social permite advertir en sus verdaderas dimensiones el carácter controvertible de las asignaciones hereditarias en favor del cónyuge supérstite al margen de la voluntad del *de cuius*. Cuanto se conoce por delación legitimaria ya sea por vía de reserva que limita el ámbito de decisión del causante (cfr. art. 806 CC), ya de su voluntad presunta o destino preferible para el caso de silencio u obstáculo que provoca la sucesión *ab intestato* (cfr. art. 912 CC). Esa determinación de principios y valores fundantes en abierto cambio y asociados a periodos temporales precisos da buena cuenta del sesgo ensayístico que ha querido el autor verter en sus páginas. Podrá ser discutible si se quiere, pero no le resta ni un ápice de interés, pericia erudita y convencimiento. Resulta toda una declaración de intenciones sobre su propósito de aportar al debate de los especialistas –y, por qué no, abierto al público generalista– una óptica propia que sirva de pauta para las reflexiones de cada cual. A eso anima la lectura del texto, logrando así el mejor de los éxitos que pueda predicarse de la literatura jurídica.

En este sentido, que sea el Prof. Arrébola un especialista del Derecho de familia y sucesorio, como avalan sus acreditados y múltiples estudios, le aporta destreza indudable a su análisis. En la órbita de la herencia legitimaria del cónyuge viudo ambas disciplinas se abrazan de forma indisociable y quedan íntimamente implicadas. Respecto a la vertiente de los axiomas y principios en liza, los cambios sociales, económicos y valorativos no dejan de tener decisiva impronta. Con todo, no es fácil hacer un juicio de conveniencia demasiado uniforme y todo depende de la perspectiva del protagonista de turno. Seguro que los jóvenes solteros opinan distinto de los adultos felizmente casados o de aquellos que atraviesen por algunos avatares hoy en día muy generalizados y no del todo satisfactorios en sus vínculos. Luego la edad, las condiciones sociales o económicas y las previas experiencias pueden predefinir cada criterio a uno u otro margen del espectro posible.

Por ello se hace del todo necesario conservar la óptica del bien común, muy asociada con los datos sociológicos que arroje la evolución del entorno donde se sitúa el dilema. Es de reconocer que, a la vista de los hechos, tal parece la legítima del cónyuge supérstite una especie de premio de consolación ante la muerte de su deudo, en mérito a la trayectoria que advera y conduce a la viudez sin separación o crisis apreciable. Así encuentra lógica que la Ley 15/2005, de 8 de julio, *de modificación del Código Civil y la Ley de Enjuiciamiento Civil en materia de separación y divorcio*, supedite la sucesión legítima del cónyuge a su *affectio maritalis*, añadiendo a la separación judicial que la obsta, también la fáctica o de mero hecho (cfr. art. 834 CC). Desde luego, como bien aduce su autor, la legítima del consorte supérstite ha de correr paralela suerte a la de los demás herederos forzosos, pues guarda íntima dependencia con el fenómeno que los caracteriza y une sus destinos. Igualmente guarda profunda relación con el protagonismo que corra en el llamamiento sucesorio ab intestato.

El libro propone ideas interesantes, con signos evidentes de fructíferos materiales para un extenso examen. Incluso cabe definir su análisis como casi rompedor y ambicioso, que no disruptivo ni osado. Desde la conceptualización en cuanto garantía de *modus vivendi*, una especie de usufructo de necesidad, a la perspectiva de la capitalización del afecto como lo denomina él mismo. Todo ello construido, como ya se ha señalado, desde las bases firmes de una bibliografía rotunda, cuya cita no meramente formal ilustra más que refrenda las propias posturas.

En el fondo, la peor de las fórmulas de análisis en el universo jurídico proviene de la rutina. La inercia, lo dado, lo recibido, lo de siempre no suele añadir sino un inmovilismo que lastra. Las mejores tradiciones han de avalarse por su vigencia efectiva, sin dejar vencerse por el peso de la tradición. Por eso el examen del Prof. Arrébola es tan valioso. Aporta la fuerza y ánimo del novel, junto a la soltura y utilidad de las nuevas metodologías en la investigación, que han de ser multidisciplinares, transversales y con mirada del futuro. El mismo que consta en el título.

En efecto, las reformas del Derecho de familia no fueron acompasadas en correspondencia por el sistema sucesorio mortis causa español, que se mantuvo prácticamente incólume, salvo pequeños ajustes detallistas. En el pasado, la herencia sirvió de cauce para la expresión de las tensiones contenidas por el inmovilista esquema sustantivo familiar. Fue un imprescindible aliviadero práctico de otras rigideces jurídicas. Superadas viejas fórmulas, nuestra materia todavía no ha recibido el adecuado acompasamiento. Así las cosas, en sus actuales términos, se corre un serio peligro de que las sucesiones a causa de muerte resulten un paradigma de lo inescrutable. Se aprecia en este punto una grave falta de sintonía entre la realidad y las instituciones jurídicas que le prestan apoyo.

Múltiples son las vertientes del tema, en el constan aspectos casi obvios, aunque no por ello menos desatendidos. Qué duda cabe sobre la imperiosa urgencia de recomponer el llamamiento sucesorio legal, tanto legitimario como ab intestato. Respecto al cónyuge viudo, se ha estimado fuera de sentido, y hasta de lógica social, que los ascendientes le prevalezcan en ambas atribuciones, apenas corregida en orden a la legítima por el usufructo ampliado a «*la mitad de la herencia*» (art. 837 CC). En apoyo de dicha tesis puede argumentarse que la consideración del patrimonio familiar circunscrito a las estirpes de donde los bienes proceden superó en la perspectiva originaria de los codificadores a ideas tan poderosas como el matrimonio y los vínculos de

genera. Esta óptica, si bien pudo ajustarse a su tiempo, queda hoy ampliamente desfasada y constituye un anacronismo. Tampoco hay óbice para mantener su presencia por el cauce de la reserva troncal u otras fórmulas semejantes, pero admitir en el escalafón de los principios dicha secuela resulta extraño a la conciencia imperante ahora sobre lo legítimo. Ello a partir de que los lazos conyugales logran mayor entidad que los de ascendencia por sangre; no así respecto de los descendientes, como bien reconocen de forma universalizada los ordenamientos comparados.

Podría decirse que dichos tres órdenes o escalones (ascendientes, cónyuge y descendientes) representan el pasado, el presente y el futuro, ante cuya concurrencia el canon de jerarquía debe ser inverso al descrito. El Derecho apuesta por el porvenir, teniendo a la vista la coyuntura hodierna, pero sin olvidar en último término, como factor correctivo, la referencia pretérita. Al margen del origen de los bienes, que puede condicionar su destino último, el patrimonio de una familia de suyo tiende a satisfacer las venideras necesidades de la progenie y del supérstite, por encima de las de los ascendientes, generalmente ya bien cubiertas. Además, existen cauces alternativos en el ordenamiento que garantizan en cualquier caso la pervivencia y necesidades básicas de los familiares por la vía de prestaciones alimenticias.

El autor, como no podía ser de otra manera, también aborda con acierto la íntima relación entre régimen económico y sucesión hereditaria. Resulta evidente que no es idéntico el haber si consta una liquidación de comunidad previa por causa de muerte de uno de los consortes que generaría las atribuciones por mitades, que si se trata de otro régimen que no arroje idéntico balance de partida. Bajo el esquema clásico de la sociedad de gananciales (básica, también en el plano estadístico, en la economía del matrimonio, si bien adolece de idénticas reticencias por su falta de ajuste a la realidad y a los valores sociales emergentes), abierto el *iter* sucesorio con el fallecimiento de uno de los cónyuges, queda extinta *de iure* la comunidad (cfr. art. 1392.1 CC). Luego, a la liquidación que sigue (cfr. art. 1396 CC), adquirirá el supérstite la mitad de los caudales comunes, con lo que ya parecen colmadas sus legítimas expectativas. Sin embargo, el resto del patrimonio relicto muy dudosamente debería recibir otro destinatario salvo los hijos, máxime una vez detraídas las reservas que retornen a la fuente familiar algunos bienes precisos: no en vano la misma definición legal de legítima también apunta en su tenor al carácter de bienes reservados por la ley.

Asimismo, debe advertirse que la positiva evolución de la coyuntura social y económica señala el acceso de la mujer al mercado laboral en crecientes, aunque también mejorables, condiciones de reconocimiento y cometidos. Ello implica que la sociedad de gananciales no sólo pierde su base teórica, sino que avanza por la vereda de su paulatino abandono práctico. Se materializa en favor de otros mecanismos que garantizan el independiente gobierno de los patrimonios de los cónyuges, como el modelo de participación, o el de la separación simple y pura en sus distintas versiones. En todo caso, las normas presuntivas de la comunidad ordinaria de los bienes no individualizados (cfr. art. 1441 CC; y art. 1413 CC, *in fine,* por referencia), junto al llamado régimen primario de la economía del matrimonio, salvaguardan la disciplina del patrimonio familiar (cfr. sus «*Disposiciones generales*» contenidas en el Cap. I, Tít. III, Libro IV del Código Civil).

En dicho escenario, parece mejor anteponer al cónyuge viudo sobre los ascendientes para los llamamientos sucesorios legales. Incluso la vigencia de fórmulas paralelas en garantía de su previsión, como sería la cautela *socini* u

otras, constituyen un poderoso indicio de la superior y real vigencia de los emergentes valores hereditarios. La Sentencia 5816/2014, de 17 de enero, del Pleno de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo (de unificación de doctrina) resulta un dato incontestable por su admisión definitiva de la fórmula señalada, pese a las dificultades que respecto de la intangibilidad de las legítimas presenta.

No obstante, asimismo persisten argumentos para defender que los ascendientes, o al menos los padres, sigan heredando por encima del cónyuge viudo. La convivencia conyugal es insuficiente de suyo como garantía de los sentimientos en que se basa el hecho sucesorio, ya que puede tener causa en motivos en parte ajenos y dictados por la necesidad imperiosa o el bien de los hijos. En todo caso, habría que discernir qué vínculo afectivo y humano es más poderoso y sostenible. Tradicionalmente se acepta de que la relación paternofilial es perdurable durante toda la vida o se mantiene mejor en su trayectoria. Por esta causa, los llamamientos a la sucesión intestada que se contemplan obedecen al patrón romano, según el cual el querer primero desciende, luego asciende, y después extiende. La valoración de la línea de ascendencia en el devenir de una persona se ha visto reforzada tras la reforma del Código Civil por Ley 42/2003, de 21 de noviembre, *en materia de relaciones familiares de los nietos con los abuelos en los casos de crisis matrimoniales*, norma que responde a dicho modelo familiar.

Ahora bien, el debate no puede circunscribirse al orden del llamamiento, sino que alcanza incluso a la pervivencia de la institución legitimaria. El modelo de familia estructurada implica de ordinario la existencia de cónyuge, descendientes y ascendientes. La muerte suele producirse desaparecidos estos últimos o, en otro caso, teniendo sus necesidades atendidas por el prolongado ejercicio de un *modus vivendi.* Luego su legítima no tiene mucho sentido, pues tampoco se hace proclive con un fallecimiento prematuro de hijos en su corta edad. Primero, porque no suelen disponer de patrimonio exclusivo y, además, porque dicha tesitura suele impedir tanto el matrimonio como el testamento, luego la vocación ab intestato predominará en favor de los ascendientes en dicha hipótesis.

En cuanto a la legítima del cónyuge, el Prof. Arrébola también aborda en su libro posibles alternativas de la vigente redacción legal, que recojan como sustento el matrimonio en cuanto relación duradera y estable. Según este punto de vista, y habida cuenta de la creciente contingencia del vínculo, sería oportuno exigir un cierto número de años para que sea beneficiario de la legítima el consorte viudo. Solución razonable, que requeriría determinar el periodo preciso para el devengo del derecho a percibir la *portio legitima*. Grandes obstáculos encuentra dicha demasiado sociológica mirada del asunto. En primer término, que la muerte puede suceder por sorpresa y por completo al margen de la conducta personal de los esposos en cuanto tales.

En sentido contrario, se aboga por extender la legítima del supérstite al usufructo universal. Acaso mejor sería referir a la voluntad del *de cuius* el efectivo establecimiento de sus beneficios *mortis causa* y además con amplios márgenes, como ya ofrece la práctica con mecanismos como el citado de la *cautela socini*. Opción compensatoria aplicable tanto si los legitimarios que concurren con el cónyuge viudo son los descendientes del causante, como sus ascendientes. El argumento de incrementar imperativamente la legítima del supérstite contraría la libertad de disposición *mortis causa* del causante. Es más que discutible la conveniencia de imponer obligatoriamente algo que se puede hacer *ex voluntate*, máxime cuando avanza como axioma la mayor libertad testamentaria. Igualmente, cabe así alimentar espurios

motivos económicos para el mantenimiento temporal de la relación sin componente afectivo. En el fondo, el nexo adecuado es de *quale* y no de *quantum*.

Según se aprecia, las múltiples cuestiones examinadas en la obra logran amplias ramificaciones y fructífero recorrido de lo que dan cuenta las amplias páginas ahora referidas. Incluso dejo en el tintero algunas otras, como sus incisivas reflexiones acerca del mecanismo de conmutación del usufructo que libera de tensiones y disputas la permanencia en los bienes de las distintas titularidades jurídico-reales heredadas.

En suma, se trata de un libro más de ideas que de datos, más proclive a los fundamentos sobre la disciplina o régimen jurídico de una institución. Ante todo, convoca el pensamiento y no tanto las seguridades. Todo un acierto por el que felicito a su autor.

Ramón Durán Rivacoba
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Oviedo

GARCÍA MAYO, Manuel: *El testamento ológrafo electrónico (Una propuesta* de lege lata*)*, Aranzadi, Cizur Menor, 2024, 201 pp.

El libro que tengo el placer de recensionar, *El testamento ológrafo electrónico (Una propuesta de lege lata),* ha sido escrito por el Prof. Manuel García Mayo, en la actualidad Profesor titular de Derecho Civil de la Universidad Hispalense, que pertenece a un selecto grupo de jóvenes y esforzados civilistas que, abstrayéndose del signo de los tiempos, han optado por la seriedad, el estudio y la reflexión. Y no es extraño que así sea, pues es discípulo del Dr. Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla, quien nos tiene acostumbrado a sus magníficos trabajos jurídicos, ágiles, fundamentados y, en más de una ocasión, provocadores.

El libro que tenemos en nuestras manos cuenta con un clarificador prólogo de otro de los grandes Profesores de Sevilla, el Profesor Manuel Espejo Lerdo de Tejada, Catedrático de Derecho Civil de dicha Universidad.

Se trata de una obra de gran calado doctrinal, innovadora, que muestra una gran madurez en su joven autor, con independencia de que podamos o no compartir sus tesis.

El libro viene a sustentar una tesis central: el progresivo uso en la práctica jurídica de documentos electrónicos y, en particular, de la firma electrónica debe llevar a admitir el otorgamiento del testamento ológrafo electrónico. Sería deseable que el legislador lo admitiese expresamente, pero, y aquí radica la tesis central del libro y su gran aportación, el autor entiende que, con las normas actualmente vigentes, cabe otorgar tal testamento de forma electrónica, con firma digital, partiendo fundamentalmente de una interpretación sociológica de las normas reguladoras, apoyada por el criterio teleológico interpretativo. La tesis del autor es atrevida, si bien se encuentra bien fundamentada, aun cuando debo decir que la prudencia nos aconseja a tratar su conclusión como lo que es: una aportación doctrinal, que de no ser refrendada por la jurisprudencia del TS, queda en una tesis doctrinal, valiosa, pero discutible.

El libro está muy bien construido: partiendo de la regulación del testamento ológrafo y de sus requisitos, tal y como han sido entendidos e interpretados por la jurisprudencia y la doctrina, viene a estudiar los mismos, uno a uno, llegando a la conclusión de que la finalidad pretendida por las normas al fijarlos se cumple en el testamento ológrafo electrónico.

Debo indicar que si bien el autor ha estado a punto de convencerme, personalmente veo alguna dificultad, para la admisión actual de este testamento. En concreto encuentro fundamentalmente un problema que no llego a ver con claridad poder salvarlo sin una ley particular: la facilidad de suplantación de la personalidad del testador, pues es fácil en el entorno familiar o de amistad estrecha acceder al ordenador de una persona y, más en concreto, a su firma digital.

Pero estas dificultades que apunto, para nada empañan el valor del trabajo que se presenta. El libro constituye una completa revisión del testamento ológrafo tal y como se viene entendiendo en la actualidad, recoge una verdadera teoría general de la interpretación de la norma, y nos lleva a ahondar en la interesantísima cuestión de la adaptación de las normas a su entorno vía interpretativa.

El libro cuenta con una introducción en la que el autor, en unas breves líneas, centra el concepto del testamento ológrafo y sus requisitos recogidos en el Código Civil español, que han permanecido prácticamente inalterados desde la segunda edición del CC de 1889. Se refiere al testamento ológrafo como el testamento común, que puede ser realizado sólo por mayores de edad ex art. 688 CC (a diferencia de las otras formas testamentarias, que admiten sean otorgadas por mayores de 14 años), y para cuya validez el art. 678 del CC en conexión con el art. 688 del mismo texto legal, exige, con carácter *ad solemnitatem*, que esté «escrito todo él y firmado por el testador, con expresión del año, mes y día en que se otorgue». En su otorgamiento no interviene ni un notario, ni testigos.

Se trata de un testamento que, si bien goza de alguna ventaja, realmente está rodeado de inconvenientes y peligros, como destaca el autor con cita de importante doctrina.

Ante la ausencia notarial y de testigos en el otorgamiento del testamento ológrafo, el mismo, como indica el autor, exige unas formalidades que distancian este testamento de cualquier otro documento privado: en primer lugar, «tanto la declaración de voluntad como la confección material han de ser obra del testador; en segundo, lugar, todo él ha de ser escrito y firmado por el testador».

Tradicionalmente se ha venido entendiendo que estas formalidades se traducían en que el testamento debía ser manuscrito –escrito de puño y letra por el testador– y firmado por el mismo. Y el mantenimiento de esta idea tradicional ha venido, como señala GARCIA MAYO, a negar, en la doctrina mayoritaria y en alguna sentencia que se ha referido a la cuestión, la admisión de que el texto del testamento ológrafo pudiese ser mecanografiado o así como el uso de la firma electrónica en el mismo.

El autor acude a la idea de que el ordenamiento jurídico debe adaptarse a los cambios sociales sin necesidad de esperar a los cambios legales, sino por simple vía interpretativa, cuando ello sea posible. Y ante ello se pregunta si «¿es posible por vía interpretativa, adaptar los requisitos del testamento ológrafo a la realidad social actual?», si «¿Sería posible, actualmente, partiendo de la regulación actual del testamento ológrafo, uno electrónico, es decir, escrito en el ordenador y firmado con firma electrónica?».

EL capítulo 1 de la monografía se ocupa de los antecedentes históricos del testamento ológrafo, partiendo del Derecho romano, pasando por el Derecho histórico español (Fuero Juzgo, Leyes de Partidas, Leyes de Toro, Novísima Recopilación), hasta llegar al Código civil de 1889, con sus antecedentes del Proyecto de CC de 1851, la Ley de Bases de 1888, y la primera edición del CC.

El capítulo 2 tiene por título «La interpretación de los requisitos del testamento ológrafo». El autor desarrolla una verdadera teoría general de la interpretación de la norma, partiendo del art. 3.1 del CC, introducido en la reforma del Título Preliminar por el D. 1836/1974, de 31 de mayo, conforme al cual: «*Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas*». Recuerda el autor cómo el preámbulo del Decreto advertía que «los Códigos no pueden inmovilizar el fenómeno de la transformación del derecho, y para mantenerlos es preciso contar con el dispositivo adecuado» –lo que nos recuerda la clásica disputa entre Thibaut y Savigny en torno a la Codificación del Derecho alemán–. El autor centrándose en el requisito legal del testamento ológrafo de estar «*escrito todo él y firmado por el testador*», que es interpretado por la doctrina general y por la jurisprudencia defendiendo la necesidad de un «testamento manuscrito», llega a la conclusión de que realmente ninguno de los criterios interpretativos de la ley impide la admisión de un testamento ológrafo electrónico, redactado mediante un ordenador, tableta o teléfono y firmado con firma digital.

Entiende que no impide llegar a esta conclusión la interpretación gramatical de la norma. La palabra «ológrafo» etimológicamente deriva de dos palabras griegas, que significan solo y escrito o documento, por lo que el testamento ológrafo sería aquel que es escrito todo él por su autor, sin que exista una «mano extraña», requisito que se cumpliría –o se podría cumplir– en el testamento ológrafo electrónico redactado por su autor y firmado de modo electrónico. Literalmente el CC no exige que el testamento sea escrito de «puño y letra del testador», si bien reconoce que otros criterios –así el histórico– llevan a pensar que el legislador de 1889 estaba pensando en el testamento escrito de puño y letra del testador, y es que realmente en aquel tiempo era impensable un testamento digital. Ni Julio Verne lo hubiera imaginado.

Avanza el Prof. García Mayo planteándose si el elemento sistemático, que impone interpretar una norma «en relación con el contexto», debiendo atender tanto al resto de la ley en que se integra, como al resto del ordenamiento jurídico, impide el testamento que defiende. Añade que si acudimos al art. 65.2 de la Ley del Notariado (en redacción dada por la Ley de Jurisdicción Voluntaria de 2015), que regula la adveración y protocolización del testamento ológrafo, veremos que se exige que el testamento esté escrito de puño y letra por el testador, al referirse a la «letra y firma del testador» (como antes de la LJV de 2015 hacía el art. 691 CC) como mecanismo para poder identificar al testador. La letra conforme se entiende tradicionalmente debe ser la grafía habitual, lo que impide el acceso a este testamento a los menores de edad de 14 o más años, los cuales si bien tienen capacidad para testar empleando otras formalidades no pueden hacerlo ológrafamente, pues su caligrafía no está consolidada, «varía notablemente», lo que impediría la prueba, lo que llevó en la segunda edición del CC a exigir este especial requi-

sito de edad que no aparecía en la primera edición del mismo. Pero el autor impertérrito en su objetivo de justificar la admisión del testamento ológrafo electrónico señala que, no obstante lo dicho, existen textos en otros ámbitos del ordenamiento jurídico –interpretación sistemática *ad extra*–, textos tanto nacionales como europeos, que trata en el capítulo siguiente, que apoyarían la admisibilidad del testamento ológrafo electrónico. Si bien, debemos señalar por nuestra parte que es justo recordar la especialidad que el testamento supone frente a otros actos jurídicos dada la solemnidad de sus formas y su carácter personalísimo, lo que puede llevar a matizar el juego de la informática en este ámbito.

El siguiente paso del autor se centra en la interpretación sociológica, señalando que los elementos interpretativos analizados –histórico y sistemático *ad intra*– no son óbice para la admisión del testamento ológrafo electrónico sobre la base de una interpretación sociológica. En cinco páginas es capaz de situar la cuestión con toda claridad. La interpretación sociológica supone la interpretación de la norma acomodándola a la realidad del tiempo que ha de ser aplicada, lo que, como señala el Prof. Cerdeira, pretende «evitar el anacronismo, impedir la petrificación del Derecho; hacer de la norma un ente vivo que por sí solo, sin necesidad de estricta e incesante reforma, sea capaz de adecuarse a los nuevos tiempos, a las nuevas realidades». Y es que, ciertamente, el elemento interpretativo que nos ocupa permite aplicar una norma a realidades en las que el legislador no pensó. Y esto es lo que ocurre, continúa el autor, con el testamento ológrafo electrónico: el legislador del XIX no pensó en el mismo simplemente porque no existían medios electrónicos, ni firma electrónica. Y es que en gran número de ocasiones la interpretación sociológica –o «evolutiva», como la denomina el Prof. López y López– «va a conllevar como resultado la modificación de la norma, de ahí que no se pueda ver la letra de la ley como un obstáculo a esta interpretación». El peligro de que esta tesis lleve a una creación libre del derecho por los tribunales se limita atendiendo en el proceso interpretativo a la *ratio* de la norma.

El capítulo 3, que constituye el centro del libro, se ocupa de la «Realidad social actual: el uso normalizado –y reconocido– de la firma digital». El autor identifica el desarrollo tecnológico como un factor de la realidad social que le lleva a dar una nueva interpretación a las normas reguladoras del testamento ológrafo. Los avances científicos y tecnológicos son factores que definen a la nueva realidad social. Partiendo de la idea de Cerdeira de que «no hay, pues, que confundir interpretación sociológica con sociologismo jurídico», el autor del libro se plantea, y logra, la misión de buscar en el Derecho positivo datos que demuestren que «existe una realidad social distinta de la de antaño, en cuya virtud la sociedad está perfectamente habituada al documento electrónico y a la firma electrónica, que son usados de una forma cada vez más habitual desbancando, así, al documento y a la firma manuscrita».

Y en esta dirección se ocupa del Reglamento (UE) n.º 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de julio de 2014 relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior, que viene a establecer un marco comunitario para la firma electrónica. Igualmente se ocupa de la Ley española 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza. El art. 25.2 del Reglamento europeo señala que la firma electrónica cualificada «tendrá un efecto jurídico equivalente al de una firma manuscrita». Añade el autor que esta nueva realidad se ha venido a recoger, si bien de forma tímida en el Derecho de sucesiones, con relación al testa-

mento cerrado, pues el nuevo art. 706 (redacción Ley 8/2021), admite que dicho testamento esté redactado en soporte electrónico y firmado con firma electrónica reconocida, y los arts. 64 y 65 del Reglamento Notarial se refieren a la «memoria o soporte magnético o digital duradero», al regular el testamento otorgado de forma oral. Añade que el CC catalán admite la firma electrónica para las memorias testamentarias –no para el testamento ológrafo– y para el testamento cerrado (arts. 421-21.1 y 421-14 CCCat).

Continúa el autor destacando como esta nueva realidad social se aprecia de forma creciente en las actuaciones notariales y registrales. Ya desde el 2002 el art. 17 bis de la Ley del Notariado admite documentos públicos redactados en soporte electrónico con firma avanzada del notario. La Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales, ha supuesto un paso importante en la materia, y si bien hay preceptos de la norma que aún no habían entrado en vigor al tiempo de la redacción del libro, la interpretación evolutiva es posible fundamentarla en normas aún no vigentes, pero que lo estarán próximamente. Esta Ley, al margen de otras reformas, modifica el art. 17 de la Ley de Notariado, pasando a contemplar los protocolos electrónicos, de modo que los instrumentos incorporados al mismo se considerarán originales o matrices. El art. 17 bis.3, también modificado, se refiere a la firma cualificada del notario, a la posibilidad de realizar el otorgamiento y autorización de ciertos actos jurídicos mediante videoconferencia. La Ley 11/2003 también afecta al ámbito registral, contemplando los folios reales en formato informático y la firma del registrador cualificada, deteniéndose el Prof. García Mayo en los arts. 238, 222.2, 238.2, 241.1 de la Ley Hipotecaria. De modo particular, y no sin razón destaca el nuevo art. 250.2 LH, conforme al cual, «el desistimiento por el presentante o los interesados de su solicitud de inscripción, deberá formularse antes del efectivo despacho del título y podrá solicitarse en documento privado suscrito con firma electrónica; en documento público o en documento privado en soporte papel con firmas legitimadas notarialmente o ratificadas ante el registrador», de modo que asimila a estos efectos el documento privado con firma electrónica del suscribiente, al documento público y al documento privado en soporte papel con firmas legitimadas notarialmente o ratificadas ante el registrador.

Todo lo anterior es un argumento más que utiliza el autor para admitir el testamento ológrafo electrónico, basándose, por tanto, no sólo en una interpretación sociológica, sino también sistemática.

El capítulo 4 se ocupa de «La interpretación teleológica», y tras un esmerado examen de lo que representa este criterio interpretativo de las normas llega a la conclusión de que se trata de otro elemento que debe llevar a admitir el testamento ológrafo electrónico. Comienza volviendo a recordar el riesgo que acarrea la interpretación sociológica de las normas, pues si no se fijan límites, puede llevar al fenómeno de la creación libre del Derecho por parte de los jueces, si bien señala que, como límite a tal posibilidad, encontramos que dicha interpretación debe realizarse de conformidad con la «ratio legis» de la norma, con la finalidad de la misma, criterio interpretativo que recoge en último lugar el art. 3.1 CC –a modo de cierre–, y que debe manejarse conjuntamente con todos los demás, e incluso, si se me permite, de modo prioritario, pues realmente enlaza con la finalidad de la propia interpretación de las leyes. En la búsqueda de la finalidad de la norma priman hoy día las tesis

objetivas, que se fijan en la finalidad de la ley, sobre las subjetivas, que daban primacía a la voluntad del legislador. Las tesis objetivas «permiten una adaptación automática de la ley, sin necesidad de modificar su texto, a las nuevas realidades sociales» (Salvador Coderch).

Continúa el Prof. García Mayo señalando que cuando con una interpretación evolutiva se pretenda alcanzar una determinada interpretación de la ley que lleve a un determinado resultado, que aun entendiéndose amparado por la evolución y necesidades sociales se encuentra fuera de la finalidad de la ley, no procede admitirla, sino que para alcanzar ese resultado debe producirse la modificación de la ley. Y partiendo de esta idea, con toda razón se pregunta si la interpretación evolutiva de las normas reguladoras del testamento ológrafo que propugna para entender comprendidas en las mismas al testamento ológrafo electrónico afectan al espíritu y finalidad de tales normas. Y llega de modo certero a una respuesta negativa, pues ciertamente tal interpretación se alinea, a priori, con la finalidad de la ley.

Resalta la importancia del elemento histórico en la determinación de la finalidad de una norma, destacando dos aspectos a considerar, los antecedentes históricos de la norma y los antecedentes legislativos propiamente dichos de la misma. Aclara que del primer aspecto se deduce que la finalidad de la regulación del testamento ológrafo se debe a la mayor dificultad existente a fines del S. XIX de acudir a un Notario –esta sería la «*occasio legis*», expresión a la que se refiere Clemente de Diego–. Razona el Prof. García Mayo señalando que, si bien esta finalidad ha desaparecido en parte en nuestros días, aún pueden existir circunstancias u ocasiones que dificulten acudir a un notario, por lo que aún sigue resultando útil la figura. En el segundo aspecto, tal y como se deduce, del principal antecedente del CC de 1889, el Proyecto de 1851 y, más en concreto, de la obra de García Goyena (*Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español*, 1852), presidente de la Comisión redactora del Proyecto de 1851, la finalidad de la admisión de esta forma testamentaria era facilitar el ejercicio de la voluntad de testar con las cautelas necesarias. Partiendo de esta finalidad García Mayo entiende que se cumple la misma con el testamento ológrafo electrónico con firma electrónica. Por ello llega a la conclusión de que con la interpretación sociológica que lleva a la admisibilidad de tal testamento se cumple y potencia la finalidad de su admisión.

Apunta la obra que existen autores que expresamente niegan tal posibilidad partiendo de una interpretación literal de la norma, pero añade que este criterio interpretativo no es el único a considerar, sino que deben tenerse en cuenta otros.

Parte el autor del carácter formal de todos los testamentos y, en particular, del ológrafo, si bien apunta que «se ha venido apreciando una tendencia del sistema testamentario a la simplificación y sobriedad de sus formas, así como la progresiva incorporación del principio del *favor testamenti* –al que es proclive la nueva realidad social–, atendido antes a la voluntad del testador que a la forma» (STS 435/2015, de 10 de septiembre). Incluso señala como argumento cómo algún autor llega a la opinión de considerar inconstitucional el establecimiento de límites formales desproporcionados en materia testamentaria. Añade el Prof. García Mayo cómo en el testamento ológrafo históricamente se ha producido alguna suavización formal –aunque realmente en el CC sólo ha sido la supresión, en 1904, del requisito del papel sellado anual– señalando que «quizás sea ahora, pues, el momento de adaptar el formalismo a la vida real, de modo tal que no fuese necesaria la escritura ni la firma de

puño y letra, descansando la autenticidad en la existencia de una firma electrónica», defendiendo que para llevar a efecto tal adaptación no es necesario –aunque sea recomendable– la reforma del CC en tal sentido: «la tesis que aquí defiendo se limitaría a la relajación de la letra de la ley, pero manteniendo el rigor formal del testamento ológrafo que exige el art. 688 CC», de modo que la forma del testamento ológrafo se podría cumplir no sólo en forma manuscrita, sino también, de forma electrónica, «incluso con mayor seguridad, pues el fin –la *ratio legis*– se cumple con más garantía que en el testamento escrito de puño y letra».

El capítulo 5, tiene por título «El otorgamiento del testamento», analizando los requisitos personales, formales, fecha del testamento, firma del testador y el medio o instrumento.

Con relación a los requisitos personales ninguna especialidad existe con relación al testamento ológrafo electrónico, analizando la capacidad para testar en forma ológrafa, que se alcanza con los 18 años de edad, así como los problemas de captación de voluntad del testador que en este tipo de testamentos se presentan, que son propios en sí del testamento ológrafo y no de emplear la forma electrónica.

El Prof. García Mayo estudia en profundidad los requisitos formales del otorgamiento del testamento, que ya en líneas anteriores había señalado que se cumplen o se pueden entender atendidos, sin problema, en el testamento ológrafo electrónico. Señala como la doctrina mayoritaria entiende que la exigencia de la autografía lleva a un rechazo de los medios electrónicos, idea que de forma esforzada se ocupa de desmontar, analizando las dos razones esgrimidas para entender que la exigencia de autografía es un obstáculo al testamento ológrafo electrónico, como son la manifestación del *animus testandi* y la identificación del testador: a) Por lo que se refiere al primer punto, se viene manteniendo que por medio de la escritura manuscrita se manifiesta la existencia del *animus testandi,* pero, con toda razón, apunta el Profesor García Mayo, el emplear un escrito electrónico no afecta a este requisito, pues el *animus testandi*, la voluntad real de hacer testamento, puede recogerse en un documento escrito o redactado informáticamente; b) mayores problemas se derivan de la autografía como mecanismo de identificación del testador, identificación que se hará *a posteriori*, una vez fallecido el testador con la necesaria adveración notarial, siendo ésta el motivo por el que se suele rechazar la admisión con la actual normativa del testamento ológrafo electrónico, ello a pesar de que en el caso de testamento ológrafo electrónico la identificación se alcanza con la firma electrónica. La autografía como mecanismo de identificación es la razón que acarreó la fijación en 18 años de la edad para emplear esta forma testamentaria, y ha venido impidiendo el otorgamiento de este testamento a las personas con discapacidad visual que no sepan escribir a mano, aunque sí en sistema Braille. De admitirse el testamento ológrafo electrónico, entiende el Prof. García Mayo, no hay base para impedir testar de esta forma a los mayores de 14 años, ni a las personas invidentes, que con el programa informático adecuado, pueden redactar un documento con su voz –utilizando como argumento el nuevo art. 708 CC en materia de testamento cerrado (reformado por la Ley 8/2021)–, ni a otras personas que sufran cualquier discapacidad que les impida escribir de puño y letra. Por nuestra parte, no estamos de acuerdo con la rebaja de la edad a los 14 años, pues la fijación de los 18 años no sólo cumple una función de identificación a la espera de tener una letra o grafía teóricamente definida, sino que también protege a los menores de una excesiva irreflexión por su parte de

testar, lo que en los testamentos con intervención notarial se puede salvar con la intervención de este último.

Estudia García Mayo la fecha como requisito del testamento ológrafo, requisito formal cuya falta conlleva la nulidad del mismo, fecha que ha de ser, al decir de la doctrina, exacta y completa, único criterio para poder apreciar si el testador era capaz al momento del otorgamiento del testamento, si el testamento en cuestión es anterior o posterior a otro existente, así como determinar la validez y eficacia de ciertas manifestaciones testamentarias (arts. 861 y 866 CC). Señala el autor que «en el testamento electrónico no habrá lugar para la nulidad del testamento por ausencia de fecha o por error en la misma, pues este dato va implícito en la firma electrónica de forma automática».

A continuación, estudia el autor el papel de la firma en el testamento ológrafo y los problemas que en la práctica ha planteado. La firma perfecciona la declaración de voluntad negocial, pasando de un mero proyecto a un negocio jurídico firme, identifica –junto a la escritura– al autor y salva el escrito de cualquier enmienda. La firma electrónica (cualificada) cumpliría la primera función señalada y serviría de modo de identificación del autor, señalando García Mayo «pues solo aquel a quien la firma pertenece conoce la clave que permite el uso de la misma». Del mismo modo también garantizaría la integridad. Llega a la conclusión de que el mensaje electrónico es susceptible de ser refrendado mediante firma electrónica «con las mismas garantías de seguridad y autenticidad que derivan de la suscripción manual del mismo, o incluso con más garantías «ante la imposibilidad actual de falsificar la firma electrónica avanzada»». Por otra parte el uso de la firma electrónica evitaría los problemas que la firma manuscrita ha provocado tradicionalmente, cuestiones referidas a la habitualidad y a la forma de la misma. El autor trata del peligro de la suplantación, intentando superarlo, señalando con toda razón que las mismas consideraciones se hicieron respecto al testamento ológrafo manuscrito, pudiendo falsificarse la firma, o negarse la autenticidad de la misma o en su caso afirmarse la autenticidad de una firma falsa por quien interese. Por mi parte, debo señalar que es, entiendo, el principal obstáculo que encuentro a la admisión de un testamento ológrafo electrónico por vía interpretativa, cuestión que enlaza con el carácter personalísimo del testamento. Como dice Rodríguez Adrados el testamento es un acto personalísimo (ex art. 670) y no se garantiza que la firma electrónica haya sido utilizada por aquel a quien pertenece. Debemos reflexionar sobre la facilidad de la suplantación de una firma electrónica –en mi ordenador, por ejemplo, se encuentran las firmas electrónicas de mi mujer, de mis hijos y la mía propia, todas con claves, pero conocidas–. El uso de la firma electrónica por otro en quien se confía y a quien se autoriza es muy común en la práctica, del mismo modo que si se apodera a un tercero para actuar en nuestro nombre –ello no significa que confundamos representación con uso, aún autorizado, de firma electrónica de otro–. El problema está en que en el ámbito de la testamentifacción por el carácter personalísimo de este negocio jurídico no cabe, en modo alguno, autorizar a otra persona a actuar en nuestro nombre, y mucho menos admitir que un tercero pueda emplear directamente nuestro nombre y nuestra firma. Los riesgos son enormes e imposibles de descubrir y poner coto, lo que, en mi opinión debería llevar a la no admisión del testamento ológrafo electrónico. Y creo sinceramente que la reforma operada en el testamento cerrado, en concreto en el art. 706 CC (Ley 8/2021) –«Si el testamento se ha redactado en soporte electrónico, deberá firmarse con una firma elec-

trónica reconocida»–, no es un argumento decisivo para estimar la confianza del legislador en la autoría del testamento partiendo de la firma electrónica, pues en el otorgamiento del testamento cerrado encontramos la comparecencia ante Notario y en concreto el art. 707.3 CC que garantizan la autoría del mismo, sin que por otra parte haya sido modificado el art. 715 CC para admitir la consideración como testamento ológrafo de cualquier testamento cerrado firmado por el testador –en particular el redactado con medios mecánicos o con soporte electrónico y firma electrónica reconocida– cuando el testamento cerrado es nulo por no haberse observado todas las solemnidades legales.

Finalmente, por lo que se refiere al medio o instrumento y la imposibilidad de alteraciones, el Profesor García Mayo señala que no puede ser discutido «la posibilidad de otorgar un testamento ológrafo en soporte digital, escrito a través de un dispositivo (…) que permite escribir con un puntero, un lápiz digital o incluso el dedo y firmándolo con la denominada firma biométrica –firma manuscrita sobre soporte digital– pues se mantienen los trazos, es decir los rasgos caligráficos que permite la posterior adveración del testamento». Añade que con la redacción electrónica se termina con otro problema que plantean los testamentos ológrafos, cual es la posible alteración por terceros de un testamento ya escrito.

El capítulo 6 se ocupa de la fase de adveración y protocolización del testamento. El testamento ológrafo, una vez fallecido el testador debe ser presentado en el plazo de 5 años, so pena de caducidad, a adveración ante notario, procediéndose en caso de que el resultado sea positivo a su incorporación a un protocolo notarial. La adveración tiene por finalidad acreditar que el documento presentado como testamento ológrafo, es realmente un testamento ológrafo –consta el *animus testandi*, cumple los requisitos formales correspondientes– y que corresponde a la autoría de quien aparece como su autor. La adveración de un testamento ológrafo en papel se regula en la actualidad en el art. 62 de la Ley del Notariado, con una serie de requerimientos, que en caso de testamento ológrafo electrónico ya no serían necesarios. Practicadas las citaciones a los sujetos que indica el precepto se procede a la identificación del testador, sea mediante testigos o mediante prueba pericial. Con el testamento electrónico la adveración de testigos deja de tener sentido cobrando toda su fuerza la prueba pericial, que pasará a tener un sentido diferente al de una pericial caligráfica, no siendo el perito un experto en grafía sino en garantías informáticas y digitales. Será finalmente el notario, quien, en función de la prueba existente concluirá que «*considera justificada la autenticidad del testamento*», que le consta la autoría del documento y que el mismo es realmente un testamento, en cuyo caso «autorizará el acta de protocolización» o puede llegar a la conclusión contraria, en cuyo caso rechazará la misma. La decisión del notario no tiene fuerza de cosa juzgada material, siendo provisionalmente firme, y susceptible de impugnación judicial. Apunta el autor que nada obsta a la protocolización de un testamento electrónico «máxime con la previsión ya existente del protocolo electrónico». Compartimos plenamente las consideraciones hechas por el autor con relación a las formalidades para la adveración y protocolización del testamento, si realmente llegásemos a entender que la plasmación de una firma electrónica en un documento digital garantizaría la autoría del documento.

En conclusión, nos encontramos ante una obra que aborda con rigor y claridad aspectos muy interesantes relativos a la forma ológrafa de testar, y que debe encontrarse en toda biblioteca jurídica –en la mía está–. Nuestro Derecho

de sucesiones se encuentra necesitado de una adecuada modernización, y uno de los aspectos a considerar, es sin duda, la influencia que la irrupción de las TIC ha supuesto en la formalización y en la celebración de negocios jurídicos. El Prof. García Mayo con una gran exquisitez, ha ido tratando todos los requisitos y problemas que plantea y ha planteado histórica, doctrinal y jurisprudencialmente el testamento ológrafo tal y como se regula en el CC, que a juicio de la jurisprudencia, y de la doctrina mayoritaria exige la autografía, analizando si los mismos impedirían la admisión –sin necesidad de una reforma legislativa– del testamento ológrafo electrónico. Si bien entiende que sería deseable tal reforma, defiende tal posibilidad con la actual normativa, partiendo de un interpretación sociológica y teleológica de las normas reguladoras del mismo. Por mi parte debo decir que en la mayoría de las ocasiones comparto los argumentos del autor, si bien me cuesta admitir su conclusión por lo antes dicho sobre la facilidad que se presenta en la práctica de un posible uso anómalo de la firma electrónica por otro, lo que, unido al carácter esencialmente personalísimo del testamento ológrafo –como de cualquier otra forma testamentaria–, entiendo que dificulta la admisión sin una reforma legislativa del testamento ológrafo electrónico. Es más, entiendo por estas mismas razones que el CC no debería modificarse para admitir de modo expresado el testamento ológrafo digital, pero si lo hiciera, «Roma locuta, causa finita». Y puesto a ser tajante, realmente encuentro que el testamento ológrafo manuscrito es una forma arcaica de testar, que en la práctica acarrea más problemas que beneficios ofrece, y que si desapareciera del CC nos ahorraríamos muchos quebraderos de cabeza. Pero esto es otra cuestión distinta de la que aquí nos concilia.

Ignacio Gallego Domínguez
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Córdoba

GÓMEZ POMAR, Fernando/FERNÁNDEZ CHACÓN, Ignacio (dirs.): *El Nuevo Derecho Digital I. Los contratos de suministro de contenidos y servicios digitales*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2024, 857 pp.

El primer volumen de este «Nuevo Derecho digital» susceptible de ir completándose en el futuro a la vista de los cambios que sin duda la digitalización seguirá produciendo en el ámbito contractual, nos ofrece a través de los diversos capítulos en que está dividido un exhaustivo análisis de los contratos de suministro de contenidos y servicios digitales.

La obra toma como punto de partida el régimen jurídico establecido por la Directiva (UE) 2019/770, relativa a determinados aspectos de los contratos de suministro de contenidos y servicios digitales (DCD), estrechamente vinculada con la Directiva (UE) 2019/771 sobre determinados aspectos de los contratos de compraventa de bienes (DCV), así como su transposición al ordenamiento jurídico español a través del TRLGDCU y del Código civil de Cataluña. A partir de este marco normativo, se examinan las principales cuestiones jurídicas que suscita esta materia, prestando especial atención a su conexión con otras normas complementarias, como la Directiva (UE) 2019/2161, relativa a la mejora de la aplicación y la modernización de las normas de protección de los consumidores, y el Reglamento General de Protección de Datos. Todo ello con

extensas referencias a la ya numerosa doctrina que se ha ocupado de estas cuestiones tanto en España como en el entorno europeo.

Resulta innegable que la tecnología digital ha introducido cambios en todos los aspectos de la realidad, incluida la contratación de consumo. Sobre esta premisa, en el primer capítulo de la obra, a modo de introducción, los coordinadores nos muestran una visión general de los desafíos a los que se enfrenta la adaptación de las normas de derecho contractual como consecuencia de la digitalización. Como señalan los autores, para muchos el signo de los tiempos es la interconexión global mediatizada por la tecnología digital. Esta visión, trasladada al Derecho de los contratos, es la que domina la actividad legislativa de la Unión Europea, encuadrada en su *Estrategia para el Mercado Único Digital,* uno de cuyos principales objetivos es el desarrollo de normas de comercio electrónico transfronterizo armonizadas en las que consumidores y empresas pudiesen confiar, contribuyendo así a reducir los costes de transacción derivados de la disparidad normativa entre los Estados de la UE. Fruto de ello son las denominadas «Directivas digitales» relativas a los contenidos y servicios digitales y la compraventa (770/2019 y 771/2019). Aunque las dos Directivas abordan numerosas cuestiones normativas de interés, la DCD y su transposición a los Derechos español y catalán, presenta la mayor novedad, ya que supone la introducción en nuestro ordenamiento de una figura contractual aparentemente autónoma, el contrato de suministro de contenidos y servicios digitales. Es por ello que la atención de la obra se centra precisamente en este nuevo tipo contractual.

La obra sigue, en esencia, el esquema que proporciona el articulado de la Directiva de contenidos digitales. Esta opción tiene como resultado una estructura clara que da una visión general y completa de los contratos de suministro de contenidos y servicios digitales. Con ocasión del tratamiento de las diversas materias se abordan las cuestiones fundamentales que se plantean con relación a este contrato. Se echa en falta, sin embargo, el tratamiento diferenciado de algunas cuestiones que lo merecerían como la contratación a cambio de datos, o el derecho de desistimiento del consumidor. Con todo, ciertas cuestiones particulares son objeto de atención específica desde una perspectiva más transversal, como el caso del capítulo que la profesora Arroyo Amayuelas, bajo el título «los plazos de la responsabilidad y de los remedios por falta de conformidad», dedica a un crítico y lúcido estudio del elemento temporal en las Directivas de contenidos digitales y compraventa, así como en su transposición al ordenamiento interno en el TRLGDCU y en el CC Cat.. Analiza el tiempo durante el cual puede serle exigida responsabilidad al vendedor o empresario por falta de conformidad, los plazos de prescripción o caducidad de los remedios a disposición del vendedor o empresario, y otros plazos como la presunción o inversión de la carga de la prueba, o el de notificación de la falta de conformidad.

Siguiendo el articulado de la Directiva, el capítulo segundo analiza las definiciones contenidas en el artículo 2, lo que sirve como punto de partida para el análisis de la norma, ya que, según señala Mora García, resultan relevantes tanto para la interpretación de la norma en su conjunto como para la delimitación de su ámbito de aplicación. Señala que se incluyen conceptos nuevos como los de servicios digitales y bienes con elementos digitales, junto a otros ya presentes en el acervo comunitario, si bien se adaptan al entorno digital. En este sentido, se reconoce la posibilidad de considerar empresarios a los prestadores de plataformas digitales, cuestión a la que se hace referencia más detallada en otros capítulos de la obra, como ocurre con

otras cuestiones simplemente enunciadas al hilo de las definiciones. Algunos conceptos, como el de contenidos digitales, se configuran de manera deliberadamente amplia, reflejando el objetivo de la Directiva de garantizar que la regulación se mantenga frente a los previsibles cambios y avances tecnológicos (carácter *future-proof*); sin embargo, se objeta que da como resultado normas excesivamente vagas y complejas de interpretar y aplicar, reflexión que se pone de manifiesto con relación a la regulación de otras materias en capítulos de la obra posteriores.

El análisis de los contratos de suministro de contenidos y servicios digitales, entendidos como nuevo tipo contractual autónomo se desarrolla fundamentalmente en el capítulo tercero, que expone, siguiendo una estructura calificada como «tradicional», diversas cuestiones referidas a los sujetos, el objeto y la contraprestación contractual, algunas de ellas avanzadas en la introducción de la obra. Así, por lo que se refiera a los sujetos, no se podía obviar la referencia a las plataformas de intermediación, sujeto clave en la realidad de la contratación digital. Para Fernández Chacón resulta llamativa la falta de desarrollo del rol contractual de las plataformas de intermediación, especialmente cuándo se considera que actúan «con fines relacionados con sus propias actividades» y «en calidad de socio contractual directo» presupuestos para la aplicación del régimen de la Directiva; y, en suma, su régimen de responsabilidad en los contratos de suministro de contenidos digitales, una cuestión de gran relevancia práctica. El tratamiento del objeto del contrato se articula en torno a dos aspectos: la incidencia del soporte utilizado para la transmisión de los contenidos y servicios digitales y el caso de los bienes con elementos digitales. El autor hace hincapié en que el soporte utilizado no determina la naturaleza del contrato, mientras que en el caso de los bienes con elementos digitales (*Smart godos*), excluidos de la DCD y sometidos a la Directiva de compraventa, plantea las dudas derivadas de la interconexión de los bienes propiamente dichos y los contenidos y servicios incorporados o interconectados; en estos casos, a efectos de determinar la norma aplicable, se deberá tener en cuenta la funcionalidad del bien, es decir, si la ausencia de tal contenido digital impide que el bien cumpla su función, a la vista, no solo las circunstancias objetivas, sino también del contrato de compraventa celebrado y lo que razonablemente el consumidor puede esperar. Por otro lado, se pone de relieve que la responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados a los consumidores por los bienes y servicios suministrados y por los bienes con elementos digitales adquiridos resulta problemático, ya que las Directivas no lo incluyen en su ámbito, ni siquiera si tienen su origen en la falta de conformidad, remitiéndose a los ordenamientos internos, tanto para lo que se refiere a los daños contractuales como extracontractuales, lo que en el caso español lleva a un régimen incierto. El capítulo se cierra con el tratamiento de una de las cuestiones más novedosas de la Directiva 2019/770 y probablemente a la que más atención ha prestado la doctrina: en los contratos entre empresarios y consumidores se iguala precio en dinero y datos personales a efectos de aplicar el régimen contractual que prevé la norma. Junto a otras cuestiones tratadas ampliamente por doctrina anterior, se apunta en este capítulo, aunque se echa en falta el desarrollo, la cuestión relativa a los datos recopilados de manera pasiva, cuando se entiende que existe contrato, y, en suma, si la mera navegación por internet puede entenderse como contrato al aceptar términos de uso, política de privacidad o cookies.

La obligación de suministro de contenidos y servicios digitales, regulada en el artículo 5 de la DCD, centra la atención del profesor Gómez Ligüerre en

el capítulo cuatro. El autor nos ofrece un amplio análisis que trasciende la regulación concreta contenida en el precepto para ofrecernos una estructurada y exhaustiva visión general de las peculiaridades y cuestiones diversas que plantea el contrato de suministro de contenidos y servicios digitales considerado como tipo contractual, conectando la regulación de la obligación de suministro no solo con la obligación de entrega, que no podemos entender desde una concepción tradicional que parte de los contratos de compraventa o arrendamiento de servicios, sino también con la regulación de la falta de conformidad y el incumplimiento, tanto a la vista de la Directiva, como de su transposición al TRLGCU y al CC Cat. Como se señala en el trabajo, la Directiva da relevancia a la regulación de la obligación de suministro, diseñando un doble sistema de responsabilidad que distingue la falta de entrega o retraso en la misma, que da lugar a medidas correctoras especificas (art. 13) o, en su caso, resolución, y la falta de conformidad. Con todo, la regulación de la obligación de suministro es asimétrica, solo se refiere a obligaciones del empresario y derechos del consumidor, obviando, por ejemplo, la obligación de colaboración del consumidor, o el establecimiento de plazos para el ejercicio de determinadas potestades reconocidas al consumidor (por ejemplo un plazo para poner de manifiesto la falta de suministro) sin olvidar que no regula la obligación de pago del precio.

El régimen de conformidad, junto a los remedios por falta de esta constituyen probablemente el núcleo central de la regulación prevista en la DCD. Como señala Gómez Pomar, la noción de conformidad constituye un elemento clave para entender el régimen europeo y español que gobierna los intercambios sobre bienes y productos digitales entre empresas y consumidores. Las dos Directivas digitales siguen el modelo de conformidad de la Directiva 99/44. La regulación refleja un concepto amplio, abstracto y flexible de la conformidad, aunque se presenta de modo más pormenorizado, comprendiendo algunos aspectos especialmente relevantes para los contenidos, servicios y productos digitales, como la compatibilidad, la interoperabilidad o la seguridad, que adaptan el concepto a la realidad digital. La naturaleza y función de los contenidos y servicios digitales explican la dimensión dinámica de la conformidad, que se refleja en las actualizaciones para mantener en conformidad el producto. Resulta también innegable para Gómez Pomar, en relación con la exclusión «convencional» de la conformidad, la transición desde un modelo de «conocimiento real o debido» en cuanto a la inaplicación de los criterios objetivos y generales de conformidad, a uno de «consentimiento expreso, separado e informado» como instrumento para controlar las divergencias entre lo esperado y lo suministrado en virtud del contrato y las expectativas razonables de los consumidores. Está por ver, como afirma el autor, que está nueva aproximación sea eficaz para la protección del consumidor en este entorno tan dinámico.

La Directiva de contenidos digitales aborda la cuestión de los posibles derechos de terceros justo tras la regulación de la conformidad, y lo particulariza de manera explicita en los derechos de propiedad intelectual. Lo cierto es que, como asegura Sánchez Aristi, en la mayoría de los contratos de suministro de contenidos y servicios digitales estarán en juego bienes inmateriales sobre los que podría recaer derechos de propiedad intelectual que podrían impedir o limitar el uso de los mismos. Estos derechos de terceros se conectan, desde el punto de vista de vista del usuario final, con una posible falta de conformidad del contenido o servicio digital, ya sea por restricciones de uso por limites impuestos por el titular de derechos de propiedad intelectual, ya

sea por vulneración de derechos de propiedad de terceros. A partir del análisis conjunto de las normas de propiedad intelectual y las previsiones de la Directiva, complementadas con los considerandos, el autor concluye que, en el primer caso, las restricciones de uso basadas en derechos de propiedad intelectual pueden excluir la apreciación de una falta de conformidad objetiva, incluso el suministrador puede eludir su responsabilidad si informa previamente al consumidor de que el contenido o servicio presenta una característica que se aparta de los requisitos objetivos de conformidad y el consumidor lo acepta expresamente. En cuanto a la vulneración de derechos de propiedad intelectual de terceros ajenos a la relación contractual entre suministrador y consumidor que impidan al consumidor disfrutar de los servicios y contenidos, cabe entender que el consumidor, adquirente de buena fe para uso personal, no está expuesto a la acción de cesación del titular de los derechos de propiedad intelectual y puede utilizar los contenidos y servicios sin incumplir la ley, no se le propagan los efectos de la ilicitud que hubieran podido producirse en la cadena de suministro. Sin embargo, como señala el autor, en este punto habría sido deseable que en la transposición de la Directiva al TRLGDCU se hubiera concretado la referencia genérica a los derechos de propiedad intelectual (117.2 TRLGDCU) y se hubiera hecho referencia a la correspondencia específica en el artículo 139.4 TRLPI.

Tras la conformidad, y su conexión con los derechos de terceros que puede afectar a la misma, la DCD regula los remedios asociados a la falta de conformidad, que se analizan en el trabajo de Milá Rafel. Desde la perspectiva de la configuración general del régimen de remedios por falta de conformidad, la autora señala que a pesar de que el legislador europeo trata de armonizar plenamente las normas sobre jerarquía y secuencia de remedios del consumidor en caso de falta de conformidad de los contenidos y servicios digitales, esta armonización no es del todo completa, ya que deja fuera, remitiéndolo a la legislación nacional de los Estados miembros, dos remedios: la indemnización de daños y perjuicios (que sí figura como remedio en el art. 117.1 TRGDCU, estableciendo el art. 116 p. 2 que procede en todo caso, por tanto de forma adicional a la subsanación de la falta de conformidad, reducción del precio o resolución) y la suspensión del pago del precio (que también se ha introducido con ocasión de la transposición de la Directiva, en el art. 117.1 p 2). Entre los remedios previstos, la Directiva da prioridad a una forma de cumplimiento específico del contrato, la puesta en conformidad. A pesar de que la opción de jerarquizar puede ser objeto de discusión, se pone de relieve que es uno de los principales instrumentos que se emplean para equilibrar los intereses de los empresarios y de los consumidores en caso de falta de conformidad. La armonización plena que establece la Directiva lleva a plantear, desde la perspectiva de los remedios por falta de conformidad, la compatibilidad de éstos con las acciones generales en materia contractual, en especial las acciones de saneamiento y los remedios generales del C.c. para caso de incumplimiento (pretensión de cumplimiento y resolución del artículo 1124). A partir de las consideraciones generales, se analiza cada uno de los remedios concretos previstos en la Directiva, las reglas aplicables y los límites, siguiendo la jerarquía establecida en la Directiva: puesta en conformidad, reducción del precio y resolución y suspensión del pago del precio, a los que se añade la indemnización de daños y perjuicios y su tratamiento en el TRLGDCU y el CC Cat.

La resolución del contrato es objeto de estudio diferenciado en el capítulo nueve de la obra, que se centra en el ejercicio por el consumidor o usuario de

su derecho a resolver el contrato cuando el empresario incumpla su obligación de suministro, cuando incumpla su obligación de suministro conforme, y cuando lleve a cabo una modificación de los contenidos o servicios que afecte negativamente al acceso o al uso de los mismos. Así centrado el trabajo, Gili Saldaña expone el régimen resolutorio de la Directiva a partir de los criterios que lo construyen: el objeto del contrato de suministro, la forma de suministro de los contenidos y servicios (en soporte material, a través de descarga, o a través de la web..), el tipo de suministro llevado a cabo por el empresario (si es un único acto, actos individuales o de forma continua), la contraprestación del consumidor (si es precio en dinero o datos), y el incumplimiento resolutorio en que incurre el empresario. Junto a los diferentes supuestos en los que procede la resolución del contrato, se tratan los presupuestos para el ejercicio de la facultad resolutoria y los efectos de la resolución, al hilo de todo lo cual se desarrollan cuestiones ya apuntadas en otros capítulos.

La obra se cierra con dos capítulos dedicados a cuestiones concretas reguladas en la DCD. Agüero Ortíz analiza el derecho de repetición del empresario frente a personas intervinientes en fases previas de la cadena de transacciones por la responsabilidad en que hayan podido incurrir frente al consumidor por el incumplimiento del suministro o falta de conformidad. Se aborda la naturaleza de la acción de repetición, frente a quienes se puede ejercitar, causas de oposición, así como los plazos de ejercicio y el *dies a quo* de la pretensión. Por su parte, Artigot Golobares se ocupa en el último capítulo del carácter imperativo de las normas de protección de los consumidores de la Directiva. Esta regla refleja la finalidad legislativa europea de asegurar condiciones uniformes en el mercado interior y garantizar un elevado nivel de protección al consumidor, aun limitado la autonomía privada contractual.

Podemos concluir que las distintas aportaciones reseñadas conforman una excelente exegesis de la Directiva de contenidos digitales y, al tiempo, constituyen un análisis monográfico del nuevo tipo contractual de suministro de contenidos y servicios digitales. La obra aporta sugerencias interpretativas y legislativas y, en suma, invita a la necesaria reflexión que ha de contribuir al desarrollo de un derecho contractual actualizado, que pasa necesariamente por tener en cuenta la realidad de la digitalización.

M.ª Carmen Plana Arnaldos
Profesora titular de Derecho Civil
Universidad de Murcia

RODRIGUEZ-ROSADO, Bruno: *La causa en el Derecho de contratos*, Atelier, Barcelona, 2025, 232 pp.

I. El género de la recensión, cuando no se hace con sesgo *pro amico*, es muy difícil. Y la dificultad se incrementa cuando la obra a comentar no versa sobre cuestiones de moda pasajera, sino que lo hace sobre una de las más imponentes *cruces iuris* del Derecho civil, cual es la causa.

Pero en el actual contexto de la doctrina civilista, me ha parecido el cumplimiento de un deber contribuir a comunicar a la comunidad de los colegas el impacto extraordinario que me ha generado la monografía que se va a intentar glosar.

II. Comenzando por algunos aspectos formales, señalo que el índice de la obra, titulada «*La causa en el Derecho de contratos*» es irreprochable. Tras un jugoso «preliminar», en el que constata la paradoja de una doctrina que mayoritariamente parece haber condenado ya a la causa (o la ignora o pide su eliminación), mientras se siguen acumulando centenares de sentencias, de todas las instancias, en las que la causa resulta empleada, de una forma u otra, como criterio de resolución de los conflictos, en el capítulo primero se ofrece una apretada síntesis sobre teorías y posiciones, con la que el autor justifica la necesidad de un replanteamiento del tema.

El capítulo segundo brinda un magnífico cuadro analítico de los antecedentes históricos, que sirve para intentar comprender mejor los problemas que hoy acucian en esta temática.

El capítulo tercero, con el que se abre el estudio jurídico-positivo en sentido estricto, se bate con la causa de la obligación y como requisito de existencia de los contratos, no sustrayéndose al examen de tópicos clásicos: las relaciones entre causalismo y formalismo, la distinción de los contratos gratuitos y onerosos, los contratos reales, la voluntad unilateral como fuente de obligaciones, la donación obligacional y la llamada causa remuneratoria (art. 1274 CC).

El capítulo cuarto se dedica monográficamente a un tema no menos clásico, cual es el juego de la causa en el reconocimiento como fuente de obligaciones. El quinto se adentra en las muy importantes aguas de la causa ilícita y de los casos que, en la estela del profesor de Castro, se suelen conocer como de sobrevenida falta de causa, con un intento de deslinde respecto del área cubierta por la cláusula *rebus sic stantibus*. Y en el sexto se analizan los temas de la simulación y de los contratos fiduciarios en sus conexiones con la causa.

Concluyendo, tras un capítulo lateral, pero enjundioso, sobre la causa en la transmisión de la propiedad y el enriquecimiento injusto, con un epílogo en el que el autor nos brinda sus opiniones sobre lo que habría de ser el futuro de la causa.

Como se puede comprobar, el repertorio de puntos tratados, nos revela una monografía de Derecho civil puro y duro, de ésas –muy escasas– que osan hoy adentrarse en zonas realmente vitales de nuestra disciplina.

III. Pero la obra no sólo ofrece un índice completo. Se anticipa, desde ya, que, en cuanto a la sustancia, el autor no ha rehuido ninguno de los miuras que la temática que él ha delimitado encierra: los recibe a portagayola y, tras ello, se faja de verdad con todos ellos.

Muchas críticas concretas se le formularán, sin duda, puesto que eso es el diálogo colectivo en que consiste el saber jurídico (en realidad, cualquier saber humano) [1], pero nadie podrá negar al autor arrojo y una técnica jurídica depurada, incluso me atrevo a decir que excelente.

Dicho lo anterior, cumple destacar de esta obra, ante todo, el denso capítulo de reconstrucción histórica. Y ello por su calidad y acierto. Allí donde tantos trabajos fracasan desde el mismo día en que decidieron sus autores

[1] Desde ya –y sin perjuicio de algunas apreciaciones adicionales que formularé más tarde-, indico que, muy particularmente, me ha generado dudas algún apartado de la reconstrucción del pensamiento de DE CASTRO sobre este tema: por ejemplo, allí donde el autor parece afirmar que el profesor sevillano defendió la visión italiana de la causa como función económico-social, que es lo que vendría a ser su propuesta de «causa concreta» (pp. 26 y 29 nt 22, y 133) y cuando también parece decir que identifica la causa remuneratoria con las donaciones con cargas (pp. 79, 86 y 103), para no sacarle el debido partido al analizar el artículo 1274 CC (p. 105).

acometerlos pensando que el mundo empezó en 1789 o que lo hace con un nuevo proyecto de la comisión de codificación, el Prof. Rodríguez-Rosado nos demuestra con contundencia que el tema de la causa ve las raíces de todos los problemas que hoy presenta, sobre todo, en un mundo medieval que tuvo que adaptar unos fragmentos romanos muy desconcertantes a unas condiciones económicas, sociales y culturales muy diferentes (y para los que, a menudo, hizo deformaciones, para generar lo que se suele llamar la «tradición romanista», no necesariamente idéntica al dato romano puro).

Y digo que esto es un extraordinario acierto, pues si bien al comentar, por ejemplo, la Ley orgánica de protección de datos personales está de más cualquier estudio de las fuentes romanas o medievales, por razones obvias, sobre cualquier aspecto de la causa que se quiera analizar (y el autor virtualmente se ha propuesto tratar todos los que aparecen implicados en materia contractual) creo no sólo conveniente, sino necesario intentar comprender el porqué de la densa bruma de los precedentes históricos.

En esa aproximación histórica, además, queda acreditado un manejo y conocimiento de los datos romanos y de los desarrollos del *ius civile* medieval, que sin duda revelan querencias y formación del autor muy singulares y que son sencillamente sobresalientes.

A mero título ejemplificativo, recalco las siguientes conclusiones allegadas por el autor:

i) La importancia que, en conexión con la causa, tuvieron en el Derecho histórico cosas tales como la *exceptio doli*, la *exceptio non numeratae pecuniae*, distintas presunciones de causa, mecanismos similares a los de la *stipulatio* que fueron gérmenes del moderno título-valor (*cautio indiscreta*), el papel del *fraus*, *bona fides*, error del *solvens*, *naturalis obligatio*, *turpitudo* y *boni mores* –muy frecuentemente por las vías técnicas de diferentes *condictiones*-, *equitas canonica*, etc.–.

Todo ello, rastreando con finura las líneas principales de evolución de los civilistas, más atados a la literalidad o *rationes* de los complejos fragmentos romanos, y la revolución, desde todos los puntos de vista que se puedan adoptar, que supusieron los canonistas, que tendían a hacer primar los principios morales cristianos sobre la literalidad de los textos.

ii) La huella trascendental que todo ello deja en el Derecho castellano. Con el ordenamiento de Alcalá en particular se inicia un hiato que se irá abriendo entre países «latinos» (obsérvese: virtualmente los «católicos»), y los noreuropeos, en los que, andando el tiempo, de la mano de un iusnaturalismo racionalista secularizado (o uno teísta, pero basado en una separación cada vez más estanca entre Derecho y moral), va emigrando el eje clave de la atención doctrinal hacia el consentimiento/voluntad y, en su caso, al enriquecimiento injusto (pp. 65 y ss.).

iii) La causa se presenta como un instrumento técnico que, por diferentes cauces y en ciertas temáticas señaladas por los fragmentos romanos, desplegaba también una finalidad esencial de brindar «*un modo para controlar las finalidades que las partes se propusieron al contratar*» (p. 54). Con un muy lúcido y sugestivo cotejo con funciones que podía desplegar el arsenal de formas sustanciales.

iv) La constatación de que casi todos los problemas que hoy siguen atormentando a la doctrina ya lo hacían hace siglos, en muy parecidos términos sustanciales, aunque cambien las palabras y los cauces técnicos de los debates.

v) La aportación decisiva, para los distintos textos codificados, del trabajo doctrinal de los siglos XVI y XVII, con nuevos puntos de vista facilitados por la apertura de miras del humanismo.

En este punto se siente uno gratamente sorprendido por el manejo certero de juristas nuestros como A. Gómez, L. Molina (el conquense) o Azevedo, que un civilista medio hoy ignora por completo (y ello, por supuesto, entre un largo elenco de célebres glosadores y comentaristas e incluso de juristas del *mos gallicus* o ya de la edad moderna).

vi) El peso fundamental de la sistematización de Pothier para el régimen vigente en nuestro Código civil, vía *Code* (pp. 67 y ss.).

vii) Aislar tres grandes funciones de la causa que, en la atormentada evolución histórica, según el autor, responden a momentos y claves culturales diversas, dejando sus huellas crípticas tanto en el *Code* como en nuestro Código civil: la justificación de obligaciones en los correspectivos, lo que descuelga a la donación (y en particular, la obligacional) y que muestra su operatividad sobre todo en tema de contratos atípicos y, en general, en la función de controlar el mérito para reconocer fuerza vinculante a las obligaciones (con paralelismo que traza con la *consideration* anglosajona –p. 85–); la causa para tratar de los supuestos reconducidos al reconocimiento de una deuda, *lato sensu* entendido (arts. 1276 y 1277 CC); y la causa como fin o motivación común de los contratantes (donde descuella el papel de la causa falsa del art. 1301 CC, así como su empleo para resolver los casos que se llaman de sobrevenida frustración de la causa y de la causa ilícita). Para el autor, en una de las conclusiones fundamentales de su investigación, ignorar el origen diferenciado de cada función causal lleva a la enorme confusión doctrinal tradicional y, señaladamente, a hipertrofiar el papel de la causa en terrenos y materias a los que, en verdad, habría de ser ajena.

IV. Los capítulos sucesivos son un desarrollo cabal de los resultados obtenidos con la honda investigación histórica, aunque, como se va a ver a continuación, son mucho más que eso.

Pues, como es lo propio de un civilista, pese a la sensación que pudiera en alguno generar el impresionante estudio histórico que se ha comentado, la mirada y el esfuerzo principales del autor se dirigen hacia graves problemas aplicativos del presente, e incluso para unas reflexiones conclusivas *de lege ferenda*. Es la parte de la monografía en que el autor supera al romanista o al historiador del Derecho, ceñido a descripciones de datos irrevocablemente atinentes al pasado, ya conclusos, y que, por ello, escasa utilidad tienen para el Derecho de verdad, que es saber aplicado [2].

Además, para alcanzar las soluciones que propone, llama la atención, también muy positivamente –y es algo que siendo en principio formal, extravasa tal condición, para constituir otro elogio sobre el fondo–, la muy encomiable reseña de jurisprudencia sólidamente estudiada, con lo que, si ya el autor, por su esfuerzo dirigido a las soluciones que exige el presente, se había elevado por encima de cualquier juntador de minucias arqueológicas, logra lo mismo respecto de ese civilista más pedestre, que suele tener dificultades para la digestión y encuadre de un elemento tan trascendental del ordenamiento jurídico verdadero, cual es el complemento y desarrollo aportados

[2] Creo, por ello, que esta monografía nos proporciona una soberbia muestra de lo que fue el verdadero método jurídico que propusieron SAVIGNY y DE CASTRO: la aproximación histórica no es mera exhibición de erudición vana, sino médula sustantiva para intentar mejorar nuestro Derecho civil vigente.

por la jurisprudencia (relacionada en un apéndice final con precisión extrema). Y todo ello sustentado en el manejo de un aparato bibliográfico que a quien esto escribe sencillamente le anonada (la histórica y la recentísima, de varios países europeos, sin faltar el conocimiento exactísimo de la mole de los diferentes trabajos sobre un Derecho europeo de contratos, etc.).

A mi juicio, de las conclusiones a que llega el autor en estos apartados deben destacarse, a mero título ejemplificativo, las siguientes:

a) En cuanto a la función que el autor denomina «objetiva» (fundamentalmente art. 1274 CC: causa de la obligación):

– El muy correcto examen de los contornos problemáticos de los tradicionales contratos reales, en los que el autor corrige una visión suya anterior, favorable a la consensualización del mutuo con intereses e intenta dar la clave de la jurisprudencia sobre tal contrato y la explicación del posible juego de una acción de resolución por incumplimiento aun tras defender su naturaleza de contratos reales en sentido estricto (pp. 88-93).

– La armonización que logra de la consensualidad del mandato con su libre renunciabilidad por el mandatario, con justificación lúcida de la diferencia que media con la comisión retribuida regulada por el Código de Comercio (pp. 93-94).

– Una explicación muy coherente sobre la donación meramente obligacional (desde la clave de la inhabilidad, en el CC, de una causa gratuita para engendrar obligaciones) (pp. 95-101). En razonamiento que extiende a compromisos gratuitos de hacer o no hacer (p. 102).

– La identificación de la causa remuneratoria con la donación o liberalidades con cargas (pp. 73-75, 102-106), con lo que afirma que se resuelve un enigma que ha desconcertado a la doctrina europea, y que ha motivado tratamientos muy desafortunados de la doctrina patria.

b) En cuanto a la función relativa al reconocimiento de deuda y negocios análogos (fundamentalmente arts. 1276 y 1277 CC)

– La conexión trabada –y demostrada– con los problemas medievales de letras de cambio, *cautio discreta*, presunciones de causa e intentos de exhumar distintos mecanismos similares a la vieja *stipulatio* romana (a lo que podría sumarse el empleo del juramento, lo que podía activar la competencia de la jurisdicción canónica –*denuntiatio evangelica*–) es, a mi juicio, feliz, y ayuda a hacer mucha luz sobre los arts. 1276 y 1277 CC, y a explicar el enlace y las diferencias con la «causa falsa» que comparece en el art.1301 CC (pp. 109 y ss.).

– Exposición límpida, con un brillante conocimiento de los ordenamientos jurídicos de nuestro entorno, de las diferentes soluciones para la eficacia del reconocimiento, con una muy atendible delimitación entre lo que son las dualidades «abstracción *versus* causalismo» y «consensualismo *versus* formalismo», que operan en planos que no son coincidentes y que, aunque tienen cierta relación entre sí, implican cosas distintas. Y con unas muy estimables aproximaciones a los perfiles jurídicos (tanto en concepto como en operatividad práctica) de los títulos-valores y de las llamadas garantías «a primer requerimiento» (pp. 111 y ss.).

c) En cuanto a la función en los contratos relativa a la finalidad subjetiva buscada en común (arts. 1275, 1301 CC)

– En su opinión, tras regular el *Code* la licitud del objeto de la obligación o del contrato, esta tercera función de la causa pasa, en novedad histórica, a

residenciarse más en el control de la licitud de los fines de los contratantes y, posteriormente, en ofrecer solución para los casos de su frustración (pp. 129-130).

–Tratamiento riguroso de otro rompecabezas clásico, cual es el de «causa torpe» (arts.1305 y 1306 CC) –presentada como sinónima de «causa ilícita– (p. 134), aunque este recensor ha echado en falta en este punto tener en cuenta el influjo que en esos preceptos cabe apreciar de enfoques desde la moral cristiana, que era base operativa de tantos juristas históricos (pp. 134-141).

–Y abordaje de los terrenos, sumamente difíciles, pero que todos concordarán que esenciales para la práctica, de los contratos en fraude de acreedores y de legitimarios, respecto de los que el autor propugna su separación respecto de una óptica causal (pp. 142 y ss.).

–Separación que también propugna para los casos a tratar con la cláusula *rebus sic stantibus*.

d) instituciones supuestamente emparentadas con la causa (simulación y negocios fiduciarios)

En las pp. 159 y ss. –con aperitivo en la p. 29–, el autor nos razona, con más detalle, los motivos por los que también entiende que el tratamiento de estas figuras en clave prevalentemente causal, que es dable rastrear en la jurisprudencia, no es adecuado.

En relación con todo este meollo sustantivo de la obra, para el que he intentado una síntesis apretada, a buen seguro demasiado esquemática, a muchos se les suscitarán numerosos reparos para las distintas propuestas interpretativas o «constructivas» del autor. Pero, sin duda, obligan a cualquiera que quiera matizarlas a un extraordinario esfuerzo de argumentación y documentación, lo cual es *per se* el mejor elogio que cabe hacer de una obra de Derecho civil (pues en nuestra materia, como bien sabemos, es inviable la certeza matemática o de verificación empírica a través de la observación y el experimento)[3].

V. No es menor la sustancia que el autor ha reservado para el epílogo. Es conocido que el terreno *de lege ferenda* es el más necesario y delicado que alguna vez en su vida ha de hollar un jurista de verdad.

---

[3] Por probidad intelectual he de identificar algunos de tales reparos: en relación con las propuestas sobre los contratos reales; sobre una supuesta inhabilidad congénita de toda causa gratuita para engendrar obligaciones; la identificación de la causa remuneratoria con los solos supuestos de atribuciones gratuitas con cargas; una acaso excesiva extrapolación de soluciones germánicas para títulos-valores y garantía a primera demanda; el hacer equivalente causa ilícita y causa torpe; la propia comprensión que ofrece de la «causa torpe»; la irrelevancia que propugna para lógicas causales en todos los fraudes a legitimarios o a acreedores o en todos los casos de simulación o de negocios fiduciarios, etc.. Pero reitero que, si quisiera justificar en profundidad mi intuición, el autor me obligaría a un grandísimo esfuerzo (lo cual es, como digo, indicativo de la solidez de las ideas expuestas en esta obra) y, además, sin ninguna garantía de que al final llegara yo a conclusiones diferentes de las suyas.

Creo que la afirmación del autor de que la causa como finalidad subjetiva aparece con el *Code* al plasmar este cuerpo legal un cauce autónomo para la licitud del objeto de la obligación y el contrato es una idea que se ha deslizado algo accidentalmente, pues el propio autor, en el apartado histórico, ha expuesto los precedentes de la *condictio causa data causa non secuta* en casos de frustración del fin y ha hecho alusiones amplias al tratamiento de la *causa turpis,* que hunde sus raíces en los propios textos romanos y, como se dijo, expuso bien claramente (p. 54) que una función histórica de la causa fue la de permitir controlar motivaciones y fines de los particulares.

Y el Prof. Rodríguez-Rosado de nuevo ha cogido el toro por los cuernos: levanta acta de que parece hoy estar la suerte echada para la causa, en términos que pueden significar su desaparición para los juristas positivos, después de tantos siglos, y señala riesgos que ello puede comportar, pues todo ordenamiento precisa de elementos para poder valorar las motivaciones de los que asumen distintas obligaciones.

Por lo que expone con claridad su propuesta personal para las obligaciones y contratos: mantenimiento de la causa, aunque delimitando con precisión unos pocos ámbitos y funciones en que habría de operar, al modo en que, según el autor, se ha hecho en Bélgica y en la reforma francesa de 2016.

A este recensor le ha llamado la atención la *elegantia iuris* con la que el autor corre un pudoroso velo en esta obra sobre el desempeño de nuestro moderno legislador y de la comisión de codificación, sin aludir siquiera al temor que hoy algunos sentimos ante la mera noticia de ideas y proyectos de reformas auspiciados por los más variopintos ministerios y sus respectivas correas políticas y jurídicas de transmisión (acaso porque a analizar algunos de los proyectos de reforma ha dedicado ya obras monográficas de fuste).

VI. A mi juicio, en este epílogo el autor expone una clave crucial del problema estudiado, que corona la investigación acometida, y que ya había aflorado en la brillante tarea de «comprender» el material histórico. Nos indica que aun si la causa desapareciera del Código civil, como postula esa masa crítica doctrinal hispánica que hoy puede considerarse dominante, «*el Derecho habrá de encontrar siempre instrumentos que abran la puerta a la valoración de las motivaciones contractuales*» (p. 187).

Lo que este recensor considera una realidad como un templo.

Ahora bien, es sobre ese punto nodal donde este recensor ha creído que quizá falte un ingrediente en ese esfuerzo de comprensión profunda de la causa que en todo momento la obra se propone. Queda apuntado, con corrección, que, aunque desapareciera la causa como instituto clásico que vehicula la necesidad de «*valoración de las motivaciones contractuales*» esa necesidad no desaparecería: yo digo que se intentaría por el legislador reconducir por nociones modernas alternativas, tales como «orden público» o «principios constitucionales», «función social» de la autonomía privada, «buena fe objetiva», etc.

Y esa sustitución –que ya se ha concretado en diversas propuestas de reforma normativa– revelaría, dejando aquí al margen problemas técnicos concretos que también se darían[4], cosas muy hondas, que atienen a la relación inextirpable entre Derecho, política y cultura. La clave –creo yo– radica en el hiato que media entre la *Weltanschauung* que da apoyo a la lógica de la causa, que sigue latiendo en nuestra jurisprudencia actual (y que supone su operatividad como instrumento de control moral en sentido amplio) y aquellas que dan apoyo a sus sustitutos modernos (que buscan borrar ciertos contextos significativos de ese control ético y su reemplazo por otros que sean los propios del «Estado social y democrático de progreso avanzado», respecto de los que los forjadores sustanciales de las técnicas de control no sean aquellos que dieron asiento y concreción al clásico control causalista). A mi juicio, por esto que se dice el mismo día en que desaparezca la causa, verosí-

[4] Por poner sólo un ejemplo: ¿cómo llevar a cabo la *calificación* de los productos de la autonomía privada sin el depósito de experiencia práctica y saber doctrinal aluvionados por el manejo tradicional de la causa y hacerlo sólo con la noción técnica de «orden público»?

milmente, lo harán también las menciones a la moral o buenas costumbres –y posiblemente lo hará también el «buen padre de familia», o cualquier otro concepto jurídico indeterminado que tenga excesiva historia a sus espaldas, y demasiado escaso peso del influjo de los grupos sociales hegemónicos o realmente directivos en la real «Constitución material» de hoy, en los términos exactos con que fue descrita por el gran Mortati–.

El autor roza el punto cuando, por ejemplo, presenta a la causa en tanto que función económico-social como un constructo armónico con el fascismo mussoliniano (pp. 28-29) y su control estatalista tan intenso, del que aún hay tantas cicatrices en el vigente *Codice*, pese a la *defascistizzazione* formal a que fue sometido en el inmediato *dopoguerra* (aludo a la *meritevolezza* y cosas análogas). Pero su valiente análisis, en esta clave, de la *Relazione al re* del *guardasigilli* y de elaboraciones como las de Betti, ¿no cumpliría hacerlo para el momento presente?

Creo, además, que franqueando ese paso que me ha parecido faltar, acaso resultaría menos sorprendente el éxito práctico de la causa en nuestro ordenamiento, y no tan necesario apuntar a supuestos errores o disfunciones. A mi juicio, el éxito de la causa es el propio que tienen todos los conceptos jurídicos indeterminados que sirven como válvulas de oxigenación del ordenamiento jurídico y, en particular, el de la causa radica en que, por la sedimentación histórica, permite un control con fuerte impregnación ética. Ello es lo que, además, más allá de apasionantes itinerarios técnicos a lo largo de la historia, ofrece un *quod distinctum* unificante para la causa[5], y la propensión a su empleo, con más o menos forzatura técnico-jurídica, por un juez hispánico que, en la medida que logre ser independiente, aún tiene un estatuto deontológico muy congenial, por su formación y *substratum* cultural, a no abdicar de ese control ético[6].

---

[5] Ésa que DE CASTRO intentó gráficamente compendiar en dos preguntas a formular ante cualquier producto de la autonomía privada: *¿por qué?* y *¿para qué?*

La función *lato sensu* unificante de la causa no sólo sería, como certeramente el autor constata, que «*ningún Derecho jamás ha dado fuerza vinculante a la mera y simple intención de un sujeto de obligarse*» (…) «*por precisamente los graves efectos para el deudor que la obligación entraña*» (p. 83) –un solo problema de libertad individual, en suma–, sino que radicaría en algo aún más profundo: en la necesidad de que el Derecho (que es *recta via*, «camino derecho», como el propio término, que sustituyó a *ius*, denota) ampare sólo a cosas lícitas y moralmente adecuadas. Y de ahí que no sólo el control de la causa haya de recaer sobre las motivaciones de las partes contractuales, sino que también lo haya de hacer respecto de los fines, directos e indirectos, perseguidos por los particulares y no sólo en relación con obligaciones y contratos (por supuesto, tal como enuncia el art. 6.4 CC, siempre en conjunción delicada con todos los mimbres del ordenamiento jurídico).

[6] Y si esto fuese así, como yo lo creo, entonces habría que andar con sumo cuidado al denunciarse hipertrofias de la causa y queda problemática la afirmación del autor de haber hallado, por fin, «*las funciones que efectivamente corresponden a la figura*» (p. 31). Como puede dudarse de su idea de que la enorme importancia de la causa en todo el *ius civile* medieval se debiera sólo al empleo excesivo de la noción de «causa» en sentidos filosóficos escolástico-aristotélicos (p. 41), pues creo que lo fundamental no fue eso, sino la impregnación ético-religiosa que tenía todo jurista para cuyo afloramiento sirvió de ventana preciosa la «causa» que brindaban los textos romanos. Y, siguiendo con los ejemplos, salen a superficie cosas como las siguientes: i) en relación con el tema del préstamo, que, por encima de los datos romanos, el *punctum dolens* histórico en el *ius commune* fue el de los intereses, secularmente moldeados en sus regulaciones jurídicas por la prohibición evangélica de la usura (de ahí los arts. 1755 y 1756 CC) y la jurisprudencia actual que consensualiza el préstamo con intereses); ii) el régimen jurídico de la prescripción ganada se basa en que el legislador toma en cuenta el sentimiento de contravenir al *ius naturale*, pues con la prescripción, pese a la buena fe y al mucho tiempo transcurrido, no deja de consumarse una apropiación de algo

VII. El autor, según ya apuntamos, ha ceñido su estudio al ámbito de los contratos. Nada que objetar, pues ya sólo *subiecta materia* el proyecto investigador acometido es un verdadero *tour de force*.

Pero el Prof. Rodríguez-Rosado es consciente de que la causa aparece en muchos más sitios. De hecho, dedica el Cap. VII de su libro a lo que titula «*más allá de los contratos: la causa en la transmisión de la propiedad y el enriquecimiento sin causa*» (con, de nuevo, importantísimas aportaciones concretas a las que sólo puedo ya hacer esta mención) y conste aquí, además, su trabajo sobre la causa en relación con la tradición y la usucapión (ADC-2004-3, pp. 1103 y ss.).

Soy de los convencidos de que, con el encuadre histórico ya logrado, y el dominio profundo que ha acreditado de amplias parcelas del Derecho mercantil, y de los Derechos anglosajones y alemán, sería, para el futuro, de grandísimo provecho para nuestra doctrina que el Prof. Rodríguez-Rosado tuviera a bien bucear en esos otros recodos de nuestro ordenamiento donde la causa comparece de manera más o menos esporádica. Por ejemplo, en relación con la causa de las disposiciones *mortis causa* (art.767 CC), en su caso en relación con los arts.792 y 793 CC –y con disposiciones paralelas que hay en distintos ordenamientos territoriales hispánicos–; o, en otro ejemplo, en su posible juego en los contratos sucesorios o en la donación *mortis causa*, o en la muy compleja contraposición causal entre negocios *inter vivos* y *mortis causa*. Por no hablar de las manifestaciones, en punto a interpretación e integración, de las llamadas «causas odiosas» y «causas favorables», o del papel de la causa en la esencial tarea de la calificación jurídica o en la constitución de distintos derechos reales limitados (señaladamente, en cuanto a las servidumbres), o en rastrear que, en punto a patrimonios vinculados, históricamente fue la causa la que también desplegó funciones de control (*causa pia*, *causa familiae*, etc.), hoy absorbida por la exigencia de «*fines de interés general*» del art.34 CE o su juego para explicar la operatividad posible de las distintas prohibiciones de disponer[7].

Estoy seguro de que serían aportaciones preciosas las que el autor nos brindaría para lograr el encaje definitivo de lo que resulta ser hoy la causa, a la luz de la sedimentación histórica, en todo el ámbito, esencial en el Derecho privado, en el que el legislador parte, como criterio profundamente constitucional, de que lo mejor es dar, en principio, relevancia jurídica a las soluciones queridas por los particulares y no a aquellas anheladas por el Estado o por cualquiera de sus órganos o grupos áulicos o de sostén. Y, en particular, para aquilatar con precisión qué es lo que podría estar en riesgo de verdad,

---

ajeno (arts. 1935 y 1937 CC). Y iii) se vería que la causa remuneratoria tiene una conexión histórica profunda con la idea de *antidora*, clave en todo el cuadro moral cristiano, que es la que permite su perfil propio, y con un alcance transversal, posiblemente, para todo el campo de la autonomía privada (*ex* arts. 1274, 1090 y 1901 CC).

[7] Los del texto son sólo otro puñado de ejemplos; quien esto escribe también ha llegado a detectar razonamientos en clave causalista en la temática de la simulación del matrimonio y de reconocimiento de hijo, o en algún supuesto de emancipación, o de poderes irrevocables o distintas combinaciones cambiarias, por no hablar de todos los supuestos clásicos en que la doctrina hablaba de «obligaciones naturales» o de los distintos casos que doctrinalmente se colocan bajo el rótulo de la «conversión del negocio» o en obligaciones muy prolongadas de no hacer competencia o de ejercer una profesión y evoca que en los más egregios tratamientos de la clásica Parte general, siempre hubo unos planteamientos, acaso no exentos de todo interés, para elaborar categorías de distintas causas válidas para cualesquiera atribuciones patrimoniales *ex voluntate* (*solvendi, credendi, donandi*, remuneratoria, de fijación o mejor prueba, etc.).

para la praxis jurídica, si nuestro legislador de Derecho civil estatal lograra dar ejecución a su anhelo de borrar por completo la palabra «causa» del Código civil.

VIII. Se preguntaba D. Federico de Castro, al acometer su monografía sobre el negocio jurídico, ¿otra obra más sobre tal tema? ¿Para qué? –y el autor es plenamente consciente de que pregunta análoga se le podría dirigir ante este libro– (*Preliminar*, p. 13).

Tiendo a pensar que en ambos casos hay una clara dosis de retórica. Desde luego, aquella monografía del gran jurista sevillano fue –y sigue siendo– un extraordinario compendio de respuestas aplicativas a los problemas que suscita el negocio jurídico (con lugar preeminente precisamente para el planteado por la causa) y todo ello de la mano de un conocimiento histórico egregio y de la lectura cabal de centenares de sentencias del Tribunal Supremo, con el apoyo de un acabado cuadro jurídico-moral.

De modo similar, quien esto escribe afirma que la obra del Prof. Rodríguez-Rosado tampoco es sólo una más de las contribuciones al tema de la causa. Sin duda alguna, a partir de hoy, quien quiera adentrarse en la apasionante –y difícil– temática de la causa en las obligaciones y en los contratos no podrá prescindir ya de la lectura y estudio reposado de esta maciza monografía.

Siendo, además, muy de agradecer (y aquí el recensor entra en preferencias puramente subjetivas) una obra a contracorriente, pues ni revisita los temas políticamente fomentados en la actualidad, ni sucumbe a los *tics* hoy habituales por mor de la tiranía de las indexaciones y las agencias (citas de acarreo, citas recíprocas pactadas, corta y pega, etc.). Es bueno que no todo civilista deba dedicarse siempre a las grandes cuestiones; son necesarias tantas obras sobre temas pequeños, o de actualidad, o con enfoques sociológicos, economicistas o instrumentales para ciertas urgencias o tácticas partidistas. Pero quien esto escribe cree muy meritoria y digna de elogio profundo una obra que es una reivindicación vibrante de un formato y una técnica que ha sido y habría de seguir siendo eje de nuestro Derecho civil.

Tomás Rubio Garrido
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Sevilla

Revistas Extranjeras

A cargo de: **Ricardo PAZOS CASTRO (Profesor propio adjunto. Universidad Pontificia Comillas de Madrid).**

Colaboran: **Remedios ARANDA RODRÍGUEZ (Profesora titular de Derecho Civil. Universidad Carlos III de Madrid), Carlos CASTELLS SOMOZA (Profesor ayudante doctor de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid), María del Rosario DÍAZ ROMERO (Profesora titular de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid), Alfredo FERRANTE (Profesor titular de Derecho Comparado. Universidad de Pavia [Italia]), Sebastián LÓPEZ MAZA (Profesor titular de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid), Andrea MACÍA MORILLO (Profesora titular de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid).**

SUMARIO: I. *Derecho Civil:* 1. Parte general. 2. Derecho de la persona. 3. Persona jurídica. 4. Obligaciones y contratos. Responsabilidad civil. 5. Derechos reales. Derecho hipotecario. 6. Derecho de familia. 7. Derecho de sucesiones. 8. Varia. II. *Derecho Mercantil:* 1. Parte general. Empresa. 2. Derecho de sociedades. 3. Instituciones y agentes auxiliares del tráfico. 4. Contratos mercantiles. 5. Derecho cambiario. 6. Derecho concursal. 7. Derecho de la competencia. Abreviaturas.

DERECHO CIVIL

PARTE GENERAL

ASTONE, F.: «Interpretazione della legge e attuazione costituzionale», *RTDPC*, 2025, núm. 3, pp. 581-602.

Notas sobre la interpretación del texto constitucional y el límite que representa el texto del derecho común. Especial referencia al uso alternativo del derecho y la aplicación de la Constitución, considerando los valores del sistema y los principios jurídicos que ellos definen. *(R. D. R.)*

BÉRIDOT, N.: «Les choses à dimension subjective», *RTD civ.*, 2025, núm. 4, pp. 743-766.

Estudio sobre la consideración subjetiva de un objeto por su titular. En ocasiones la cosa, en sentido jurídico se transforma en bien, y otras veces se le da tal valor por su titular, dada su consideración personal sobre dicho objeto. *(R. A. R.)*

DERECHO DE LA PERSONA

ANCEL, B.: «Le changement du prénom au prisme de l'article 8 de la Convention EDH. Droit subjectif ou impérium étatique ?», *JCP G*, 2025, núm. 51-52, pp. 2125-2132.

Estudio sobre la facultad otorgada a toda persona de cambiar su nombre, conforme regula la propia Convención de Derechos humanos en su art. 8, y que se inserta dentro del respeto a la vida privada, que debe soportar el Estado. *(R. A. R.)*

AZZARRI, F.: «La nuova disciplina tedesca del cognome», *NLCC*, 2025, núm. 4, pp. 889-932.

Observaciones sobre la nueva ley alemana de 12 de abril de 2024, en relación con el apellido de cónyuges e hijos, que contiene disposiciones de derecho interno y de derecho internacional privado, y la posibilidad de acogerla como modelo en el sistema jurídico italiano. Se analiza una innovación largamente esperada y también solicitada por la práctica: el derecho de los cónyuges a asumir el apellido y la posibilidad de que los hijos reciban el apellido de ambos progenitores. La ley ha facilitado el cambio de apellido de los hijos en caso de divorcio o fallecimiento de uno de ellos, y ha modificado la institución (*Einbenennung*) que permite que un hijo reciba el apellido conyugal de su progenitor y del cónyuge de este, que no sea también el progenitor del menor, cuando convivan en el mismo hogar. En este sentido, también se ha introducido la posibilidad de revocar esta atribución cuando se disuelve el matrimonio en el que se produjo o cuando el hijo abandona el hogar común (*Rußkbenennung*). *(R. D. R.)*

BONY, J.: «La nuit des données mortes-vivantes : des traces numériques qui refusent de mourir», *JCP G*, 2025, núm. 43-44, pp. 1761-1767.

La muerte *numérica* o digital consiste en la subsistencia de los datos personales a pesar de la muerte física de la persona. El autor analiza como esos datos (fotos, cuentas en redes, etc.) deben tratarse, y si es posible que sus familiares o personas más próximas puedan acceder a ellos y suprimirlos. Tras la muerte, esos datos que no son suprimidos ni se actualizan se convierten en muertos vivientes, y el autor se plantea la posibilidad de su cese. *(R. A. R.)*

CESCON, G.: «Il mandato in vista della futura incapacità, *hic et nunc*», *NGCC*, 2025, núm. 5, pp. 1319-1332.

Ensayo sobre la implantación en Italia de los poderes preventivos en previsión de una posible discapacidad posterior. El autor repasa la evolución del ordenamiento italiano en materia de medidas de apoyo; explica las ventajas de los poderes preventivos, menos formales y más adaptables, así como sus riesgos, sobre todo desde la perspectiva de la protección de la persona con discapacidad; y examina cómo interactúan estos poderes con las medidas de apoyo formales (coexistencia o cese). *(C. C. S.)*

CHECCHINI, B.: «Lo *status* del nato in Italia da PMA di coppia femminile e l'"autodeterminazione procreativa" della donna singola», *NGCC*, 2025, núm. 5, pp. 1271-1285.

Ensayo sobre el estatus del hijo nacido en Italia como resultado de técnicas de reproducción asistida. La autora contrasta dos ejemplos, sometidos

recientemente al juicio de la *Corte Costituzionale* con distintos resultados: la declaración de inconstitucionalidad de las normas que impiden a la pareja del mismo sexo femenina inscribir a la madre de intención como auténtica madre, de una parte, y el visto bueno a las leyes que impiden a la mujer soltera acudir a aquellas técnicas, de otra. Se reclama una reforma legislativa más coherente, que parta de un planteamiento «normativo» de la procreación. *(C. C. S.)*

CINQUE, M.: «All'identità non si comanda... ma l'adottato maggiorenne non può portare il solo cognome adottivo», *NGCC*, 2025, núm. 5, pp. 1177-1191.

Comentario crítico a la sentencia de la *Corte Costituzionale* de 18 de abril de 2025, núm. 53, que rechaza la cuestión de constitucionalidad respecto del artículo 299.1.º del *Codice civile* italiano, en cuanto prevé que, en caso de adopción de un mayor de edad, no se le puede imponer solo el apellido del adoptante, sino que conserva también el de sus padres de origen. La autora discute la doctrina de la «estratificación temporal del nombre», según la cual con el paso del tiempo la identidad se consolida en torno a un nombre y apellido, dificultando su cambio, y pone como ejemplo en contra el cambio de nombre de las personas trans. *(C. C. S.)*

DOGLIOTTI, M.: «Carta d'identità elettronica del figlio minore di una coppia femminile. Padre, madre o genitore?», *NGCC*, 2025, núm. 5, pp. 1091-1098.

Nota a la sentencia de la *Corte di Cassazione* de 8 de abril de 2025, núm. 9216, por la que se declara nulo un decreto ministerial en virtud del cual, en la *carta d'identità* electrónica, debía utilizarse la fórmula «padre, madre», reemplazándola por el neutro «progenitor». De este modo se garantizan los derechos de los hijos de parejas del mismo sexo, evitando tener que inscribir a uno de los padres varones como madre o viceversa. El autor celebra que esta medida supone un avance hacia la equiparación plena de la madre adoptiva a la biológica y pondera las posibles repercusiones que podría tener este pronunciamiento. *(C. C. S.)*

DONDERO, B.: «Mon chien au conseil d'administration (article 1844-15-1 du code civil)», *D.*, 2026, núm. 1, pp. 15-19.

Análisis de las consecuencias del nuevo artículo 1844-15-1 del Código Civil, vigente desde el 1 de octubre de 2025, que reforma el gobierno corporativo. Mediante la metáfora de un perro en el consejo de administración, la nota analiza la capacidad y la representación dentro de los órganos de gobierno, analizando la nulidad en determinados supuestos. *(R. A. R.)*

FABRE, C.: «Conjurer le risque TikTok aux États-Unis et en France: enseignements croisés», *JCP G*, 2025, núm. 42, pp. 1723-1730.

El autor realiza un estudio de Derecho comparado sobre la regulación de TikTok en Francia y en Estados Unidos. Analiza la razón de la prohibición de su uso y los peligros que, para los derechos de la persona, puede traer su utilización. *(R. A. R.)*

FRANCA, S.: «Principi e regole del trattamento di dati personali tramite profilazione sanitaria», *NGCC*, 2025, núm. 5, pp. 1143-1151.

Nota al auto de la *Corte di Cassazione* de 6 de marzo de 2025, núm. 6067, que aborda el problema de la licitud del tratamiento de datos sanitarios en el ámbito de la medicina preventiva. El autor destaca, como líneas centrales del pronunciamiento, los principios de necesidad del tratamiento y de valoración del impacto, repasando los argumentos de la *Corte* y ofreciendo algunas reflexiones sobre el tratamiento de datos en la sanidad pública. *(C. C. S.)*

Fricker, G.: «De la menace cyber à l'anonymat judiciaire : la protection de dirigeants et praticiens du droit à l'épreuve du réel», *Gaz. Pal.*, 2025, núm. 40, pp. 13-16.

La ciberdelincuencia y el anonimato judicial lleva a que el riesgo recaiga directamente sobre los abogados y los grandes empresarios. Es necesario una mayor protección de sus datos y derechos. *(R. A. R.)*

Morace Pinelli, A.: «Lo spazio europeo dei dati sanitari (reg. UE n. 327/2025)», *NGCC*, 2025, núm. 4, pp. 1016-1031.

Análisis en profundidad del Reglamento (UE) 2025/327 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de febrero de 2025, relativo al Espacio Europeo de Datos de Salud. El autor analiza los datos personales tanto desde la perspectiva de la tutela de la persona (entendiendo el dato como expresión de la intimidad y objeto de derechos fundamentales del individuo), como desde la óptica de la libre circulación de bienes (considerando el dato como bien con valor económico y herramienta para el desarrollo del mercado); examina las finalidades permitidas para el tratamiento de datos sanitarios, especialmente en aquellos casos que concurre una utilidad pública; y destaca los efectos de la nueva normativa sobre algunos ámbitos, como el avance hacia un historial clínico electrónico unificado a nivel europeo o las restricciones en aplicaciones de salud y bienestar. *(C. C. S.)*

Piccinini, V.: «La Consulta conferma il divieto per la donna *single* di accedere alla pma», *NGCC*, 2025, núm. 5, pp. 1208-1222.

Comentario a la sentencia de la *Corte Costituzionale* de 22 de mayo de 2025, núm. 69, que rechaza la cuestión de constitucionalidad del artículo 5 de la *legge* de 19 de febrero de 2004, núm. 40, que restringe el acceso a las técnicas de reproducción humana asistida (*pma*) únicamente a las mujeres casadas. La comentarista critica la ambivalencia de la *Corte*, que deja a la discrecionalidad del legislador las decisiones en política de procreación, y califica la opción del legislador de irrazonable y discriminatoria, al impedir a las mujeres solteras acceder a aquellas técnicas sin razones objetivas con fundamento científico. *(C. C. S.)*

Siciliano, V.: «Il diritto di cronaca giudiziaria tra verità e (in)esattezza dell'informazione», *NGCC*, 2025, núm. 5, pp. 1258-1270.

Comentario a la sentencia del Pleno de la *Corte di Cassazione* de 18 de mayo de 2025, núm. 13200, que analiza los confines del derecho al honor en el ámbito de la crónica judicial para concluir que, en caso de imputar incorrectamente a un investigado la calidad de imputado, tales errores pueden comportar una intromisión ilegítima. La autora se sirve de dicha sentencia para abordar la tensión entre libertad de expresión y derechos de la personalidad, antes de profundizar en el más específico terreno de la crónica judicial, especialmente protegido en Italia. *(C. C. S.)*

SULMICELLI, S.: «Le garanzie costituzionali nel trattamento sanitario obbligatorio in degenza ospedaliera», *NGCC*, 2025, núm. 6, pp. 1435-1444.

Nota a la sentencia de la *Corte Costituzionale* de 30 de mayo de 2025, núm. 76, que declara parcialmente inconstitucional los artículos 33, 34 y 35 de la *legge* de 23 de diciembre de 1978, núm. 833, que regulan los tratamientos sanitarios obligatorios que pueden imponerse a un paciente hospitalizado. La *Corte* introduce la obligación de notificar dichos actos al paciente y de darle audiencia previa a la imposición del tratamiento, haciendo el sistema más coherente con las garantías constitucionales que presiden el ordenamiento. El autor analiza los principios afectados, critica la ausencia de un control judicial previo y examina los antecedentes de esta obligación, así como algunas instituciones afines. *(C. C. S.)*

PERSONA JURÍDICA

DELL'AGLI, A.: «Attività economica e distribuzione di utili nel non profit: un confronto tra il *Code des Sociétés et des Associations* belga e il Codice del Terzo Settore italiano», *NGCC*, 2025, núm. 5, págs. 1304-1318.

Ensayo comparativo sobre las personas jurídicas sin ánimo de lucro en los ordenamientos belga e italiano, como ejemplos de dos modelos contrapuestos. El autor analiza el rol de este tipo de personas, lo que conecta directamente con la posibilidad de que desarrollen una actividad económica y el significado de la prohibición de distribución de los beneficios. *(C. C. S.)*

OBLIGACIONES Y CONTRATOS. RESPONSABILIDAD CIVIL

ALFONSI, D.: «L'attribuzione in godimento di un immobile sito in un centro commerciale: affitto di azienda o locazione commerciale?», *NGCC*, 2025, núm. 6, pp. 1378-1388.

Nota crítica al auto de la *Corte di Cassazione* de 3 de marzo de 2025, núm. 5657, que pretende aportar certeza a la distinción entre el arrendamiento de empresa y el arrendamiento de inmueble para uso distinto de vivienda. En el caso analizado, la *Corte* establece que el dato de estar situado el inmueble dentro de un centro comercial no es decisivo para calificar el contrato, lo que es discutido por el autor, al considerar que esto constituye un serio indicio de la preexistencia del elemento organizativo del bien arrendado. *(C. C. S.)*

ANDREOLA, E.: «La prelazione artistica nel mercato dei beni culturali privati e nei rapporti patrimoniali familiari», *NGCC*, 2025, núm. 5, pp. 1333-1344.

Ensayo sobre lo que la autora denomina los «contratos del arte», una categoría que engloba diversos contratos (parcial o totalmente atípicos) relativos a la creación, transmisión, explotación y conservación de obras artísticas, en el que intervienen tanto intereses privados como públicos. El ensayo se centra, principalmente, en el derecho de adquisición preferente del Estado sobre dichas obras de arte en caso de transmisión, sus excepciones –relativas, sobre todo, al ámbito familiar– y las consecuencias de su violación –donde se ha debatido si conllevan nulidad o ineficacia de la transmisión–. *(C. C. S.)*

ANDREU, L.: «Du saucissons aux miettes : les réformes de la responsabilité civile», *D.*, 2025, núm. 34, pp. 1617-1627.

El autor analiza las diferentes reformas realizadas en la responsabilidad civil del Código civil francés, señalando la poca visión del legislador en determinados aspectos. *(R. A. R.)*

ANGEI, S.: «Manipolazione dell'Euribor e contratti di finanziamento: la parola alla Corte di Giustizia», *NGCC*, 2025, núm. 4, pp. 830-837.

Nota al auto de la *Corte d'Appello* de Cagliari de 24 de enero de 2025, por el que se presentan diversas cuestiones prejudiciales al TJUE en relación con la validez de la cláusula de intereses vinculada al Euríbor en contratos de financiación. Algunas entidades financieras han sido acusadas de manipular dicho índice objetivo en perjuicio del consumidor y, a la espera de que el Pleno de la *Corte di Cassazione* se pronuncie, se plantea la duda de si, en caso de demostrarse esta práctica anticompetitiva, tal condena serviría como prueba privilegiada en la discusión sobre la validez de aquellas cláusulas. También se pregunta por la extensión de la nulidad, que el autor aborda con tono crítico, pues considera que puede ser un remedio desproporcionado. *(C. C. S.)*

ANTIPPAS, J.: «La lésion en amont du contrat», *D.*, 2025, núm. 35, pp. 1684-1692.

Daños producidos por la celebración de un contrato cuando uno de los contratantes es un menor o un mayor protegido. La lesión se produce como consecuencia del desequilibrio de prestaciones. ¿Cómo se le protege? ¿Es suficiente? *(R. A. R.)*

BASILE, M., ZATTI, P.: «L'interesse delle generazioni future nel diritto dell'ambiente», *NGCC*, 2025, núm. 4, pp. 1048-1065.

Ensayo sobre la posibilidad de reconocer la salvaguarda del medioambiente para las generaciones futuras como un auténtico interés jurídicamente relevante. En particular, se estudia cómo podría darse reconocimiento a los entes ecologistas como representantes legítimos de dicho interés, otorgándoles legitimación para participar en procedimientos administrativos o emprender acciones por daños medioambientales. *(C. C. S.)*

BELL, A.: «Protecting Negligence Claimants' Decisions: An Argument of Doctrinal Coherence in Non-pecuniary Loss», *Oxford J. Legal Stud.*, 2025, vol. 45, núm. 4, pp. 950-979.

Las diversas formas de daño no patrimonial indemnizables en casos de negligencia cuestionan la capacidad explicativa de las dos categorías tradicionales: dolor y sufrimiento (*pain and suffering*) y pérdida de amenidades o del disfrute de la vida (*loss of amenity*). Entre estos supuestos destacan, en particular, la pérdida de un empleo congenial y la pérdida de la autonomía reproductiva. Se sostiene que es posible identificar una tercera categoría de daño no patrimonial en el ámbito de las lesiones personales. Además, se argumenta que el reconocimiento de esta categoría permitiría ordenar, ampliar y desarrollar estas reclamaciones de forma más coherente**,** evitando que se sigan considerando como casos excepcionales o añadidos marginales dentro del sistema. El artículo pone de manifiesto que, junto a las categorías clásicas de dolor y sufrimiento y pérdida de amenidades**,** los tribunales ya han reconocido en determinados contextos la «pérdida de una decisión prote-

gida» (*loss of a protected decision*). Hasta ahora, las decisiones se refieren principalmente a la carrera profesional y a la reproducción. Sin embargo, el autor señala que la estructura conceptual elaborada por los tribunales podría extenderse también a otras decisiones, por ejemplo, en el ámbito sanitario e incluso, potencialmente, a ciertas decisiones de carácter religioso. En definitiva, el artículo quiere evidenciar que solo a través de un esfuerzo serio de sistematización de los daños no patrimoniales será posible delimitar con mayor claridad los verdaderos contornos de este debate. *(A. F.)*

BEVIVINO, G.: «Alcune riflessioni "civilistiche" tratte da Cass. pen. 13.11.24 n. 41832 e da Cass. pen. 11.11.24 n. 41220», *NGCC*, 2025, núm. 5, pp. 1152-1166.

Nota a las sentencias de la sección penal de la *Corte di Cassazione* de 11 de noviembre de 2024, núm. 41220, y de 13 de noviembre de 2024, núm. 41832. El autor se sirve de ellas para estudiar el régimen de la responsabilidad civil derivada de delito en el ámbito empresarial, justificando la responsabilidad solidaria del empresario incluso cuando solo estuviera unido al empleado por una relación ocasional, siempre que este causara el daño con ocasión del desempeño de sus tareas y en el ámbito de sus funciones encomendadas. *(C. C. S.)*

BIANCARDI, G.: «Trascrizione della domanda di revoca e opponibilità della simulazione», *NGCC*, 2025, núm. 5, pp. 1167-1176.

Nota crítica a la sentencia de la *Corte di Cassazione* de 18 de abril de 2025, núm. 10261, que aborda la protección que recibe el tercero de buena fe en casos de transmisión simulada. En particular, se trata de determinar si, cuando un sujeto recibe por medio de un acto simulado o fraudulento un bien, y constituye sobre él una prenda o hipoteca, la retrocesión posterior es oponible o no a los acreedores del adquirente simulado. La *Corte* vincula la inoponibilidad de la retrocesión a la interposición de una demanda anterior a esta, lo que es criticado por el autor. *(C. C. S.)*

BIARDEAU, G.: «La location avec d'achat rattrapée par le taux d'intérêts», *D.*, 2026, núm. 3, pp. 116-119.

Estudio a propósito del tipo de interés de un *leasing*. El autor analiza el coste financiero para el prestatario, la rentabilidad y los costes ocultos del contrato. *(R. A. R.)*

BIARDEAU, G.: «Ordonnance du 3 septembre 2025 sur le crédit á la consommation : le point de vue du praticien», *D.*, 2025, núm. 43, pp. 2097-2103.

Análisis de la Ordenanza núm. 2025-880 del 3 de septiembre de 2025, que transpone la directiva europea «DCC2» para reforzar la protección de los prestatarios. Esta reforma, en vigor para el 20 de noviembre de 2026, amplía el marco regulatorio para incluir los microcréditos y los contratos de arrendamiento con opción a compra, al tiempo que endurece las normas de solvencia. *(R. A. R.)*

BOUATHONG, P.: «Le droit du créancier d'exercer l'option successorale de son débiteur», *RTD civ.*, 2025, núm. 3, pp. 493-504.

Estudio a propósito del artículo 779 del Código civil francés, sobre la posible representación sucesoria del deudor por parte del acreedor, cuando aquel no acepta la herencia. *(R. A. R.)*

CASCAVAL, D.: «"Forma espressa" ed "equità" delle pattuizioni standardizzate di termini di pagamento nelle transazioni commerciali», *NGCC*, 2025, núm. 4, pp. 865-875.

Nota a la STJUE (Sala 3.ª) de 6 de febrero de 2025, as. C-677/22 (*Przedsiębiorstwo A.*), que se pronuncia sobre la aplicación del artículo 3.5 de la Directiva 2011/7/UE. En concreto, el tribunal interpreta que, si bien la norma permite pactar un plazo de cumplimiento superior a sesenta días, es necesario que dicha cláusula sea producto de la expresa voluntad común de ambas partes, sin que el deudor pueda imponerla subrepticiamente de tal forma que constituya un abuso manifiesto hacia el acreedor. El autor analiza críticamente la vaguedad del pronunciamiento del TJUE, así como las consecuencias que puede tener sobre el ordenamiento italiano. *(C. C. S.)*

CHARROIN, A.: «Systèmes d'intelligence artificielle et automatisation des contrats immobiliers», *Gaz. Pal.*, 2026, núm. 5, pp. 12-13.

Los contratos inteligentes, o herramientas de ejecución automatizada de cláusulas, son muy útiles para los profesionales tanto en la fase precontractual como durante la ejecución del contrato. Por ello, es conveniente analizar la relación dialéctica entre la automatización de contratos y los sistemas de inteligencia artificial para determinar su influencia respectiva en el sector inmobiliario. *(R. A. R.)*

CIONI, A.: «Danni da farmaco, uso eccessivo del prodotto e responsabilità del produttore», *NGCC*, 2025, núm. 4, pp. 891-902.

Nota crítica al auto de la *Corte di Cassazione* de 23 de diciembre de 2024, núm. 23984, relativa a un caso de daños producidos por uso excesivo de un producto. Según advierte el autor, la sentencia se reafirma en la aplicabilidad del régimen de responsabilidad por productos defectuosos a medicamentos y otros productos sanitarios, al menos en aquellos casos en que el daño se deba a un defecto de información sobre los riesgos en caso de que el uso excesivo sea previsible. Al mismo tiempo, no obstante, abre también la puerta a reclamar responsabilidades con fundamento en el ejercicio de una actividad peligrosa, encuadrando en este concepto la producción de medicamentos. (art. 2050 del *Codice civile*). *(C. C. S.)*

D'ADDA, A.: «Diritto del contratto e sostenibilità: per una conformazione ragionevole (e realistica) del regolamento negoziale», *RTDPC*, 2025, núm. 4, pp. 841-864.

Observaciones sobre la ejecución de un contrato y el cumplimiento de cláusulas que imponen respeto a estándares ambientales: el control contractual en nombre de la sostenibilidad y el alcance expansivo del límite de orden público. La aceptación por parte de la autonomía privada de demandas sostenibles como guía de las reglas de interpretación, integración y ejecución de las regulaciones contractuales. *(R. D. R.)*

D'ADDA, A.: «Obbligazione e statuti della responsabilità patrimoniale», *RDC*, 2025, núm. 4, pp. 650-670.

Disertación sobre la teoría de las obligaciones y cuestiones a debate: teorías personales y patrimoniales, relación entre deuda y responsabilidad patrimonial, problemas de cumplimiento en especie, regulaciones de exoneración. *(R. D. R.)*

D'Adda, A.: «Pregiudizio all'ambiente e risarcimento: la primazia del rimedio specifico alla prova», *NGCC*, 2025, núm. 4, pp. 1066-1074.

Ensayo sobre el reconocimiento del daño medioambiental en Italia, por medio del *decreto legislativo* de 3 de agosto de 2006, núm. 152 (modificado, posteriormente, por medio de la *legge* de 6 de agosto de 2013, núm. 97). El autor presta especial atención al resarcimiento del daño, en particular al resarcimiento pecuniario, y a la obligación de destinar la suma objeto de condena a la restauración del bien dañado. *(C. C. S.)*

D'Onofrio, A.: «Dolo-vizio e circonvenzione dei contraente vulnerable», *RDC*, 2025, núm. 5, pp. 970-988.

Observaciones sobre la nulidad contractual por dolo, como vicio del consentimiento, en los supuestos de estafa del contratante vulnerable. *(R. D. R.)*

Denizot, A.: «Á propos de l'article de Ripert sur le droit de ne pas payer ses dettes», *RTD civ*., 2025, núm. 4, pp. 777-788.

Este artículo analiza la vigencia de la crítica de Georges Ripert de 1936 a las leyes que facilitan el impago de deudas, a menudo en nombre del orden público o la protección del deudor. Se centra en la tensión entre la justicia contractual (el pago de las deudas) y la justicia social (la protección del deudor), una cuestión que sigue siendo relevante en el derecho contemporáneo en materia de garantías reales y procedimientos concursales. *(R. A. R.)*

Douville, T.: «Des contrats sur les données. Présentation critique des principes pour l'économie des données de l'American Law Institute et l'European Law Institute», *D.*, 2026, núm. 4, pp. 157-165.

Los contratos de datos son muy comunes y vinculan a los responsables del tratamiento de datos personales o no personales, a los destinatarios de los datos, a los interesados, a los proveedores de servicios digitales y a los usuarios de dispositivos conectados con los fabricantes. Estos contratos plantean interrogantes sobre su naturaleza y marco jurídico. El *American Law Institute* y el *European Law Institute* han desarrollado diversos contratos de datos específicos. Esta propuesta influye en el trabajo internacional y europeo en curso sobre contratos de datos, especialmente tras la reciente publicación por parte de la Comisión Europea de cláusulas contractuales estándar relativas al acceso y uso de datos. El artículo examina críticamente los principios de la economía de datos. *(R. A. R.)*

Farhi, S.: «De la fiducie-action», *Gaz. Pal.*, 2025, núm. 32, pp. 14-16.

El fideicomiso o la fiducia es un instrumento multifuncional con una estructura flexible y eficiente. Estas características lo convierten en la opción ideal para superar las restricciones impuestas a las demandas colectivas por la legislación francesa. *(R. A. R.)*

Feld, G.: «L'improbable immixtion du contrat de promotion immobilière dans la structuration contractuelle de la conception-réalisation des outils productifs», *RDI*, 2025, núm. 11, pp. 496-504.

Este artículo analiza las cuestiones legales relacionadas con el uso del contrato de desarrollo inmobiliario (CPI) para proyectos industriales complejos. Examina la pertinencia de adaptar un instrumento legal diseñado para el sector inmobiliario tradicional (residencial, comercial) a la construcción de instalaciones de producción (fábricas, centros logísticos) mediante contratos de diseño y construcción. *(R. A. R.)*

FINESSI, A.: «Circostanza inevitabili e straordinarie, diritto di recesso e tutela del viaggiatore nella Dir (UE) 2015/2302», *RDC*, 2025, núm. 6, pp. 1094-1118.

Revisión del derecho de desistimiento del viajero ante circunstancias sobrevenidas inevitables y extraordinarias, en aplicación de la Directiva UE 2015/2302, de 25 de noviembre de 2015, que protege al consumidor en el ámbito de los viajes combinados: concepto de circunstancias inevitables y extraordinarias, efectos en la ejecución del viaje combinado, reconocimiento de oficio del derecho de libre desistimiento. *(R. D. R.)*

FOURNIER DE CROUY, N.: «L'entrée de la faute lucrative et sa sanction confiscatoire dans le Code civil. Une innovation courageuse», *JCP G*, 2025, núm. 36, pp. 1449-1456.

Este artículo examina la introducción del concepto de ilícito lucrativo y la sanción civil confiscatoria en el Código Civil francés (Ley del 30 de abril de 2025). Se acoge con beneplácito esta innovación, que busca privar a los autores de daños reiterados de los beneficios ilícitos generados por sus infracciones. La autora se centra en la definición del ilícito lucrativo, la sanción confiscatoria; y ofrece una visión positiva de la reforma al reforzar la responsabilidad civil por incorporar un carácter punitivo. *(R. A. R.)*

FRANÇOIS, J.: «La stipulation de prêt indirect ou délégation de prêteur», *D.*, 2026, núm. 7, pp. 303-309.

La delegación de acciones al prestamista, básicamente cuando existe un contrato de seguro. *(R. A. R.)*

FRENDA, D.: «Le tabelle uniche nazionali per la liquidazione dei macro-danni. Riflessioni a margine del D. P. R. N. 12/2025», *NLCC*, 2025, núm. 5, pp. 935-966.

Reflexión sobre el Decreto Presidencial núm. 12/2025, que desarrolla el artículo 138 del Código Civil y contiene las Tablas Nacionales Únicas para la determinación de indemnizaciones en supuestos de «macrodaños». Especial referencia a la indemnización por daños morales derivados de lesiones de naturaleza no leve, en particular, daños biológicos. *(R. D. R.)*

GAROFALO, A. M.: «Le assicurazioni *claims made* tra instabilità giuridica e inarrestabilità commerciale», *NGCC*, 2025, núm. 5, pp. 1192-1207.

Comentario al auto de la *Corte di Cassazione* de 15 de noviembre de 2024, núm. 29483, que examina el funcionamiento de los contratos de seguro con cláusulas *claims made*. El autor reconoce la legalidad de estas cláusulas, pese a su atipicidad, pero también advierte de sus riesgos, en particular las posibles lagunas de cobertura y los defectos de información acerca de la extensión del riesgo cubierto. Concluye reclamando la regulación de esta figura para alcanzar una mayor seguridad jurídica. *(C. C. S.)*

GAVIN-MILLAN OOSTERLYNCK, É.: «L'article 1253 du code civil et le maître d'ouvrage occasionnel», *RDI*, 2025, núm. 10, pp. 448-453.

El artículo 1253 del Código Civil, derivado de la ley del 15 de abril de 2024, establece la responsabilidad objetiva del propietario del proyecto por las molestias vecinales ocasionadas por su obra. Esta responsabilidad se apli-

ca incluso a los propietarios ocasionales (particulares), haciéndolos responsables de las molestias (ruido, polvo) causadas. *(R. A. R.)*

GOUDKAMP, J., KATSAMPOUKA E.: «Tort Liability for Contractual Liability», *Cambridge L. J.*, 2025, vol. 84, núm. 2, pp. 279-291.

Los autores analizan de forma crítica el reciente caso *Armstead v Royal & Sun Alliance Insurance Co Ltd* ([2024] UKSC 6, [2025] A. C. 406), en el que la *Supreme Court* inglesa estableció que los costes derivados de la "pérdida de uso" (*Loss of use*) de un vehículo de alquiler, ocasionados por un accidente provocado por un tercero, pueden ser indemnizables, siempre que representen una pérdida real y no una carga contractual meramente hipotética. Según los autores, esta decisión introduce una mayor flexibilidad en el control de la indemnización en el ámbito de la responsabilidad extracontractual, particularmente en relación con la doctrina de la *Remoteness of Damage*. Esta flexibilización se manifestaría de dos maneras. En primer lugar, la sentencia reconoce que las obligaciones contractuales asumidas como consecuencia de un daño a la propiedad causado por un ilícito civil (*Tort*) no deben considerarse daños remotos, siempre que dichas obligaciones constituyan una estimación razonable de la pérdida sufrida por la contraparte. Sin embargo, los autores sostienen que este planteamiento entra en tensión con el principio fundamental según el cual, en materia de responsabilidad extracontractual, la cuantía concreta de la pérdida del demandante es irrelevante para determinar la *Remoteness* del daño. En segundo lugar, la decisión atribuye a los demandados la carga de la prueba en relación con la previsibilidad o lejanía del daño (*Remoteness*) llegándose así a una diferencia respecto a lo que rige en ámbito contractual. Una buena lectura para complementar estos aspectos es MURPHY, J.: «Reassessing Remoteness of Damage in Tort», *Oxford J. Legal Stud.*, 2025, vol. 45, núm. 4, pp. 896-922. *(A. F.)*

GUARDIGLI, E.: «Sostenibilità e autonomia negoziale: spunti per l'ammissibilità di rapporti atipici di carattere reale», *RTDPC*, 2025, núm. 4, pp. 955-970.

Reflexiones sobre la promoción del desarrollo sostenible y la posibilidad de que la autonomía de la voluntad permita a los particulares la creación de nuevos derechos reales atípicos, otorgando su regulación con finalidad de protección ambiental. Revisión del artículo 1322.2 del CC italiano como motor y límite del desarrollo sostenible. *(R. D. R.)*

JURIEDEU, F.: «L'application des sanctions de l'exception d'inexécution et de la réduction du prix au contrat de bail à la suite de la réforme du droit des contrats», *D.*, 2026, núm. 9, pp. 394-400.

Este artículo analiza el impacto de la reforma del derecho contractual (Ordenanza del 10 de febrero de 2016) en los contratos de arrendamiento. El autor aborda la defensa por incumplimiento (artículos 1219 y 1220 del Código Civil francés); y la posible reducción de la renta para el arrendatario del art. 1223 del mismo Código. La autora pone de relieve la tensión entre la jurisprudencia anterior a la reforma, que restringía la suspensión del alquiler (solo en casos de privación total del uso), y las nuevas posibilidades que ofrece el derecho contractual general. *(R. A. R.)*

LASSERRE CAPDEVILLE, J.: «Le courtier en crédit, le secret professionnel et le secret bancaire», *Gaz. Pal.*, 2025, núm. 41, pp. 20-23.

¿Está un agente hipotecario sujeto al secreto profesional? Según la normativa aplicable, podría pensarse que sí. Sin embargo, ¿también está sujeto al secreto bancario o goza de alguna exención? Lógicamente, la respuesta es no. *(R. A. R.)*

Le Fur, A. V., André, C.: «La réforme en miettes de la responsabilité civile : regards croisés sur les articles 1253 et 1254 du code civil», *D.*, 2025, núm. 34, pp. 1628-1635.

Estudio crítico sobre las reformas de la responsabilidad civil de 15 de abril de 2024 y de 30 de abril de 2025. *(R. A. R.)*

Lesquen, X.: «Les 20 ans de la régularisation du permis de construire : vers un office unifié du juge ?», *RDI*, 2026, núm. 3, pp. 120-135.

El autor pone de relieve la transformación del papel del juez administrativo en las últimas dos décadas, pasando de la anulación estricta de permisos de construcción ilegales a favorecer la regularización durante los procedimientos. Este cambio, respaldado por el código de ordenación del terreno, promueve una «oficina unificada» del juez cuyo objetivo es garantizar la seguridad de los proyectos de construcción en lugar de demolerlos. *(R. A. R.)*

Mirguet, P.: «L'extinction invalide de l'obligation», *RTD civ.*, 2025, núm. 4, pp. 767-776.

Este estudio analiza situaciones en el derecho positivo donde una obligación se considera extinguida por un acto jurídico, aun cuando dicho acto sea defectuoso o irregular (extinción inválida). Para ello, analiza los diferentes supuestos en que se puede dar. *(R. A. R.)*

Molinaro, F.: «La rilevanza del dolo eventuale nella responsabilità extracontrattuale», *NGCC*, 2025, núm. 6, pp. 1412-1424.

Nota a la sentencia del *Tribunale* de Treviso de 21 de julio de 2025, núm. 1167, de la que el autor se sirve para analizar el problema del dolo en la responsabilidad extracontractual y, en concreto, si pueden trasladarse al ámbito civil los diversos conceptos de dolo elaborados por la doctrina penalista. El autor sostiene que la distinción puede ser útil para repartir la responsabilidad en caso de concurso de personas en la causación del daño, haciendo un repaso de la jurisprudencia civil tendente a admitir estas construcciones. *(C. C. S.)*

Mormile, L.: «Titolo esecutivo e contratto di mutuo. Certezza, liquidità ed esigibilità dell'obbligazione restitutoria», *NGCC*, 2025, núm. 4, pp. 935-944.

Comentario a la sentencia del Pleno de la *Corte di Cassazione* de 6 de marzo de 2025, núm. 5968, que reconoce valor de título ejecutivo al contrato de préstamo incluso en los casos en que no se procede a la entrega directa de la suma de dinero, sino que se acuerda su disponibilidad futura. El autor destaca que este pronunciamiento contradice y corrige la sentencia de la *Corte di Cassazione* de 3 de mayo de 2024, núm. 12007, y celebra que se reconozca la evolución del préstamo de contrato real a consensual como consecuencia de las dinámicas económicas recientes. *(C. C. S.)*

MOROTTI, E.: «*Crowdfunding donation* come strumento per la raccolta del prezzo nella compravendita», *NGCC*, 2025, núm. 5, pp. 1119-1126.

Nota a la sentencia del *Tribunale* de Biella de 17 de enero de 2025, que sirve de punto de partida para abordar el problema del régimen jurídico del *crowdfunding* (colecta), atípico en el Derecho italiano. La autora reconoce distintas modalidades de *crowdfunding*, pero se centra en su aplicación en el ámbito de la compraventa, como medio para reunir el precio de un bien o servicio, analizando el régimen de su incumplimiento. *(C. C. S.)*

MUCCIOLI, N.: «Responsabilità del produttore di sigarette e concorso colposo del fumatore nella lente dell'art. 2050 cod. civ.», *NGCC*, 2025, núm. 5, pp. 1236-1247.

Comentario al auto de la *Corte di Cassazione* de 23 de mayo de 2025, núm. 13844, relativa a la responsabilidad de un productor de cigarros por los daños ocasionados a sus consumidores. La autora analiza la intervención de la víctima como factor que reduce o excluye la responsabilidad, y celebra el cambio en la jurisprudencia de la *Corte*, que pasa a exigir, para apreciar el concurso de culpas, que el fumador hubiera sido informado de los riesgos específicos derivados del producto, sin que baste con una percepción genérica del peligro del tabaco. *(C. C. S.)*

NERVI, A.: «Rileggere oggi il volume di Rosario Nicolò sull'adempimento dell'obbligo altrui», *RTDPC*, 2025, núm. 3, pp. 713-730.

Revisión de una de las obras de uno de los maestros más prestigiosos del derecho civil italiano, Rosario Nicoló, sobre el cumplimiento de la obligación de terceros, su naturaleza contractual, el perfil causal y su conexión con la institución de la subrogación. *(R. D. R.)*

NOGUERO, D.: «Revirement sur l'articulation du transfert légal du contrat d'assurance et de la sanction du non-paiement des primes», *RDI*, 2026, núm. 3, pp. 136-145.

Este artículo es un análisis de una importante revocación de la Corte de Casación (Civ. 2e, 6 de noviembre de 2025, n.° 23-13.984). La Corte dictaminó que la aseguradora puede iniciar el procedimiento de rescisión por falta de pago de primas contra el antiguo propietario, incluso después de la transferencia automática del contrato al nuevo propietario tras la venta del inmueble. *(R. A. R.)*

OLIVERI, L.: «Potteri delle piattaforme e private enforcement: riflessioni sull'art. 54 del Digital Services Acta», *NLCC*, 2025, núm. 4, pp. 749-785.

Reflexiones sobre el artículo 54 de la Ley de Servicios Digitales y la importancia de la indemnización por daños y perjuicios en el sistema de las plataformas en línea. Análisis de diferentes herramientas para evitar el daño o repararlo: eliminación de contenido ilegal, sistema interno de gestión de quejas, evaluación de riesgos sistémicos y medidas de mitigación, daños, perjuicios y funciones de la responsabilidad civil. *(R. D. R.)*

PAILLER, L., MUSSON, M.: «Disputatio sur l'application du nouvel article 1254 du code civil en suite d'une violation de données à caractère personnel», *D.*, 2025, núm. 39, pp. 1890-1896.

Este estudio examina la aplicación del artículo 1254 del Código Civil francés (sanción civil por dolo en casos de daños reiterados) a las violaciones

de datos personales. Analiza las tensiones entre esta nueva sanción punitiva y el RGPD, en particular el riesgo de solapamiento con las multas impuestas por la CNIL (Autoridad Nacional de Informática y Libertades de Francia). *(R. A. R.)*

PARENZO, B.: «"Informazioni significative" nei processi decisionali automatizzati: parla la Corte di Giustizia», *NGCC*, 2025, núm. 4, pp. 972-983.

Comentario a la STJUE (Sala 1.ª) de 27 de febrero de 2025, as. C-203/22 (*CK*), que interpreta el derecho a la información de la persona física cuando sus datos personales son tratados para adoptar una decisión automatizada, como puede ser la elaboración de un perfil de solvencia. El autor comparte la exigencia de que la información se presente de forma transparente e inteligible, aunque critica que los deberes de transparencia se reduzcan al procedimiento y a los principios que guían el tratamiento de los datos, sin extenderlos expresamente a los concretos datos que el responsable ha tratado para adoptar la decisión. También se plantea dudas acerca de qué autoridad debería ser competente para determinar si la información requerida incluye datos de terceros o secretos comerciales, cuando el responsable del tratamiento así lo alegue, y sobre la influencia que la Ley de la IA pueda tener sobre esta automatización de decisiones. *(C. C. S.)*

PELLIER, J.-D.: «Pour une autre présentation de la subrogation personnelle», *RTD civ.*, 2025, núm. 3, pp. 475-492.

La subrogación personal en diferentes supuestos no habituales. Su posibilidad y ventajas. *(R. A. R.)*

PERROTTA, S.: «La rinegoziazione del contratto: obbligo o facoltà?», *NGCC*, 2025, núm. 4, pp. 838-844.

Breve nota a la sentencia del *Tribunale* de Benevento de 22 de enero de 2025, relativa a los efectos de un evento extraordinario e imprevisto sobre el sinalagma contractual. Siguiendo la sentencia anotada, el autor analiza la evolución del principio de conservación del contrato y las facultades del juez para intervenir en él, y concluye que la propuesta de conciliación y renegociación de los términos del contrato es una solución preferible a la resolución directa del contrato. *(C. C. S.)*

RAUNET, M., ROGER, C., TIXIER, J. L.: «Le droit immobilier face à l'urbanisme de la transformation. Plaidoyer pour l'adaptation des régimes de la vente d'immeuble à construire, de la vente d'immeuble à rénover, du bail à construction et de la TVA», *RDI*, 2025, núm. 5, pp. 232-244.

La emergencia climática y el objetivo de «cero ocupación neta de suelo» exigen una evolución de los instrumentos jurídicos del derecho inmobiliario, históricamente diseñados para la planificación urbana centrada en la construcción. En un momento en que la transformación de los edificios existentes se está convirtiendo en un imperativo ambiental, los mecanismos actuales –venta de edificios en construcción, venta de edificios para rehabilitar, arrendamientos de edificios e impuestos inmobiliarios– están demostrando sus limitaciones. La ley debe respaldar la transición hacia una planificación urbana centrada en la transformación. *(R. A. R.)*

REVERT, M.: «Quand le maire est-il tenu de retirer un permis de construire ? Quelques éléments de réflexion sur le régime des décisions administratives individuelles», *RDI*, 2026, núm. 1, pp. 8-13.

Según la doctrina jurídica y la jurisprudencia (en particular, en lo que respecta a las decisiones individuales que generan derechos), el alcalde está obligado a revocar un permiso de construcción, ya sea tácito o explícito, en casos estrictamente definidos para corregir una ilegalidad. Los elementos clave relativos a la obligación del alcalde de revocar un permiso son: la ilegalidad, como condición esencial; un plazo de 3 meses para la revocación; existencia anterior de un procedimiento contradictorio. Tras esto se resuelve. Pero siempre hay que atender al caso concreto. *(R. A. R.)*

ROBIN-SABARD, O.: «Le point de départ des délais pour agir en responsabilité contractuelle», *JCP G*, 2025, núm. 48, pp. 1951-1956.

Análisis del *dies a quo* de los plazos de prescripción para las acciones por responsabilidad contractual. Se examina el momento en que el acreedor tiene conocimiento de la falta o del daño producido. *(R. A. R.)*

ROSSI, L.: «L'autonomia del subappalto e alcuni profili critici dell'art. 1669 cod. civ.», *NGCC*, 2025, núm. 4, pp. 821-829.

Nota crítica al auto de la *Corte di Cassazione* de 7 de enero de 2025, núm. 240, que, siguiendo la línea de pronunciamientos anteriores, declara la autonomía –subjetiva y objetiva– del subcontrato de obra respecto del contrato principal. En el caso concreto que se analiza, esto se traduce en que, en supuestos de defectos de la edificación, no es posible dirigirse contra el subcontratista por la vía específica del artículo 1669 del *Codice civile*: en su lugar, la *Corte* declara que lo procedente es la acción general de responsabilidad extracontractual. El autor critica este planteamiento, pues, si la responsabilidad es extracontractual, no considera razonable restringir la legitimación pasiva únicamente a las personas directamente relacionadas por el contrato. También se aborda la cuestión del *dies a quo* en relación con este tipo de acciones. *(C. C. S.)*

SALANITRO, U.: «I criteri di imputazione della responsabilità civile alla luce del quadro normativo eurounitario», *RDC*, 2025, núm. 5, pp. 896-931.

Estudio del alcance de los marcos regulatorios de la UE sobre responsabilidad civil extracontractual, para desarrollar argumentos a favor de establecer un modelo diferenciado de atribución de responsabilidad civil, limitando la responsabilidad objetiva a los daños ocasionados por actividades inherentemente peligrosas o de alto riesgo. *(R. D. R.)*

SANTUCCI, M.: «Clausole di esclusione della garanzia assicurativa e nullità del contratto», *NGCC*, 2025, núm. 5, pp. 1098-1103.

Nota a la sentencia del *Tribunale* de Milán de 14 de noviembre de 2024, que se pronuncia acerca de un contrato de seguro que preveía, como requisito para conceder la indemnización, el cumplimiento por el asegurado de determinados deberes. La autora analiza cuándo las cláusulas de exclusión pueden arrastrar la nulidad del contrato (sobre todo cuando se imponen obligaciones excesivamente gravosas o desproporcionadas) y qué alcance pueden tener las cláusulas que limitan o excluyen la responsabilidad del asegurador. *(C. C. S.)*

SCALISE, R. J.: «Introduction: A History of the Tulane Law Review: A Reflective Assessment After 100 Volumes», *Tul. L. Rev.*, 2025, vol. 100, núm. 1, pp. 1-36.

Imperdible sistematización y panorámica crítica que permite saborear, con excelente don de síntesis, los primeros 100 volúmenes de la *Tulane Law Review*. *(A. F.)*

SCALOGNA, M.: «Persona e proprietà nella tutela dalle immissioni indirette», *NGCC*, 2025, núm. 4, pp. 851-857.

Nota al auto de la *Corte di Cassazione* de 14 de noviembre de 2024, núm. 29393, que reafirma la interpretación evolutiva del artículo 844 del *Codice civile*. El autor destaca que aquel auto conecta la protección frente a inmisiones (acústicas, en el caso que se analiza) con el derecho constitucional a la propiedad más que con el derecho a la salud, alejándose así de una línea jurisprudencial y doctrinal previa. *(C. C. S.)*

SEMERARO, M.: «Moneta, strumenti alternativi di pagamento ed euro digitale: linee di un percorso concettuale», *RDC*, 2025, núm. 6, pp. 1140-1171.

Acercamiento a la novedad del euro digital como instrumento alternativo de pago: reconsideración de las características distintivas de la moneda de curso legal. El dinero electrónico y sus peculiaridades jurídicas como instrumento de pago: límites legales y depósito de valor. Reflexiones jurídicas sobre el dinero digital: criptomonedas y criptoactivos descentralizados. Tokens de dinero electrónico a la luz del Reglamento Europeo sobre criptoactivos, 2023/114 (MICA). *(R. D. R.)*

SICILIANO, V.: «Azione revocatoria e atti dispositivi anteriori al sorgere del credito: le Sezioni Unite sul significato della "dolosa preordinazione"», *NGCC*, 2025, núm. 4, pp. 903-910.

Nota a la sentencia del Pleno de la *Corte di Cassazione* de 27 de enero de 2025, núm. 1898, por la que se interpreta el concepto de "*dolosa preordinazione*" (intención fraudulenta) en el ámbito de la acción revocatoria de actos realizados en fraude de acreedores. La autora señala que por medio de este pronunciamiento la *Corte* se adhiere a la posición prevalente en la doctrina, exigiendo, para declarar la existencia de fraude, la realización voluntaria y consciente del acto para causar perjuicio a los derechos de crédito de los acreedores. La autora celebra que se haya rechazado la teoría del "dolo genérico", pues llevaría a una objetivación de aquella acción, vaciando de contenido el requisito del fraude. *(C. C. S.)*

STEFINI, U.: « Credito al consumo: Il regime delle eccezioni opponibili dal consumatore in caso di cessione del credito», *NLCC*, 2025, núm. 6, pp. 1201-1231.

Análisis de los cambios introducidos por el Decreto Legislativo núm. 116 de 30 de julio de 2024, en vigor desde el 14 de agosto de 2024, que incorporó al derecho interno la Directiva SMD (Directiva del Mercado Secundario), dirigida a los gestores y adquirentes de crédito. Se introduce en el Título V del Texto Refundido de la Ley de Banca un nuevo capítulo II (Compra y Gestión de Préstamos Morosos y Gestores de Préstamos Morosos), modificando los Títulos VI y VIII que afectan a la regulación del crédito al consumo. Notas sobre las acciones de defensa del consumidor, derivadas de la cesión de créditos, que permiten al cesionario oponer excepciones al cedente, con especial referencia a la excepción de compensación. *(R. D. R.)*

VERONA, E.: «Errore diagnostico e intelligenza artificiale: profili di responsabilità nell'*imaging* medico», *NGCC*, 2025, núm. 4, pp. 1075-1085.

Ensayo sobre el impacto de la inteligencia artificial en el sector médico, particularmente en el ámbito de la radiografía, desde la perspectiva de la responsabilidad civil por diagnóstico erróneo. La autora pone énfasis en el riesgo de opacidad de estos sistemas y en la explicabilidad o no de sus resultados, como factores que pueden utilizarse para justificar la extensión de la responsabilidad al productor o al médico. *(C. C. S.)*

WESTER, G.: «2005-2025: la nomenclature Dintilhac fête ses vingt ans !», *D.*, 2025, núm. 38, pp. 1843-1848.

Veinte años de perspectiva sobre el sistema de clasificación Dintilhac permiten ahora una revisión genuina de su experiencia. Si bien esta longevidad atestigua su considerable utilidad para las víctimas directas, también revela que el sistema de clasificación nunca ha constituido un marco plenamente desarrollado para las víctimas indirectas. Mientras que el sistema de clasificación para las víctimas directas se ha consolidado como una herramienta estructurada y coherente, el de las víctimas indirectas ha permanecido más breve, esquemático e incierto. Su valor indicativo ciertamente ha propiciado la innovación jurisprudencial, pero precisamente porque la necesitaba. El informe Dintilhac de 2005 propone un sistema de clasificación para las víctimas indirectas que distingue las situaciones según si la víctima directa sobrevive o fallece. Esta estructura binaria, si bien tiene la ventaja de la simplicidad, no permite comprender la dimensión temporal del daño sufrido. *(R. A. R.)*

ZAMPONE, F.: «Perdita dell'animale d'affezione: risarcito il danno al legame affettivo», *NGCC*, 2025, núm. 4, pp. 844-850.

Nota a la sentencia del *Tribunale* de Prato de 25 de enero de 2025, núm. 51, que reconoce de forma novedosa la resarcibilidad del daño no patrimonial que resulta de la pérdida de un animal de compañía. La autora apunta a una evolución social y cultural que apunta a reconocer las relaciones entre personas y mascotas como un nuevo «bien relacional» digno de tutela, y celebra la ampliación de los daños indemnizables, no solo a la pérdida patrimonial, sino también al padecimiento emocional en caso de muerte del animal. También aprovecha aquel pronunciamiento para abordar la cuestión de la naturaleza del contrato celebrado entre el dueño del animal y la persona a cuyo cuidado lo confía, pues considera que la figura del depósito deviene insuficiente y que debe calificarse como una figura atípica, cuyo objeto no es solo la conservación del animal, sino también garantizar su bienestar psicofísico. *(C. C. S.)*

DERECHOS REALES. DERECHO HIPOTECARIO

AA. VV.: «Discussioni: Rinuncia alla proprietà immobiliare», *NGCC*, 2025, núm. 6, pp. 1489-1529.

En esta sección, bajo la rúbrica «Discusiones», varios autores analizan la regulación de la renuncia a la propiedad de un inmueble, con ocasión de la sentencia del Pleno de la *Corte di Cassazione* de 11 de agosto de 2025, núm. 23093. A través de sus distintas contribuciones, se analizan cuestiones como

la calificación de la renuncia como una expresión del poder de disposición del propietario, o los límites de la renuncia, especialmente los que resultan de la función social de la propiedad o de la ilicitud, abusividad o simulación del acto. *(C. C. S.)*

ABADA-FASQUELLE, M.: «Confiscations des avoirs russes et droit de propriété: éléments de droit privé», *D.*, 2025, núm. 42, pp. 2028-2035.

Este artículo analiza la compatibilidad de las medidas para incautar o confiscar activos rusos (congelados en virtud de las sanciones impuestas tras la invasión de Ucrania) con los principios fundamentales del derecho privado y la propiedad. *(R. A. R.)*

ARENA, A.: «La funzione distintiva del marchio tra tutela del mercato e protezione del consumatore», *Dir. Aut.*, 2025, núm. 3, pp. 1-8.

El autor analiza el delicado equilibrio que establece el Código italiano de la Propiedad Industrial (Decreto Legislativo núm. 30/2005) entre la protección de la función distintiva de la marca y la protección de los consumidores. Así, tras estudiar la función esencial de la marca, se adentra en el parámetro del consumidor medio para canalizar ese equilibrio y el riesgo de confusión que puede padecer a la hora de comprar productos con marca de la UE. Concluye que la normativa europea y la jurisprudencia del TJUE buscan reforzar y ampliar la protección otorgada a los titulares de marcas de la UE, algo confirmado por dos principios: por un lado, el carácter distintivo de la marca, consolidando la posición de su titular en el mercado, y, por otro lado, la competencia leal, un mercado basado en los principios de lealtad, equidad y respeto entre los competidores, y siempre operando en condiciones que garanticen la transparencia y la información a los consumidores. *(S. L. M.)*

BAUCIA, I.: «Diritto di Seguito. Paliamone ancora», *Dir. Aut.*, 2025, núm. 1, pp. 23-33.

El artículo se centra en el estudio del derecho de participación en la reventa de originales plásticos. La autora, una vez contado su origen, describe su regulación en Italia: quiénes son los profesionales del mercado del arte que tienen que intervenir en las transacciones de obras plásticas que generarán este derecho, el objeto del derecho, los beneficiarios, la duración, el ámbito de aplicación, el cálculo de cuantía que recibirá el autor de la obra plástica, la gestión por parte de SIAE, las sanciones para los casos de impago y la tutela internacional. *(S. L. M.)*

BLANDIN, Y.: «Réflexion sur la restauration par l'article 2337, alinéa 2, du code civil du gage avec dépossession par la remise d'un titre représentatif», *RTD civ.*, 2025, núm. 4, pp. 735-742.

El artículo 2337, párrafo 2, del Código Civil, refuerza la seguridad de la prenda con desposesión al permitir su ejecución frente a terceros mediante la entrega de un instrumento representativo (por ejemplo, un conocimiento de embarque). Esta disposición protege al acreedor frente al principio de que «la posesión equivale a la propiedad» (artículo 2276) en lo que respecta a los bienes muebles. *(R. A. R.)*

BONNET, V.: «Indivision en usufruit et usufruit en indivision : deux figures miroirs de la propriété plurale et de la propriété démembrée», *D.*, 2025, núm. 36, pp. 1748-1755.

Este análisis examina las complejas interacciones entre la copropiedad y la división de los derechos de propiedad (usufructo/nuda propiedad). El autor se centra en la idea de espejos, que examinar cómo la copropiedad (varias personas que ostentan el mismo derecho) y el usufructo (división de los derechos de propiedad a lo largo del tiempo o durante el disfrute) se reflejan y contrastan entre sí. Contrasta la copropiedad de derechos divididos (copropiedad en usufructo/nuda propiedad) con la copropiedad de plena propiedad, estructurando así la propiedad plural. *(R. A. R.)*

CALDERINI, L.: «La "ghiblizzazione" tra ispirazione creativa e allenamento di algoritmi», *Dir. Aut.*, 2025, núm. 2, pp. 30-47.

La autora centra su estudio en el fenómeno de la *ghiblilización*, es decir, la generación de imágenes que reproducen la estética del famoso estudio japonés de animación, a través de la inteligencia artificial. Pone de manifiesto la controversia sobre el derecho de autor, planteando el tan manido debate sobre el futuro artístico digital y la amenaza para la creatividad. La autora hace un recorrido por la normativa europea que regula el uso de contenidos protegidos para entrenar modelos de IA (la Directiva 2019/790) y las obligaciones de transparencia en los resultados generados (el Reglamento 2024/1689, sobre IA). Se cita el caso alemán *LAION* y algún caso estadounidense (*Thaler v. Perlmutter*), en los que se trataron cuestiones similares. La autora destaca el riesgo que plantea la IA de devaluar y menoscabar el trabajo y las contribuciones creativas llevadas a cabo por este estudio cinematográfico. Acaba su trabajo con unas reflexiones en las que apunta que, si bien es cierto que la innovación es necesaria, es incuestionable que los titulares de derechos sobre los contenidos que sirven para entrenar modelos de IA se deben ver suficientemente compensados. *(S. L. M.)*

CASSANO, G.: «Sulla ripetuta esibizione, in modo aparentemente casuale, di prodotti o di servizi i cui marchi risultino ben riconiscibili. Il cd. producto placement», *Dir. Aut.*, 2025, núm. 2 pp. 1-29.

El estudio trata sobre el *product placement*, esto es, la exhibición repetida de forma aparentemente aleatoria de productos o servicios cuyas marcas comerciales son claramente reconocibles en contenidos audiovisuales. El autor comienza analizando esta práctica y su regulación en la normativa italiana. Posteriormente, va avanzando y tratando cuestiones que tienen que ver con su uso en el ámbito de los juegos y las apuestas con premios pecuniarios, la responsabilidad de los proveedores de alojamiento, la prohibición de la publicidad de productos de tabaco, la publicidad por parte de los *influencers* (con especial referencia a las directrices de la AGCOM, es decir, la autoridad italiana de comunicaciones) y la publicidad encubierta (se relaciona la publicidad engañosa y la agresiva). Se cierra el estudio con una breve referencia al proyecto de Ley sobre el mercado de productos comercializados con finalidad de beneficencia. *(S. L. M.)*

COLONNA D'ISTRIA, F.: «Libres propos sur la durée des droits réels de jouissance spéciale», *RTD civ.*, 2025, núm. 4, pp. 789-796.

Análisis sobre la sostenibilidad y las limitaciones temporales de estos nuevos derechos. El autor explora la capacidad de las partes para crear derechos reales y duraderos fuera de las categorías tradicionales, respetando el orden público de los derechos de propiedad. *(R. A. R.)*

De Sanctis, L.: «Brevi riflessioni a margine dell'impatto della nuova disciplina relativa al diritto degli autori e artista interpreti esecutori allo sfruttamento delle loro opere e prestazioni (art. 110-septies legge 633/1941) sulla preesistente normativa di riferimetno di cui all'art. 50 stessa legge», *Dir. Aut.*, 2025, núm. 2, pp. 48-57.

Se trata este de un estudio sobre el impacto que tiene el Decreto legislativo núm. 177, de 8 de noviembre de 2021, sobre la especial protección otorgada por la Directiva 219/790 a los autores y a los artistas intérpretes o ejecutantes en materia de remuneración por la explotación de sus obras y prestaciones. Este artículo resulta especialmente valioso porque plantea la validez y la eficacia de los acuerdos contractuales anteriores a la entrada en vigor de la citada norma. *(S. L. M.)*

Ferrari, F.: «Il diritto d'autore nell'era dell'intelligenza artificiale: problema aperti e scenari futuri enlal comparazione U. E./Stati Uniti», *Dir. Aut.*, 2025, núm. 2, pp. 58-75.

La autora recoge en este estudio el tratamiento que se da a los *inputs* (el uso de obras y prestaciones protegidas por la propiedad intelectual para entrenar sistemas de IA) y a los *outputs* (la eventual protección de los resultados generados por la IA) en la UE, en los Estados Unidos y en Italia (la Ley núm. 132, de 23 de septiembre de 2025). Finaliza haciendo una reflexión sobre la necesidad de conseguir un equilibrio entre la innovación y la tutela de estos derechos. *(S. L. M.)*

Grosse, D., De Champeaux, G.: «Non-rétroactivité de la réforme de la législation sur l'usage : vers un retour à la sécurité juridique ?», *RDI*, 2025, núm. 6, pp. 288-299.

Consecuencias de la reforma del uso llevada a cabo por la Ley Le Meur del 19 de noviembre de 2024 y los problemas que plantea este régimen más estricto, que el Tribunal de Casación se negó a aplicar retroactivamente (opinión núm. 25-70.002 del 10 de abril de 2025). *(R. A. R.)*

Grosso, L.: «Il venir meno della presupposizione come ulteriore modalità di estinzione delle servitù prediali», *NGCC*, 2025, núm. 5, pp. 1127-1134.

Nota a la sentencia del *Tribunale* de Turín de 13 de febrero de 2025, que declara que una servidumbre voluntaria también puede extinguirse, en defecto de condición o término resolutivo expreso, por la decadencia de los presupuestos que integraron la causa negocial. El autor estudia las principales orientaciones doctrinales y jurisprudenciales sobre este extremo, y aborda las posibles dudas que puede suscitar esta interpretación. *(C. C. S.)*

La Spina, A.: «Le Sezioni Unite dirimono il contrasto su validità ed efficacia del mutuo ipotecario con funzione solutoria», *NGCC*, 2025, núm. 4, pp. 953-971.

Comentario a la sentencia del Pleno de la *Corte di Cassazione* de 5 de marzo de 2025, núm. 5841, que se pronuncia sobre la validez y efectos del préstamo hipotecario «con función solutoria» (*i.e.*, con el fin de satisfacer obligaciones preexistentes vencidas entre las mismas partes). La autora repasa las distintas posiciones acerca de si dicho acuerdo constituye una mera operación contable, un ejemplo de novación, una prórroga o un auténtico préstamo, lo que se conecta con el carácter real o consensual del préstamo,

así como con el automatismo de la aplicación del dinero al pago de las deudas o la efectiva puesta a disposición de aquella suma. *(C. C. S.)*

LONGHINI, S., CATANZARO, F.: «Copia Privata: un diritto di tutti, non solo del produttore audiovisivo originario», *Dir. Aut.*, 2025, núm. 1, pp. 15-22.

Los autores comienzan su estudio explicando al lector los antecedentes legislativos italianos del límite de copia privada y de la compensación equitativa que lleva asociada. Tras ello, destacan el papel de la Directiva 2001/29 y de la jurisprudencia del TJUE sobre esta materia a la hora de armonizar el tratamiento de ambas figuras. A continuación, ambos autores analizan especialmente la sentencia de la Corte italiana de Casación, de 19 de junio de 2013, al parecer la única que ha tratado esta cuestión. Dicho tribunal apuesta por otorgar al derecho a la compensación por copia privada un carácter indemnizatorio y disponible contractualmente. *(S. L. M.)*

MAGNANI, P.: «La modernizzazione della tutela del design: il Reg. (UE) 2024/2822 sui disegni e modelli dell' Unione Europea», *NLCC*, 2025, núm. 4, pp. 717-748.

Reflexiones sobre la reforma de la propiedad industrial de diseños, tras la Directiva (UE) 2024/2823, sobre protección jurídica de los diseños y el Reglamento (UE) 2024/2822, ampliando la definición de producto, diseño y la protección del titular del diseño registrado. Derechos de autor y cláusula de reparación. *(R. D. R.)*

MORETTI, M.: «Il diritto di autore sfidato dal "diritto della macchina"», *Dir. Aut.*, 2025, núm. 3, pp. 9-29.

Nos encontramos ante un nuevo estudio sobre la relación de la inteligencia artificial y la propiedad intelectual. Lo especial de este artículo es que el autor se centra en la posibilidad de proteger los algoritmos a través de la normativa sobre software. Con todo, alude también a la excepción de minería de textos y datos, que permite el uso de obras y prestaciones en el entrenamiento de modelos de IA sin necesidad de autorización de los titulares de derechos, y en cómo eso afecta a los derechos de reproducción y transformación. Acaba su trabajo con unas perspectivas de futuro, apostando por la necesidad de mantener la exigencia de la autoría humana para recibir la protección del derecho de autor. *(S. L. M.)*

NATOLI, C.: «La validità della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare», *NGCC*, 2025, núm. 6, pp. 1389-1411.

Nota a la sentencia del Pleno de la *Corte di Cassazione* de 11 de agosto de 2025, núm. 23093, que reafirma la posibilidad de renunciar a la propiedad de un bien inmueble como acto unilateral no recepticio. La *Corte* reconoce, con fundamento en el artículo 832 del *Codice civile* italiano, la facultad del propietario de abandonar su derecho y la consecuente adquisición *ope legis* del Estado, sin que las autoridades judiciales puedan controlar (por principio) los motivos subyacentes al acto. *(C. C. S.)*

POLITO, P.: «Intelligenza Artificiale e Creatività. Spunti di riflessione», *Dir. Aut.*, 2025, núm. 1, pp. 1-14.

El artículo parte de la evolución que están teniendo las nuevas tecnologías en los últimos tiempos y, en especial, la inteligencia artificial, en el

ámbito del derecho de autor. Tras explicar qué es la IA y su funcionamiento en el terreno de la creación de contenidos, el autor se centra en la generación de imágenes y su posible protección por la propiedad intelectual. A continuación, lleva a cabo una reflexión profunda sobre si el artículo 1 de la Ley italiana de Derecho de Autor, que protege todas las obras del ingenio que tengan carácter creativo, ampara también los contenidos generados artificialmente. Tras analizar el requisito de la originalidad y el concepto de obra en la jurisprudencia y normativa europeas (especialmente, en la Directiva sobre software), en la Ley italiana y en otros ordenamientos extranjeros (básicamente, Reino Unido y Estados Unidos), el autor concluye que la creatividad es una condición necesaria para acceder a la tutela de la obra resultante, por lo que resulta imposible reconocer a una máquina un derecho de autor sobre un contenido que genere. *(S. L. M.)*

RAVENNE, S.: «L'action en contrefaçon, action restitutive. Pour une approche téléologique des actions en justice», *D.*, 2026, núm. 10, pp. 434-440.

La distinción entre justicia distributiva y conmutativa puede aplicarse a las acciones legales. Las acciones de partición o restitución buscan, respectivamente, alcanzar o restablecer la justicia distributiva; las acciones de reparación se rigen por la justicia conmutativa. La acción por infracción ilustra la utilidad de esta distinción entre acciones restitutivas y reparadoras; su marco jurídico ganaría en claridad y coherencia si se reconociera su naturaleza restitutiva. *(R. A. R.)*

DERECHO DE FAMILIA

AA. VV.: «Discussioni: Adozione internazionale della persona single», *NGCC*, 2025, núm. 4, pp. 987-1015.

En esta sección, bajo la rúbrica «Discusiones», varios autores abarcan la problemática de la adopción internacional por persona no casada, con ocasión de la sentencia de la *Corte Costituzionale* de 23 de marzo de 2025, núm. 33. En cada artículo se presentan diversas cuestiones, como la reinterpretación de los presupuestos de la adopción, la posibilidad de que este cambio desplace el centro del proceso del interés superior del menor al libre desarrollo de la personalidad de los adoptantes adultos, o el futuro de la regulación de la adopción nacional y de las técnicas de reproducción asistida. *(C. C. S.)*

BAKI-MIGNOT, X.: «Crise et modernité du devoir conjugal», *RTD civ.*, 2025, núm. 3, pp. 505-534.

El deber conyugal, un deber bilateral, también debería tener otras finalidades atendiendo al tiempo actual. El autor anima a que se lleve a cabo una reforma. *(R. A. R.)*

BENANTI, C.: «L'illegittimità del divieto di adozione internazionale per i single: verso una concezione pluralistica della famiglia adottiva», *NGCC*, 2025, núm. 4, pp. 911-929.

Comentario a la sentencia de la *Corte Costituzionale* de 23 de marzo de 2025, núm. 33, por la que se declara parcialmente inconstitucional el artículo 29-*bis*.1.º de la *legge* de 4 de mayo de 1983, núm. 184, en tanto que solo

permite la adopción internacional por cónyuges casados durante al menos tres años. La *Corte* razona que la prohibición a las personas solteras de acudir a la adopción internacional afecta a los derechos constitucionales a la libertad de autodeterminación personal y al respeto de la vida privada, con argumentos que la autora celebra. Esta llama a centrar el juicio de idoneidad en la capacidad del adoptante —soltero o casado— de asegurar un ambiente estable y armonioso para el menor, y defiende la necesidad de avanzar hacia una concepción más plural de la familia adoptiva que admita nuevos modelos monoparentales. *(C. C. S.)*

CINQUE, M.: «Una disciplina per la famiglia ricomposta: cosa insegna la soluzione catalana?», *NGCC*, 2025, núm. 6, pp. 1530-1539.

Ensayo sobre el tratamiento jurídico de la familia recompuesta. La autora analiza distintas aproximaciones para dar cabida a las «nuevas familias» en el ordenamiento, deteniéndose en la reforma catalana del Derecho de familia y, particularmente, en la regulación de los derechos del tercer progenitor durante la relación de pareja y después de su cese. *(C. C. S.)*

DI ROSA, G.: «L'equiparazione del convivente di fatto nell'impresa familiare», *NGCC*, 2025, núm. 6, pp. 1454-1463.

Comentario al auto del Pleno de la *Corte di Cassazione* de 4 de mayo de 2025, núm. 11661, que sigue a la declaración de inconstitucionalidad del artículo 230 *bis*.3.º del *Codice civile* italiano. Dicho artículo, a juicio de la *Corte costituzionale*, dejaba desprotegido de forma injustificada al conviviente de hecho que contribuye con su trabajo a la empresa familiar de su pareja, al contrario de lo previsto para las parejas casadas. El autor celebra el reconocimiento de una tutela equivalente del trabajo y de la participación en la empresa con independencia de la configuración de la familia, y destaca la pluralidad de formas familiares contemporáneas. *(C. C. S.)*

FOX, D., ZIEGLER, M.: «The New Abortion», *Colum. L. Rev.*, 2025, vol. 126, núm. 6, pp. 1555-1629.

Se estudian las dinámicas complejas entre el aborto y la fertilización in vitro (FIV) que lo son aún más después de que, en 2022, la sentencia *Dobbs v. Jackson Women's Health Organization* (142 S. Ct. 2228 [2022]) haya anulado el derecho constitucional al aborto, dándole la vuelta al principio dictado por la sentencia *Roe v. Wade* (410 U. S. 113, 153-154, 164-66 [1973]). Los autores analizan el vacío regulatorio ligado a la FIV en Estados Unidos con particular atención al aborto. Se constata que, desde 2024, la FIV ha sido condenada por importantes grupos religiosos y movimientos sociales, y sacudida por decisiones de tribunales estatales que tratan a los embriones congelados como si fueran niños nacidos. En ese sentido se abre una nueva problemática jurídica que los autores definen como «el nuevo aborto». Se presenta un análisis jurídico entre la FIV y el aborto, basado en archivos originales de tres colecciones privadas, dos sociedades históricas, cuatro universidades y la Biblioteca del Congreso. Los autores consideran que los conflictos futuros sobre derechos reproductivos probablemente incluirán tanto la FIV como el aborto y vincularán cada vez más ambos temas en el futuro. *(A. F.)*

MAZZARIOL, R.: «L'ambigua apertura della Cassazione ai patti prematrimoniali», *NGCC*, 2025, núm. 6, pp. 1464-1473.

Comentario al auto de la *Corte di Cassazione* de 21 de julio de 2025, núm. 20415, que parece admitir la validez de los pactos patrimoniales entre cónyuges en previsión de una eventual crisis matrimonial, reconociendo la primacía de la autonomía de la voluntad y superando la prohibición general de este tipo de pactos en su jurisprudencia previa. El autor explica este pronunciamiento como un auténtico hito en el reconocimiento del carácter ocasionalmente negocial de las relaciones conyugales, sin perjuicio de que se mantenga la prohibición respecto de determinados pactos, como los relativos a la pensión de divorcio (*assegno divorzile*) o a la manutención de los hijos. *(C. C. S.)*

PARENZO, B.: «Riconoscibilità del minore nato in Italia dalla madre intenzionale: il sì della Consulta», *NGCC*, 2025, núm. 5, pp. 1223-1235.

Comentario a la sentencia de la *Corte Costituzionale* de 22 de mayo de 2025, núm. 68, que declara la inconstitucionalidad de los artículos 8 y 9 de la *legge* de 19 de febrero de 2004, núm. 40, y 250 del *Codice civile* italiano. Dichos artículos impedían, en casos de gestación con material genético ajeno a la pareja, inscribir al menor como hijo de la madre de intención junto a la biológica, pese a haber acudido legítimamente a dicha técnica de reproducción humana asistida en un país que sí la reconoce. El autor repasa críticamente los argumentos de la *Corte* y concluye contrastando este supuesto con los casos de gestación subrogada. *(C. C. S.)*

SANTINELLO, S.: «La tutela dei diritti indisponibili del minore mediante i provvedimenti indifferibili *ex* art. 473-bis.15 cod. proc. civ.», *NGCC*, 2025, núm. 6, pp. 1361-1367.

Nota al auto del *Tribunale* de Treviso de 13 de mayo de 2025, que, en un procedimiento de divorcio, interpreta de forma amplia la posibilidad de adoptar medidas cautelares *inaudita parte* para tutelar el mejor interés de los hijos menores. En concreto, se reconoce que por esta vía puede obligarse a un progenitor a buscar un lugar de pernocta para los días que le corresponda estar en compañía de los hijos distinto del inmueble de la nueva pareja. *(C. C. S.)*

SESTA, M.: «Nuove famiglie e matrimonio», *RDC*, 2025, núm. 4, pp. 593-615.

Reflexión sobre la evolución del Derecho de Familia ante la evolución del concepto de familia y las nuevas relaciones afectivas diferentes al matrimonio. *(R. D. R.)*

TARDIF, A.: «Suppression législative de la condition de cohabitation des parents civilement responsables : la responsabilité parentale au milieu du gué», *Gaz. Pal.*, 2025, núm. 38, pp. 15-17.

La eliminación de la convivencia como condición para la responsabilidad civil parental, confirmada por la jurisprudencia de 2024 y la legislación de 2025, implica que la responsabilidad conjunta ahora se basa en el ejercicio compartido de la patria potestad, y no en la residencia habitual del menor. *(R. A. R.)*

VAZ-FERNANDEZ, C.-A.: «La notion de couple a l'aune de la circonstance aggravante de conjugalité», *D.*, 2025, núm. 44, pp. 2165-2172.

Crónica jurisprudencial de la Corte de casación sobre el concepto de pareja. La autora considera que dicho concepto se da atendiendo a la conyugalidad como circunstancia agravante. *(R. A. R.)*

DERECHO DE SUCESIONES

CEOLIN, M.: «Vocazione e delazione: tra autonomia privata e principi inderogabili», *RDC*, 2025, núm. 6, pp. 1075-1093.

Estudio sobre la vocación y delación hereditaria: concepto de ambas figuras, diferencias, efectos y regulación imperativa frente a la autonomía privada de aceptación de la herencia. *(R. D. R.)*

GHEZZI, S.: «Il possesso *uti dominus* e l'usucapione del coerede», *NGCC*, 2025, núm. 4, pp. 1040-1047.

Ensayo sobre la usucapión en el ámbito de la herencia. El autor analiza, en particular, cómo debe manifestarse la posesión en concepto de dueño de uno de los coherederos para entender que ha usucapido a título individual y no para la comunidad hereditaria: si es necesario, en definitiva, revelar la interversión del título por medio de un acto formal o basta con una interversión fáctica. Dentro de esta segunda tesis, a su vez, también aporta ejemplos de conductas aptas e inaptas para producir la interversión. *(C. C. S.)*

NARDI, S.: «La capacità di disporre per testamento. Il caso dell'"incapacità mite"», *NGCC*, 2025, núm. 4, pp. 1032-1039.

Ensayo sobre la capacidad de disponer por testamento, sobre todo en casos de incapacidad intermitente. El autor critica la normativa italiana, que contrasta con la Convención de Nueva York de los Derechos de las Personas con Discapacidad y con la modificación española operada por medio de la Ley 8/2021, y destaca la necesidad de apreciar en cada caso concreto si hay capacidad de entender y querer, reivindicando el papel del notario que extiende el testamento. También se hace referencia expresa al testamento otorgado por persona vulnerable (por razón de su edad, soledad o fragilidad), y a los riesgos que esta situación presenta para la validez del negocio jurídico. *(C. C. S.)*

PATTI, S.: «Testamento e strumenti di pianificazione successoria», *RDC*, 2025, núm. 4, pp. 616-636.

Reflexión sobre la institución testamentaria y nuevas formas de transmisión *mortis causa* del patrimonio. Posibilidad de superar la prohibición de los pactos y contratos sucesorios en aras de una planificación patrimonial adecuada alternativa al testamento. *(R. D. R.)*

VARIA

AGRAWAL, S.: «Imposing Common-Law Duty to Serve on Pharma», *Yale L. J.*, 2026, vol. 135, núm. 4, pp. 1416-1479.

El autor parte de la constatación de que, tanto en Inglaterra como en los primeros años de la república estadounidense, el objetivo original de la ley de patentes consistía en servir al interés público. Señala que este elemento ha sido dejado de lado en la reconfiguración moderna del derecho de patentes, influida por los principios del libre mercado. Con su análisis, el autor pretende recuperar esa dimensión histórica y sostiene que las patentes farmacéuticas deberían entenderse como concesiones de franquicia, sujetas a un amplio conjunto de obligaciones para sus titulares, entre las cuales el deber de servir al público de forma indiscriminada y a un coste razonable. Asimismo, argumenta que imponer a los fabricantes farmacéuticos que poseen patentes sobre medicamentos esenciales un deber de servicio basado en el derecho consuetudinario podría contribuir significativamente a reducir los precios excesivos. *(A. F.)*

AUDIT, M.: «Climate Superfunds ou de l'extraterritorialité en matière de lutte contre le réchauffement climatique», *D.*, 2025, núm. 40, pp. 1936-1940.

Las Leyes de Superfondo Climático representan un nuevo enfoque legal en Estados Unidos, cuyo objetivo es responsabilizar financieramente a las grandes empresas de combustibles fósiles por el cambio climático. Estas leyes, adoptadas por estados como Vermont y Nueva York en 2024, aplican el principio de «quien contamina paga», exigiendo a las empresas que emiten cantidades significativas de gases de efecto invernadero (GEI) que contribuyan a financiar la adaptación climática local. *(R. A. R.)*

BALAGUER, F.: «Intelligence artificielle et droit de l'urbanisme», *RDI*, 2025, núm. 12, pp. 544-551.

Cambios provocados por la IA en el ámbito urbanístico, básicamente en materia de construcción. *(R. A. R.)*

CINÀ, G.: «Itinerari della vulnerabilità tra istituti nazionali di protezione e orientamenti della Corte EDU», *NGCC*, 2025, núm. 5, pp. 1286-1303.

Ensayo sobre la vulnerabilidad como nueva categoría jurídica emergente, especialmente en la jurisprudencia del TEDH. El autor analiza el concepto de adulto vulnerable y su impacto en diversos ámbitos, como las medidas de apoyo o las obligaciones positivas que pueden resultar para el Estado. *(C. C. S.)*

COYLE, J. F.: «Dangerous Foreign Courts», *Tul. L. Rev.*, 2025, vol. 100, núm. 1, pp. 77-136.

El artículo ofrece sugerencias sobre cómo los tribunales deberían analizar la cuestión del *forum non conveniens,* es decir, cuando estos reconocen que ciertos casos civiles no deben litigarse en Estados Unidos ya que consideran que sea más apropiado que se tramite en tribunales de otro país. En particular se analiza, basándose sobre el estudio jurisprudencial de más de sesenta casos, la cuestión de la peligrosidad. Efectivamente, en algunos casos, los demandantes argumentan que sufrirán la muerte o lesiones corporales si se les exige presentar una demanda en un país extranjero en particular. Esta descripción cuantitativa se complementa con otra cualitativa, es decir del estudio de aquellos argumentos doctrinales que utilizan los tribunales estadounidenses para evaluar

las alegaciones de peligrosidad. El autor demuestra que los tribunales estadounidenses están mucho más dispuestos a dar crédito a las alegaciones de peligrosidad en casos de derechos humanos que en aquellos en los que el demandante ha acordado previamente litigar en un tribunal extranjero. *(A. F.)*

GIANSETTO, F.: «Agriculture et environnement : la balle est dans le camp des juges», *D.*, 2025, núm. 41, pp. 1980-1983.

Problemas jurídicos que actualmente presenta la protección del medio ambiente para el sector de la agricultura. *(R. A. R.)*

GUYONNET, J. B.: «Environnement et intelligence artificielle : AI for Green plutôt que Green AI ?», *RDI*, 2025, núm. 12, pp. 552-557.

El autor analiza el coste, para el medio ambiente, del uso de la inteligencia artificial preguntándose si es mejor una IA verde o no. Así, «IA verde e IA para la sostenibilidad» analiza el creciente impacto ambiental de la inteligencia artificial y propone estrategias para mitigar su huella ecológica. *(R. A. R.)*

JOHNSON, B. B.: «A History of Vacatur», *Yale L. J.*, 2026, vol. 135, núm. 3, pp. 1416-828.

El artículo sistematiza la evolución histórica del *vacatur*, desde sus orígenes en la práctica judicial inglesa y en los primeros tribunales estadounidenses, pasando por sus transformaciones a lo largo del siglo XX, hasta llegar a sus usos contemporáneos. Se observa que, en la actualidad, la Corte recurre con frecuencia al *vacatur* para establecer normas jurídicas con efectos vinculantes sin dictar sentencias de fondo, lo que le permite sortear en la práctica los límites tradicionales del poder judicial. De este modo, se pone de manifiesto una creciente tensión entre la práctica de la Corte y sus límites constitucionales y estatuarios que deberían regir su actuación. En consecuencia, el autor sostiene que el uso moderno del *vacatur* se ha apartado significativamente de su función originaria, que consistía principalmente en gestionar expedientes, corregir irregularidades procesales o ejecutar la revocación de decisiones sobre el fondo. *(A. F.)*

JOURDAN-MARQUES, J.: «Quel avenir pour l'open data des décisions de justice ?», *Gaz. Pal.*, 2025, núm. 37, pp. 12-16.

El 11 de julio de 2025, un grupo de trabajo presidido por Daniel Ludet presentó un informe al Ministro de Justicia sobre el acceso abierto a las resoluciones judiciales. El rápido avance en la publicación de resoluciones judiciales hizo necesaria una revisión de la situación. Las seis propuestas presentadas en el informe tienen como objetivo principal aumentar la censura de información e implementar vías de acceso diferenciadas. Si bien estas recomendaciones podrían implementarse rápidamente, merecen ser analizadas, ya que probablemente alterarán fundamentalmente el acceso a las resoluciones judiciales para todos los profesionales del derecho. *(R. A. R.)*

KELLER, K. B.: «From Legal Transplants to Policy Irritants: Chinese Economic Expansion and Global Legal Change», *Am. J. Comp. L.*, 2025, vol. 73, núm. 2, pp. 430-472.

El autor revela que la emulación de políticas puede catalizar el cambio legal y puede generar cambios tanto en el sistema legal receptor como en la política emulada. Así se introduce, reestructurando el concepto de «irritante

legal» de Gunther Teubner, la idea de un «irritante político». Para demostrarlo, se estudia el caso del Madaraka Express, un proyecto ferroviario financiado por China en Kenia constatando que, durante varias décadas, los líderes chinos han alentado a las empresas chinas a aumentar su compromiso internacional. Estos líderes insisten en que no desean alterar los sistemas legales de sus socios económicos, pero la creciente presencia económica global de China sí parece afectar los sistemas legales en otros lugares. Así se crearía la idea de un «irritante político»: una política, inspirada por políticas de otros países, que ejerce presión sobre el régimen legal del país y potencialmente lo transforma. *(A. F.)*

LEQUETTE, S.: «L'intelligence artificielle ou la garantie nécessaire de la garantie humaine ?», *JCP G*, 2026, núm 6, pp. 289-298.

Algunos temen que la IA generativa acabe regulando la inteligencia humana y, posteriormente, dominándola. Ante este temor, la autora señala el ejemplo de Weizenbaum (1923-2008), quien postuló que está encarnada en una red de autómatas que simulan la actividad neuronal, cuyas conexiones mutuas dan lugar a resultados asombrosos. Para lograrlo, el sistema se alimenta no con conocimientos e instrucciones, sino con una cantidad astronómica de ejemplos y casos específicos a partir de los cuales la IA aprende a distinguir los resultados correctos de los incorrectos. Desde 2022, varios modelos de lenguaje –ChatGPT, Wu-DAO, Jumbo, Chinchilla, Gemini, DeepSeek y Mistral– han estado realizando tareas relacionadas con la comprensión. *(R. A. R.)*

MALECHA, A.: «No Claim, No Gain: The Unclaimed Property Solution to Undistributed Class Action Awards», *CLR*, 2025, vol. 113, núm. 2, pp. 607-634.

Se advierte que, en muchas *class actions*, las tasas de reclamaciones son tan bajas que solo una pequeña proporción de los miembros llega a recibir la compensación que le corresponde. Como consecuencia, una parte considerable de los fondos queda sin reclamar, quedando su destino final sujeto a la discrecionalidad judicial. La autora sostiene que las alternativas actualmente disponibles para distribuir estos fondos no reclamados no cumplen adecuadamente los objetivos de este tipo de litigios. Aunque las distribuciones *cy-près* pueden resultar una herramienta admisible cuando un número significativo de demandantes ha sufrido un perjuicio, no deberían convertirse en la solución por defecto ante bajas tasas de reclamación. En este sentido, el uso inadecuado de la doctrina *cy-près* termina por debilitar la finalidad compensatoria de las *class actions*. Para la autora la mejor solución sería distribuir automáticamente los fondos entre los miembros identificables del grupo, mientras que el remanente debería transferirse a las bases de datos de bienes no reclamados de los Estados a nombre de los demás miembros. Este mecanismo permitiría evitar los acuerdos de reversión y los usos ineficientes de la doctrina *cy-près*, y además contribuiría a cumplir los dos objetivos fundamentales de las *class actions*: proporcionar reparación a las personas afectadas y disuadir conductas ilícitas por parte de los demandados. *(A. F.)*

NARECHANIA T. N.: «Which Splits?-Certiorari in Conflicts Cases», *CLR*, 2025, vol. 113, núm. 2, pp. 487-564.

Cuando dos tribunales federales de apelación discrepan sobre el significado de una ley federal (*circuit splits*), es probable que la *Supreme Court* de

Estados Unidos intervenga para resolver la discrepancia y garantizar la uniformidad del derecho federal mediante el procedimiento del *Certiorari*, a través del cual decide revisar la decisión de un tribunal inferior. No obstante, el autor observa que, año tras año, la Corte acepta un número cada vez menor de estos casos. En cambio, dedica una parte creciente de su actividad a asuntos que no implican conflictos entre circuitos, como aquellos que brindan la oportunidad de revocar precedentes o que plantean cuestiones relativas al derecho de patentes, concentrándose en términos más generales en problemas de interpretación y construcción de normas legales (*statutory interpretation*). Para examinar estas tendencias se realiza una sistematización crítica mediante métodos de análisis computacional de textos, aplicados a los llamados *certiorari paragraphs* contenidos en las opiniones de la Corte. A partir de este análisis, el autor sostiene que sería deseable que la Corte abordara un mayor número de divergencias en la interpretación de leyes federales, por ejemplo, mediante el fortalecimiento del procedimiento. *(A. F.)*

DERECHO MERCANTIL

PARTE GENERAL. EMPRESA

MALAURIE-VIGNAL, M.: «Réflexions sur la soumission á un déséquilibre significatif entre professionnels», *D.*, 2026, núm. 3, pp. 111-115.

Los autores analizan la dificultad de caracterizar la «sumisión» o el «intento de sumisión» ante un desequilibrio significativo entre profesionales (anteriormente artículo L. 442-6, I, 2° del Código de Comercio francés, ahora artículo L. 442-1). Examinan cómo la legislación sobre prácticas restrictivas sanciona los desequilibrios creados por la parte más fuerte en los contratos de distribución. *(R. A. R.)*

DERECHO DE SOCIEDADES

MINNECI, U: «Sulla revocabilità della scissione societaria: questioni di vertice e problemi operativi», *RDC*, 2025, núm. 6, pp. 1119-1139.

Notas sobre la revocabilidad de la escisión social y problemas operativos con relación a los órganos de alta dirección. Posibilidad de obtener la revocación de la escisión social mediante la aplicación del artículo 2901 del CC italiano, para declarar la inoponibilidad de la operación, según ha manifestado la sentencia de la *Corte di Cassazione (Sezioni unite)* núm. 5089 de 26 de febrero de 2025. *(R. D. R.)*

RANDI, A.: «Sugli effetti della revoca della delibera legittimante il recesso da s.p.a.», *NGCC*, 2025, núm. 6, pp. 1445-1453.

Nota a la sentencia de la *Corte di Cassazione* de 5 de junio de 2025, núm. 15087, que se pronuncia sobre la naturaleza recepticia del derecho de *recesso*, que permite al socio abandonar la sociedad por acciones y recuperar su aportación si la sociedad adopta ciertas decisiones contra la oposición del socio. Inversamente, reconoce también que, en caso de revocación de dichas

decisiones, el socio saliente recupera retroactivamente todos los derechos vinculados a la condición de socio. El artículo analiza críticamente la interpretación y consecuencias de la interpretación de la *Corte*, pues, a juicio del autor, no se tiene suficientemente en cuenta la importancia de la estabilidad y la seguridad en el plano organizativo de la sociedad para asegurar su correcto funcionamiento. *(C. C. S.)*

ROMUALDI, L.: «Sulla circolazione delle quote di S. R. L.: quel che resta della disciplina civilistica», *NLCC*, 2025, núm. 5, pp. 1133-1154.

Notas sobre algunas cuestiones complejas en el tema de la circulación de acciones de Sociedades de Responsabilidad Limitada, como la Circulación Contable de Acciones. Referencias a la complejidad del marco normativo ante la coexistencia de normativa en el Código Civil y las leyes especiales que han alterado el régimen tradicional: Decreto Legislativo núm. 112, de 25 de junio de 2008, convertido en la Ley núm. 113, de 6 de agosto de 2008, que permitió, en lugar de la intervención de un notario, la intervención de un profesional cualificado para la inscripción de la transmisión en el Registro Mercantil. Simultáneamente, la evolución del artículo 100 ter de la Ley Consolidada de Finanzas (TUF) amplió la posibilidad de ofrecer acciones al público a través de plataformas de financiación colectiva a todo el espectro de sociedades de responsabilidad limitada (SRL), incluidas aquellas que no se consideran PYME. A esto se añadió, más recientemente, la Ley núm. 21, de 5 de marzo de 2024, un modelo de circulación basado en la desmaterialización total de las acciones de las SRL-PYME, inspirado en el régimen previsto por la Ley Consolidada de Finanzas para los valores anotados en cuenta. *(R. D. R.)*

SPOLAORE, G., CAFORIO, V.: «Miti e realtà in punto di struttura finanziaria della s.r.l. che ricorre al crowfunding: un'analisi empirica», *NLCC*, 2025, núm. 6, pp. 1335-1378.

Análisis empírico de la participación social en el *crowdfunding*, según el censo de población y la categoría de acciones. Estudio de los perfiles estructurales de la participación social y la categorización de participaciones en sociedades de responsabilidad limitada, con referencia al contenido de los derechos de las acciones, según su categoría. *(R. D. R.)*

TOTA, M.: «L'arrêt du cours des inscriptions : une règle perfectible», *D.*, 2026, núm. 2, pp. 59-65.

Como ha señalado recientemente la Corte de Casación *(Chambre commerciale)* de 2 de julio de 2025, núm. 24-13.438, durante el período de observación, diversas normas rigen estrictamente las operaciones de la empresa para preservar la igualdad entre los acreedores y garantizar el buen desarrollo del procedimiento. Entre estas normas se encuentra la prohibición de inscripciones, norma esencial basada en el artículo L. 622-30 del Código de Comercio francés. *(R. A. R.)*

INSTITUCIONES Y AGENTES AUXILIARES DEL TRÁFICO

CONTRATOS MERCANTILES

DERECHO CAMBIARIO

DERECHO CONCURSAL

BLUM, V.: «Le plan de redressement, un "bon" plan ?», *JCP G*, 2026, núm. 1, pp. 56-59.

Este artículo es un análisis que combina derecho y sociología, analizando las consecuencias concretas de los planes de reestructuración aprobados por los tribunales una vez adoptados. Para ello, atiende a las reformas de la legislación sobre insolvencia y cuestiona la eficacia real de estos planes de reestructuración. La autora se cuestiona si eso funciona, y pone en duda el concepto de «buen plan». *(R. A. R.)*

COSSU, M.: «Il sovraindebitamento familiare prima e dopo il codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza», *RDC*, 2025, núm. 6, pp. 1200-1229.

Estudio sobre el sobreendeudamiento familiar y sus efectos ante la crisis empresarial por insolvencia. Determinación del procedimiento de resolución del sobreendeudamiento según las categorías de deudores. Aplicación del plan de reestructuración de deudas del artículo 67 del CC italiano. *(R. D. R.)*

SESSA, R.: «I trasferimenti tra le masse di un concordato minore familiare», *NLCC*, 2025, núm. 6, pp. 1315-1333.

Estudio del problema que origina la necesidad de regular de manera uniforme, desde la perspectiva concursal, las situaciones de sobreendeudamiento familiar, posibilidad prevista en el artículo 66 del *Codice civile*. Se hace especial referencia al tratamiento jurídico de los supuestos de transferencias de patrimonio y convenios familiares, en aras del interés de la familia, y sus implicaciones respecto de los principios de separación de masas hereditarias y responsabilidad patrimonial de los deudores. *(R. D. R.)*

DERECHO DE LA COMPETENCIA

ABREVIATURAS

Am. J. Comp. L.	American Journal of Comparative Law
Cambridge L. J.	Cambridge Law Journal
CLR	California Law Review
Colum. L. Rev.	Columbia Law Review
D.	Recueil Dalloz
DFP	Il Diritto di Famiglia e delle Persone

Dir. Aut.	Il Diritto di Autore
Gaz. Pal.	Gazette du Palais
JCP G	Jurisclasseur périodique (La semaine juridique), édition générale
NGCC	La Nuova Giurisprudenza Civile Commentata
NLCC	Le Nuove Leggi Civili Commentate
Oxford J. Legal Stud.	Oxford Journal of Legal Studies
RDC	Rivista di Diritto Civile
RDI	Revue de Droit Immobilier
RTD civ.	Revue Trimestrielle de Droit Civil
RTDPC	Rivista Trimestrale di Diritto e Procedura Civile
Tul. L. Rev.	Tulane Law Review
Yale L. J.	Yale Law Journal

Sentencia comentada

Compraventa de inmuebles a la Administración: la doctrina *rebus sic stantibus* para la moderación de penas convencionales y la prevalencia del pliego de cláusulas administrativas (a propósito de la STS 2732/2025, de 12 de junio)

IGNACIO MARÍN GARCÍA *
Profesor asociado
Universidad Europea de Madrid y Universidad Internacional de La Rioja

RESUMEN

La STS 2732/2025, de 12 de junio, revisita y pone al día la doctrina jurisprudencial emanada del Tribunal Supremo tras la STS 530/2016, de 13 de septiembre, ya que durante casi una década los pronunciamientos del Alto Tribunal sobre el cauce de la doctrina rebus sic stantibus *para la moderación de penas convencionales no han prestado demasiada atención al análisis de la concurrencia efectiva de una situación de ruptura del equilibrio contractual de las partes, teniendo este punto en la sentencia comentada un protagonismo hasta ahora desconocido.*

Otra cuestión fundamental que aumenta el interés de esta sentencia es su negativa a considerar, con base en la figura del denominado «contrato reproductivo», que los términos del pliego de cláusulas administrativas hayan quedado novados por la escritura pública de compraventa posterior.

* Ignacio Marín García, Universidad Europea de Madrid, Facultad de Ciencias Jurídicas, Educación y Humanidades, Campus de Villaviciosa, Calle Tajo, s/n, 28670, Villaviciosa de Odón, Madrid, España, ignacio.marin2@universidadeuropea.es; y Universidad Internacional de La Rioja (UNIR), Facultad de Derecho, Avenida de la Paz, 137, 2606, Logroño, La Rioja, España, ignacio.marin@unir.net.

PALABRAS CLAVE

Cláusula penal. Moderación judicial de la pena. Doctrina *rebus sic stantibus*. Novación modificativa. Contrato reproductivo.

Purchase of real estate from the Public Administration: the *rebus sic stantibus* doctrine for the judicial review of penalty clauses and the prevalence of administrative specifications (regarding Supreme Court Judgment 2732/2025, of 12 June)

ABSTRACT

The Supreme Court Judgment 2732/2025, of 12 June, revisits and updates the case law developed by the Spanish Supreme Court after its Judgment 530/2016, of 13 September. For almost a decade, the rulings of the Supreme Court on the use of the rebus sic stantibus *doctrine to review penalty clauses have paid little attention to assessing the actual existence of a situation that disrupts the contractual balance between the parties, but it is given an unprecedented degree of prominence by this judgment.*

Another issue of interest addressed by this judgment is the refusal to consider that the terms contained in the administrative specifications were validly amended by the subsequent public deed of sale, on the grounds of the socalled «confirmatory agreement».

KEYWORDS

Penalty clause. Judicial review of penalty clauses. Rebus sic stan*tibus* doctrine. Contract modification. Confirmatory agreement.

SUMARIO:–I. *Introducción*.–II. *Supuesto de hecho*.–III. *Evolución de la doctrina jurisprudencial sobre la moderación de la pena y su aplicación actual por la Sala Primera del Tribunal Supremo*. 1. La moderación de la pena ex artículo 1154 CC antes de la STS 530/2016, de 13 de septiembre (RJ\2016\4107, MP: Ángel Fernando Pantaleón Prieto). 2. La moderación de la pena tras la ya mencionada STS 530/2016, de 13 de septiembre. 3. Aplicación de la doctrina jurisprudencial sobre moderación de la pena por la sentencia comentada. 3.1 Concurrencia de un incumplimiento previsto por la cláusula penal. 3.2 Falta de acreditación de una situación de ruptura del equilibrio contractual de las partes. 3.3. Condición resolutoria explícita con cláusula penal y moderación de la

pena. 3.4. El enriquecimiento injusto: el argumento fallido a favor de la moderación de la pena–IV. *¿Modificación de las obligaciones preexistentes por el otorgamiento de escritura pública?* 1. Configuración actual de la novación propia y la novación impropia (modificación). 2. Aplicación por la sentencia comentada de la doctrina jurisprudencial sobre novación modificativa y la norma especial del artículo 1224 CC. 2.1. Aplicación de la doctrina jurisprudencial sobre novación modificativa. 2.2. La norma especial del artículo 1224 CC: regla general y excepción.-–V. *Conclusiones*.-*Jurisprudencia*.-*Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado/Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública*.-*Bibliografía*.

I. **INTRODUCCIÓN**

La STS 2732/2025, de 12 de junio (JUR\2025\164610, MP: Manuel Almenar Belenguer) resuelve un recurso de casación (interpuesto junto con un recurso extraordinario por infracción procesal) contra una sentencia que, confirmando la de primera instancia, (1) no modera la pena pactada; y (2) rechaza que los términos del pliego de cláusulas administrativas hayan sido novados por la ulterior escritura pública de compraventa.

Esta sentencia suscita dos cuestiones principales, sobre las cuales reflexionamos a continuación:

a) La doctrina jurisprudencial sobre la moderación de la pena convencional iniciada por la Sentencia 530/2016, de 13 de septiembre (RJ\2016\4107, MP: Ángel Fernando Pantaleón Prieto), y su aplicación actual por la Sala Primera del Tribunal Supremo, teniendo en cuenta además el potencial impacto de dicha doctrina sobre los efectos de una cláusula resolutoria explícita con cláusula penal en los contratos de compraventa inmobiliaria.

b) La doctrina jurisprudencial sobre novación modificativa y la norma especial del artículo 1224 CC y, en particular, la eficacia novatoria de una escritura pública de compraventa otorgada con posterioridad en el supuesto de divergencia con el pliego de cláusulas administrativas.

Si bien es verdad que, desde un punto de vista lógico, quizás tenga más sentido abordar primero la cuestión relativa a la novación impropia a causa de la divergencia entre el pliego de cláusulas administrativas y la escritura pública de compraventa y, en segundo

lugar, la cuestión relativa a la moderación de la pena, seguimos en este trabajo el mismo orden que ha seguido la sentencia objeto de comentario a fin de facilitar al lector el eventual estudio de la referida sentencia.

II. **SUPUESTO DE HECHO**

En sesión celebrada el 27 de enero de 2010, el pleno del Ayuntamiento de Aldeacentenera (Cáceres) acordó la venta de tres fincas de propiedad municipal a favor de la entidad finalista de la subasta, Alianza de Solidaridad Extremeña (en adelante, «ASE»), y aprobó el pliego de cláusulas administrativas al que quedaba sujeta dicha enajenación.

La finalidad de esta operación respondía, según se detallaba en el referido pliego, a «incentivar el desarrollo económico, social y humanitario de la localidad», motivo por el cual la compradora asumía la construcción de una edificación en las fincas adquiridas para ser destinada a oficinas u otras dependencias en la que se comprometía a ejercer actividades propias de una entidad pública o privada sin ánimo de lucro.

En relación con esta finalidad, el pliego de cláusulas administrativas contenía la siguiente condición resolutoria explícita con cláusula penal:

> «*SEXTA. Cláusula resolutoria explícita con Cláusula penal: La venta de las presentes parcelas responde al objetivo de la Corporación de incentivar el desarrollo económico, social y humanitario de la localidad; por ello tiene especial interés para la parte vendedora y es uno de los fines últimos de la compraventa, asegurar que el adquirente/s de la/s parcela/s instale y ejerza efectivamente en ellas la actividad señalada en la Cláusula Tercera..., por lo que forma parte de la contraprestación de la parte compradora, además del pago del precio acordado, las condiciones especiales contenidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas. Por todo lo anterior y ante el carácter social de esta venta las obligaciones del comprador quedarán garantizadas a favor de la administración, mediante CLAÚSULA RESOLUTORIA EXPLÍCITA que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, todas y*

cada una de las siguientes condiciones que asume la parte compradora:

1.- Para las parcelas SOLAR, sito en DIRECCION000; en el SOLAR, sito en DIRECCION001 y en el SOLAR de doscientos treinta metros cuadrados pertenecientes a la finca sita en la DIRECCION002:

a) El adjudicatario estará obligado a construir en el plazo de dos años, contados desde la adjudicación definitiva, edificación destinada a oficinas u otras dependencias en las que se ejerzan actividades propias de entidad pública o privada sin ánimo de lucro, condición que se acreditará presentando Certificación final de obra por la Dirección Facultativa de la obra.

b) El adjudicatario destinará la/s construcción/es durante al menos cinco años a las actividades propias de una entidad sin ánimo de lucro.

c) El comprador NO podrá enajenar, transmitir, vender, gravar, arrendar, aportar, etc, la parcela adquirida por actos inter vivos, hasta que no se hayan cumplido todas y cada una de las condiciones anteriores. No obstante, el comprador podrá gravar la parcela únicamente para garantizar las deudas contraídas por la construcción de las edificaciones (…)

El incumplimiento de cualquiera, una, alguna o todas las Condiciones anteriores será causa de RESOLUCIÓN de la presente compraventa, volviéndose a inscribir en el Registro de la Propiedad, a favor del Ayuntamiento, la propiedad de la finca vendida y los inmuebles que se hubieran construido sobre ésta. Además de ello, se establece expresa CLÁUSULA PENAL que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, que, en caso de Resolución por incumplimiento de alguna de las Condiciones anteriores, la parte Vendedora podrá hacer íntegramente suyas todas las cantidades entregadas por el comprador que las perderá con carácter definitivo, sin obligación del Ayuntamiento de devolver cantidad alguna al comprador. Igualmente, el Ayuntamiento hará suyos los inmuebles que se hayan construidos sobre la parcela vendida, tales como edificios, naves etc. Y también cualquier instalación fija o accesoria que no pueda retirarse sin grave perjuicio o

> *deterioro para dichos inmuebles, y todo ello sin necesidad de que el Ayuntamiento indemnice o abone precio o valor a su titular que las perderá con carácter definitivo, inscribiéndose por tanto a favor del Ayuntamiento la obra nueva que haya sido declarada sobre la parcela en cuestión. Para proceder a la Resolución bastará que el Ayuntamiento practique requerimiento Notarial de Resolución que acredite haber resuelto o anulado la venta, procediéndose una vez efectuada la Resolución a inscribirse a favor de esta en el Registro de la Propiedad la finca vendida y los inmuebles sobre ellas construidos (…).*»

El procedimiento administrativo de enajenación de las fincas culminó con el otorgamiento de escritura pública de compraventa en fecha 29 de octubre de 2010, en la que se mantiene la condición resolutoria explícita sobre los tres solares, pero no se recoge la cláusula penal y además se sujeta el ejercicio de dicha condición resolutoria a un plazo de caducidad de tres años desde su otorgamiento para el caso de incumplimiento de la obligación de construir durante los dos años siguientes una edificación para albergar oficinas u otras dependencias, siendo su tenor literal el siguiente:

> «*TERCERO: CONDICION RESOLUTORIA: La compraventa anterior queda sujeta a las condiciones y obligaciones que se reflejan en la certificación unida a esta matriz, que a continuación se citan y transcriben, a las que se les confiere el carácter de CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLICITA, sobre cada una de las tres fincas, de forma que el incumplimiento de las obligaciones pactadas en cualquiera de las fincas permitirá el ejercicio de la condición resolutoria sobre todas las fincas o indistintamente sobre aquella finca en la que se produzca el incumplimiento de las obligaciones.*
>
> *1.- Para las parcelas SOLAR, sito en DIRECCION000; en el SOLAR, sito en DIRECCION001, y en el SOLAR, de doscientos treinta metros cuadrados, pertenecientes a la finca sita DIRECCION002:*
>
> *a) El adjudicatario estará obligado a construir en el plazo de dos años, contados desde la adjudicación definitiva, edificación destinada a oficinas u otras dependencias*

en las que se ejerzan actividades propias de entidad pública o privada sin ánimo de lucro, condición que se acreditará presentando Certificación final de obra por la Dirección Facultativa de la obra.

b) El adjudicatario destinará la/s construcción/es durante al menos cinco años a las actividades propias de una entidad sin ánimo de lucro (...).

Ambas partes pactan expresamente que transcurrido un plazo de TRES AÑOS a contar desde el presente otorgamiento, para el caso de incumplimiento de la obligación de la letra a), y seis años para el caso de incumplimiento de las letras b) y e), sin que conste en el Registro de la Propiedad correspondiente el ejercicio de la condición resolutoria pactada, ésta se entenderá caducada de pleno derecho (...).»

En fecha 23 de julio de 2015, esto es, casi cinco años después, fue levantada acta notarial de presencia y protocolización de fotografías, en la que el notario dejó constancia de que las obras en los tres solares mencionados se encontraban inacabadas y tampoco había actividad alguna en las mismas. Asimismo, en fecha 6 de octubre de 2015, el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Aldeacentenera expidió certificado en el que dejaba constancia de la ausencia del certificado fin de obra en el expediente, sin que tampoco hubiera solicitud de licencia de apertura y actividad.

Por su parte, en sesión celebrada el 1 de agosto de 2015, el Ayuntamiento de Aldeacentenera acordó declarar resuelto el contrato de compraventa de las fincas con base en el incumplimiento por ASE de las obligaciones de construir en el plazo de dos años una edificación para albergar oficinas u otras dependencias; y, una vez construida, destinarla a las actividades propias de una entidad sin ánimo de lucro durante al menos cinco años. Dicho acuerdo fue notificado a la compradora, ASE, entidad que manifestó su oposición a la resolución del contrato de compraventa.

El 3 de noviembre de 2015, el Ayuntamiento de Aldeacentenera interpuso demanda contra ASE, interesando: 1.º) que se declare la corrección de la resolución extrajudicial del contrato de compraventa; y 2.º) que se condene a ASE a la restitución de los inmuebles, sin liquidación del estado posesorio ni indemnización; así como la condena de la demandada al pago de las costas procesales.

La Sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 2 de Trujillo, de 10 de junio de 2019, estimó íntegramente la

demanda, declarando válida y eficaz la resolución extrajudicial del contrato de compraventa, y condenando a ASE a la restitución de los inmuebles, sin liquidación del estado posesorio ni indemnización alguna.

ASE interpuso recurso de apelación contra la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia. La Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Cáceres, en Sentencia de 1 de octubre de 2019, desestimó el recurso, descartando además la alegación de caducidad de la instancia realizada por ASE.

ASE interpuso contra la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cáceres recurso de casación por oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo en materia de cláusula penal y su moderación judicial y por oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre la novación impropia de conformidad con el artículo 1203 CC. Y, además, ASE interpuso recurso extraordinario por infracción procesal por vulneración del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), con base este segundo recurso en un error patente y notorio e interpretación ilógica e irrazonable en la valoración de la prueba documental (en concreto, de la escritura compraventa con condición resolutoria de fecha 29 de octubre de 2010).

III. EVOLUCIÓN DE LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL SOBRE LA MODERACIÓN DE LA PENA Y SU APLICACIÓN ACTUAL POR LA SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO

1. LA MODERACIÓN DE LA PENA *EX* ARTÍCULO 1154 CC ANTES DE LA STS 530/2016, 13 DE SEPTIEMBRE (RJ\2016\4107, MP: ÁNGEL FERNANDO PANTALEÓN PRIETO)

Con arreglo al artículo 1154 CC, el cumplimiento parcial o irregular de la obligación principal es el presupuesto ineludible para la moderación judicial de la pena pactada. Por tanto, no cabrá moderación si la pena convencional fue pactada para un supuesto de incumplimiento parcial o irregular.

Por ejemplo, en aquellos casos en los que las partes de un contrato de compraventa inmobiliaria con precio aplazado acordaron la pérdida total o parcial de los desembolsos realizados por el com-

prador en el supuesto de impago de cualquiera de los plazos fijados[1], supuesto similar al aquí acontecido por haberse previsto la pérdida de las cantidades entregadas por el incumplimiento de las obligaciones de construir en el plazo de dos años una edificación para albergar oficinas u otras dependencias; y, una vez construida, destinarla a las actividades propias de una entidad sin ánimo de lucro durante al menos cinco años. En este sentido, la STS 963/2007, de 14 de septiembre (RJ\2007\6075, MP: Clemente Auger Liñán):

> «(…) la obligación, o mandato, que viene establecido en el artículo 1.154 del Código Civil, (…) ha de actuar cuando, prevenida la pena para el incumplimiento total de la obligación, el cumplimiento es parcial o irregular, (…); de tal modo que, no cabe aplicar la facultad moderadora, cuando la cláusula está prevista para un determinado incumplimiento parcial» (FD 2.º).

Antes de la STS 530/2016, de 13 de septiembre (RJ\2016\4107, MP: Ángel Fernando Pantaleón Prieto), en la que luego nos detendremos, no había duda alguna de que la función atribuida por el artículo 1154 CC a los tribunales no era la modificación de los pactos alcanzados por los contratantes, sino sólo colmar una posible laguna de éstos[2]. Así lo había confirmado el Tribunal Supremo, entre otras, en la STS 384/2009, de 1 de junio (RJ\2009\3192, MP: José Ramón Ferrándiz Gabriel)[3]:

> «[L]a finalidad del precepto no reside en si se debe rebajar equitativamente una pena excesivamente elevada, sino que las partes al pactar la pena pensaron en el caso del incumplimiento total y evaluaron la pena en función de esta hipótesis, porque cuando se previó para un incumplimiento parcial, la cláusula se rige por lo previsto por las partes» (FD 2.º).

---

[1] Véanse, entre otras, la STS 963/2007, de 14 de septiembre (RJ\2007\6075, MP: Clemente Auger Liñán); la STS 864/2007, de 17 de julio (RJ\2007\4961, MP: Rafael Ruiz de la Cuesta Cascajares); y la STS 683/2007, de 20 de junio (RJ\2007\3861, MP: José Ramón Ferrándiz Gabriel).

[2] En la doctrina, véanse Arana de la Fuente, *ADC*, 2009, p. 1611; Mas Badía, 1995, pp. 201-203; y Espín Cánovas, *RDP*, 1946, p. 154.

[3] También la STS 291/2015, de 3 de junio (RJ\2015\2735, MP: Ignacio Sancho Gargallo); la STS 214/2014, de 15 de abril (RJ\2014\3122, MP: Rafael Sarazá Jimena); la STS 121/2014, de 17 de marzo (RJ\2014\1505, MP: Ignacio Sancho Gargallo); la STS 267/2013, de 30 de abril (RJ\2013\4609, MP: José Ramón Ferrándiz Gabriel); la STS 999/2011, de 17 de enero (RJ\2012\287, MP: Rafael Gimeno-Bayón Cobos); y la STS 633/2010, de 1 de octubre (RJ\2010\7307, MP: Juan Antonio Xiol Ríos).

Según señala Albaladejo, el criterio para moderar la pena consiste en valorar la proporción entre lo cumplido y el total de lo que se debió cumplir para no resultar penado, sin tomar en cuenta ni el grado de culpa del deudor ni tampoco la intensidad del perjuicio sufrido por el acreedor[4]. Así pues, únicamente correspondía al juez moderar la cláusula penal cuando ésta prevea un incumplimiento de mayor entidad al incumplimiento efectivo del deudor, no en el resto de los casos. Según Gómez Pomar, «[s]i concurre el supuesto de hecho previsto en toda su extensión, no cabría la intervención judicial moderadora»[5].

Es más, el Tribunal Supremo incluso llegó a recordar en diversas ocasiones que el hecho de que la pena resulte desproporcionada o excesiva es irrelevante a efectos de la moderación[6]. Postura que fue confirmada de nuevo por la STS 999/2011, de 17 de enero de 2012 (RJ \2012\287, MP: Rafael Gimeno-Bayón Cobos), la cual compara el artículo 1154 CC con la regulación de la moderación de la pena en el Código Civil francés, italiano y portugués, respectivamente, y afirmó que «nuestro sistema, actualmente, no permite al Juez moderar la pena exclusivamente por ser "excesiva"» (FD 2.º).

Asimismo, la STS 149/2014, 10 de marzo (RJ\2014\1467, MP: Francisco Javier Orduña Moreno), en un caso sobre la pena por desistimiento unilateral de un contrato de mantenimiento de ascensores (65.540 €) suscrito por la sociedad gestora de una residencia para personas de la tercera edad (Sanitas Residencial, S. L.), falló que «[s]e fija como doctrina jurisprudencial que en los contratos por negociación, en los que expresamente se prevea una pena convencional para el caso del desistimiento unilateral de las partes, la valoración o alcance patrimonial de la pena establecida no puede ser objeto de la facultad judicial de moderación, cuestión que pertenece al principio de autonomía de la voluntad de las partes». Posicionamiento compartido por la STS 166/2014, 7 de abril (RJ\2014\2184, MP: Francisco Javier Orduña Moreno) en un caso sobre la pena por desistimiento unilateral de la sociedad promotora fijada en un contrato de servicios de gestión y asesoramiento en aspectos urbanísticos suscrito también por profesionales.

Antes de la STS 530/2016, de 13 de septiembre, esta contundente postura del Alto Tribunal contraria a la moderación de la pena por razones de equidad sólo se había visto atacada por pro-

---

[4] Albaladejo García, 1983, pp. 486-487. En palabras de Jiménez Muñoz, *RCDI*, 1999, p. 1467: «[N]o se trata de rebajar una pena alta, sino de reducirla en proporción a lo cumplido de la obligación principal».

[5] Gómez Pomar, *InDret*, 2007, p. 29.

[6] Véanse la STS de 29 de noviembre de 1997 (RJ\1997\8441, MP: Francisco Morales Morales); y la STS de 13 de julio de 1984 (RJ\1984\3981, MP: José Beltrán de Heredia y Castaño).

nunciamientos aislados que seguían los postulados de la STS de 5 de noviembre de 1956 (RJ\1956\3805, MP: Francisco Eyre Varela)[7]:

> «[L]a facultad que a aquélla compete de moderar la aplicación de la pena no sólo en casos de parcial o defectuoso cumplimiento, sino también cuando resulten desorbitados sus efectos en determinados casos».

No obstante, algunas Audiencias Provinciales sí que habían entendido que las cláusulas penales sustitutivas o liquidatorias han de adecuarse por razones de justicia material al daño efectivamente sufrido, puesto que de otro modo tendría lugar un enriquecimiento injusto a favor del acreedor cuando el daño efectivo sea muy inferior al monto de la pena. Y, ante la evidencia de que pronunciamientos en este sentido eran contrarios a la jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo sobre la inmodificabilidad de la pena pactada, la SAP Madrid 391/2008, de 6 de junio de 2008 (JUR\2008\212066, MP: Ángel Vicente Illescas Rus); y la SAP Las Palmas 554/2012, de 30 de noviembre (AC\2013\1384, MP: Mónica García de Yzaguirre), señalan que:

> «La línea general del Tribunal Supremo es de respeto a la cláusula penal pactada. (…) Una vez más, cabe poner de relieve una característica de nuestro Tribunal Supremo consistente en dictar sentencias justas para los casos concretos, aunque se fundamenten sobre doctrinas incorrectas. Lo que podría confirmarse en este caso con la observación de que en ninguna de las sentencias que he ido viendo se había probado por el deudor o por el acreedor, que los daños producidos por el incumplimiento eran muy superiores o muy inferiores a los pactados en la cláusula penal sustitutoria».

Antes de la STS 530/2016, de 13 de septiembre, con la salvedad del Derecho civil navarro, el Derecho español presentaba la peculiaridad de ser el único ordenamiento de derecho continental, tanto europeo como latinoamericano, que no había dado entrada a la equidad como motivo para la reducción de la pena

[7] Por ejemplo, la STS de 1 octubre de 1990 (RJ\1990\7460, MP: Jaime Santos Briz); y la STS 805/2009, 10 de diciembre (RJ\2010\852, MP: Xavier O'Callaghan Muñoz).

convencional[8]. Los ordenamientos de derecho continental permiten que la liquidación anticipada del daño (función liquidatoria) suponga además una agravación de la responsabilidad del deudor para estimular el cumplimiento[9], pero todos ellos admiten la revisión judicial de la pena pactada por razones de equidad (con excepción, antes, del Derecho español; y ahora ya sólo del Derecho civil navarro).

De hecho, había quedado patente la necesidad de una reforma legal para dar cabida en nuestro Derecho de contratos a la moderación de la pena convencional por razones de equidad[10]. En este contexto, en 2009, fue publicada la «Propuesta para la modernización del Derecho de obligaciones y contratos», elaborada por la Comisión General de Codificación, siendo una de sus principales novedades la introducción de la moderación de la pena por razones de equidad (artículo 1150)[11]. Más recientemente, en 2023, la Comisión General de Codificación ha publicado una versión revisada de la referida Propuesta de 2009 bajo el título de «Propuesta de modernización del Código Civil en materia de obligaciones y contratos», ocupándose esta vez de la moderación de la pena su artículo 1197[12], que retoma la introducción de la moderación de la pena por razones de equidad y, además, se ocupa por primera vez de las

[8] De Castro Vítores, 2009, pp. 563-564: «En el contexto europeo, da la impresión de que es el Código civil español el que permite a la cláusula penal insertada en el contrato desplegar todo su rigor (…) Esto nos sitúa, *prima facie*, en este punto, como un verso suelto respecto del resto de ordenamientos y del criterio que se sugiere en los textos preparatorios de un eventual futuro derecho contractual europeo común, amén de otros de relevancia internacional como los Principios UNIDROIT».

[9] Se trata de ordenamientos en los que la responsabilidad contractual no se concibe como verdadero cumplimiento, sino como sanción o efecto del incumplimiento, véase Pantaleón Prieto, *ADC*, 1993, pp. 1737-1740.

[10] Así lo había señalado siempre nuestra doctrina mayoritaria, entre otros, Mas Badía, 1995, p. 216: «Esta pena excesiva o manifiestamente excesiva, a cuya revisabilidad se tiende en todo el Derecho comparado, si puede ser reducida por el juez en el nuestro, habrá de serlo por otros caminos distintos a la extensión analógica del artículo 1154, pues no es esta la *ratio legis* del precepto». En el mismo sentido, Espín Alba, 1997, p. 86: «[a] pesar de los resultados equitativos de esta interpretación, creemos que es muy forzada teniendo en cuenta la legalidad normativa vigente y la doctrina jurisprudencial de los arts. 1.153 y 1.154 CC». En contra, un sector minoritario de la doctrina española que sí se había pronunciado a favor de la revisión judicial de la pena por razones de equidad, véanse Jordano Fraga, 1992, pp. 199-200; y Rodríguez Tapia, *ADC*, 1993, pp. 582-584, quienes argumentan que la desproporción entre la pena y el daño sufrido es el verdadero presupuesto de moderación judicial de la pena.

[11] Artículo 1150: «El Juez modificará equitativamente las penas convencionales manifiestamente excesivas y las indemnizaciones convenidas notoriamente desproporcionadas en relación con el daño efectivamente sufrido». Véase un análisis crítico de esta propuesta normativa en Marín García, *InDret*, 2009, pp. 9-12, siendo esta postura rebatida por Arana de la Fuente, *InDret*, 2010, pp. 10-14, y apoyada por Feliu Rey, *ADC*, 2014, pp. 206-210.

[12] Artículo 1197: «Modificación judicial: 1. La autoridad judicial, a petición del deudor, modificará equitativamente las penas convencionales manifiestamente excesivas y las indemnizaciones convenidas cuya cuantía sea notoriamente desproporcionada en relación con el daño efectivamente sufrido. 2. La autoridad judicial, a petición del acreedor,

penas irrisorias, facultando al juez para declarar la nulidad de tales cláusulas a petición del acreedor, adoptando así una solución distinta a la del Derecho francés para las penas irrisorias, puesto que este ordenamiento prevé el aumento de su cuantía por el juez[13].

2. LA MODERACIÓN DE LA PENA TRAS LA YA MENCIONADA STS 530/2016, 13 DE SEPTIEMBRE

A raíz de la STS 530/2016, de 13 de septiembre, con ponencia del Magistrado D. Ángel Fernando Pantaleón Prieto, la postura del Alto Tribunal dio un vuelco imprevisto porque, en un pronunciamiento *obiter dictum* del Pleno de la Sala Primera, acoge la moderación de la pena pactada por razones de equidad en un caso de compraventa de una finca en que por el retraso en su entrega la compradora reclamaba la cantidad de 110.500 €, a razón de 250 € por cada día hábil de retraso (un total de 442 días), frente a un precio total de venta de 180.303 €. Aunque la reclamación del pago de la pena moratoria no prosperó por otros motivos (en concreto, en virtud de la doctrina de los actos propios y el retraso desleal)[14], el pronunciamiento del Pleno a favor de una eventual moderación judicial de la pena pactada se fundó en los siguientes argumentos:

> – Primero, con base en la doctrina *rebus sic stantibus*, argumentando que en realidad se trata de una aplicación analógica del artículo 1154 CC:
>
> «[S]í parece compatible con el principio *pacta sunt servanda* que la pena pueda moderarse judicialmente aplicando el artículo 1154 CC por analogía, cuando aquella diferencia sea tan extraordinariamente elevada, que deba atribuirse a que, por un cambio de circunstancias imprevisible al tiempo de contratar, el resultado dañoso efectiva-

declarará nula la cláusula de estimación anticipada del daño cuando, por su cuantía irrisoria, deja al arbitrio del deudor el cumplimiento del contrato».

[13] El Derecho francés (art. 1231-5. II del *Code Civil*) permite que, en lugar de declarar su nulidad, el juez aumente la cuantía de la cláusula penal pactada («*Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire*»).

[14] En este caso, con base en la doctrina de los actos propios y el retraso desleal, el Tribunal Supremo entiende que la reclamación del pago de la pena moratoria no puede prosperar por cuanto, en una demanda anterior de cumplimiento del contrato privado de compraventa interpuesta por la compradora ahora recurrente, la compradora no reclamó el pago de la pena y, con ocasión del otorgamiento de la escritura de elevación a público del contrato privado de compraventa, la compradora tampoco reclamó su pago ni se reservó el derecho a exigir dicha pena.

> mente producido se ha separado de manera radical, en su entidad cuantitativa, de lo razonablemente previsible al tiempo de contratar sobre la cuantía (extraordinariamente más elevada) de los daños y perjuicios que causaría el tipo de incumplimiento contemplado en la cláusula penal. Aplicar, en un supuesto así, la pena en los términos pactados resultaría tan incongruente con la voluntad de los contratantes, como hacerlo en caso de que "la obligación principal hubiera sido en parte o irregularmente cumplida por el deudor"» (FD 3.º, apartado 2).
>
> – Segundo, al margen del artículo 1154 CC, con apoyo en el artículo 1255 CC y la sujeción de las penas que cumplen una función coercitiva a los límites generales de la autonomía de la voluntad impuestos por la moral y el orden público:
>
> «pueden considerarse contrarias a la moral o al orden público las penas convencionales cuya cuantía exceda extraordinariamente la de los daños y perjuicios que, al tiempo de la celebración del contrato, pudo razonablemente preverse que se derivarían del incumplimiento contemplado en la cláusula penal correspondiente» (FD 3.º, apartado 1).

Eso sí, el Alto Tribunal precisa que corresponde al deudor la carga de alegar y probar «que la penalidad era, desde la perspectiva *ex ante* considerada, extraordinariamente excesiva»; o bien, «que la cuantía de la pena aplicable según lo pactado ha resultado ser extraordinariamente más elevada que la del daño efectivamente causado al acreedor» (FD 3.º, apartados 1 y 2).

Este pronunciamiento *obiter dictum* del Pleno fue, en su momento, puntual y radicalmente novedoso en relación con la jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo sobre la inmodificabilidad de la pena pactada. Por ello, el Pleno justifica este pronunciamiento apelando a la prohibición de pacto comisorio en virtud del artículo 1859 CC y al rechazo en nuestro ordenamiento de las cláusulas penales usurarias y también de las opresivas, definiendo estas segundas como «intolerablemente limitadoras de la libertad de actuación del obligado».

A día de hoy, casi una década después de la STS 530/2016, de 13 de septiembre, son ya muchos los pronunciamientos del Tribunal Supremo que han seguido su estela[15]:

> – La STS 44/2017, de 25 de enero (RJ\2017\438, MP: Eduardo Baena Ruiz), que acoge la nueva doctrina jurisprudencial pero no modera la pena porque la demandada no alegó ni probó que la cantidad prevista en la pena convencional (2.404,04 € por cada mes de retraso) era extraordinariamente más elevada que el daño efectivo derivado de la demora de 54 meses en la entrega del local.
>
> – La STS 126/2017, de 24 de febrero (RJ\2017\821, MP: Eduardo Baena Ruiz), reitera igualmente la tesis sentada por el Pleno de la Sala Primera en la STS 530/2016, de 13 de septiembre, aunque no modera la pena pactada por el desistimiento unilateral de un contrato de arrendamiento de máquinas recreativas porque estima que la misma no es aplicable al tratarse de una pena cumulativa, lo cual no puede dejar de llamarnos poderosamente la atención por cuanto es del todo contradictorio perseguir la función coercitiva en las penas sustitutivas de la indemnización de daños y perjuicios y, por el contrario, autorizar esta función si la pena es cumulativa. Asimismo, para rechazar la moderación, el Alto Tribunal toma en consideración que «[l]a cláusula (…) no se fijó a tanto alzado, con independencia del tiempo que restara de cumplimiento del contrato, sino que su cuantificación dependía del tiempo que restara de cumplimiento» (FD 3.º, apartado 3).
>
> – La STS 74/2018, de 14 de febrero (RJ\2018\637, MP: María de los Ángeles Parra Lucán), en un caso sobre un contrato de arrendamiento de inmueble, reitera el mismo planteamiento anterior y estima que una cláusula penal cumulativa no es moderable por razones de equidad.
>
> – La STS 441/2018, de 12 de julio (RJ\2018\2825, MP: Eduardo Baena Ruiz), es fiel a la STS 530/2016, de 13 de septiembre, pero no modera la pena pactada por el desistimiento unilateral de un contrato de arrendamiento de máquinas recreativas porque la finalidad explícita de la

[15] No mencionamos dentro de estos pronunciamientos la STS 61/2018, de 5 de febrero (RJ\2018\347, MP: Eduardo Baena Ruiz) por cuanto la misma versa sobre el contrato de representación en exclusiva de un deportista profesional (portero de fútbol del Atlético de Madrid) en el que no se había previsto cláusula penal alguna, pero el Alto Tribunal recuerda la doctrina jurisprudencial que en tal caso hubiera resultado aplicable tras la STS 530/2016, de 13 de septiembre.

cláusula era cuantificar el lucro cesante derivado de la pérdida para la arrendadora de un concreto cliente o punto de instalación: «[s]e podrá discrepar de que sea la pérdida del cliente o del punto de instalación el auténtico perjuicio y pérdida de lucro cesante, pero ninguna relevancia puede tener cuando tal discrepancia no se compadece con lo pactado por las partes» (FD 2.º, apartado 6).

– La STS 148/2019, de 12 de marzo (RJ\2019\933, MP: Eduardo Baena Ruiz), no modera la pena pactada por el desistimiento unilateral de un contrato de arrendamiento de máquinas recreativas porque la demandada no acredita la desproporción de lo pactado (7.500 € por 22 días efectivos de inactividad de una máquina recreativa): «la tesis de la sentencia recurrida es voluntarista y guiada por un sentido pietista, pero contradice la doctrina de la sala. Es cierto que el resultado puede ser muy oneroso para la parte recurrida, pero no podemos obviar que trae causa de un voluntario, y escaso en el tiempo, desistimiento del contrato que concertó, sin que conste vicio en él consentimiento, y frustrándose las perspectivas de ganancias de la contraparte» (FD 2.º, apartado 3).

– La STS 268/2019, de 17 de mayo (RJ\2019\1961, MP: Francisco Javier Orduña Moreno), que tampoco modera la suma pactada por cuanto la demandada no alega ni prueba que la penalidad fuese extraordinariamente excesiva en un supuesto de incumplimiento del plazo de preaviso (90 días) previsto en un contrato de servicios, siendo la pena pactada el importe resultante de multiplicar por seis la media de horas mensuales de prestación de los servicios durante el último año (22.179,56 €).

– La STS 325/2019, de 6 de junio (RJ\2019\2734, MP: Eduardo Baena Ruiz), estima de nuevo que la pena cumulativa por el desistimiento unilateral de un contrato de arrendamiento de máquinas recreativas y de azar no es moderable por razones de equidad y, además, para rechazar la moderación tiene en cuenta que «[l]a cláusula (…) no se fijó a tanto alzado, con independencia del tiempo que restara de cumplimiento del contrato, sino que su cuantificación dependía del tiempo que restara de cumplimiento» (FD 2.º, apartado 4), pues la pena pactada era la cantidad equivalente al producto de multiplicar la recaudación media mensual habida desde el momento de entrada en vigor del contrato hasta el momento del incumplimien-

to por el número de meses que queden pendientes hasta el vencimiento del plazo contractual.

– La STS 441/2020, de 17 de julio (RJ\2020\2514, MP: Eduardo Baena Ruiz), no modera la pena pactada por el desistimiento unilateral de un contrato de arrendamiento de máquinas recreativas porque no queda justificada que la diferencia extraordinariamente elevada entre la pena (importe equivalente a la recaudación de las máquinas recreativas durante la vigencia pactada del contrato) y el daño efectivamente producido trae causa de un cambio de circunstancias imprevisible al tiempo de contratar. Este caso plantea la peculiaridad de que la duración del referido contrato fue sólo de 3 meses cuando el plazo de duración pactado fue de 5 años.

– La STS 193/2021, de 12 de abril (RJ\2021\1472, MP: María de los Ángeles Parra Lucán), no modera la pena pactada porque «[e]sta jurisprudencia insiste en que la carga de alegar y probar que la cuantía de la pena aplicable según lo pactado ha resultado ser extraordinariamente más elevada que del daño efectivamente causado al acreedor corresponderá al deudor incumplidor que pretenda la moderación judicial de la pena» (FD 2.º, apartado 2.3). En el supuesto de autos, la cláusula penal establecía la pérdida de las cantidades abonadas por el comprador en el caso de impago de cualquiera de los plazos fijados, lo que suponía para la compradora la pérdida de 9.000 € por no haber realizado el primer pago previsto de 51.000 € (siendo el precio total de 108.000 €).

– La STS 471/2021, de 29 de junio (RJ\2021\3031; MP: Juan María Díaz Fraile), no modera la pena pactada por el desistimiento unilateral de un contrato de mantenimiento de dos ascensores a cargo de la sociedad propietaria del inmueble, pues ambas partes habían convenido que en tal caso debía abonarse a la otra parte el importe equivalente a las cuotas pendientes hasta el vencimiento del contrato (26.307,20 €), sin perjuicio de que el daño efectivamente causado se hubiera cuantificado en 16.695,04 €, pues no basta el hecho de que la cuantía de la pena resulte ser mayor que la cuantía de los daños efectivamente causados por el incumplimiento.

– La STS 485/2021, de 5 de julio (RJ\2021\3266; MP: José Luis Seoane Spiegelberg), con arreglo a las pautas establecidas por el Pleno en la STS 530/2016, de 13 de

septiembre, no modera la pena pactada por el desistimiento unilateral de un contrato de arrendamiento de un edificio de oficinas porque la cuantía de la pena (2.790.813 €) no es extraordinariamente superior al daño efectivamente causado al arrendador: sólo en junio de 2014, el importe de las rentas mensuales dejadas de percibir a consecuencia del desistimiento unilateral ascendía a 704.650 € (17 mensualidades de 41.150 € cada una de ellas) y el importe de las cuotas de amortización del leasing devengadas durante ese mismo periodo alcanzaban 991.666,66 €, esto es, un total de 1.696.316,66 €, al que habría que añadir los gastos de reparación y adaptación del inmueble. Destaca esta sentencia por la valoración pormenorizada de los conceptos indemnizatorios en que se desglosaría el daño irrogado al arrendador.

– La STS 804/2021, de 23 de noviembre (RJ\2021\5177, MP: Pedro José Vela Torres), respecto de una cláusula de interés de demora del 17,25% en un contrato de préstamo hipotecario entre empresarios, señala que no le resulta aplicable la legislación tuitiva de consumidores y que, en lugar de la nulidad de la cláusula penal, la sociedad prestataria debería haber postulado su moderación judicial, si bien no ha quedado probado que la pena pactada haya resultado ser extraordinariamente más elevada que el daño efectivamente causado al acreedor.

– La STS 281/2022, de 4 de abril (RJ\2022\1976, MP: José Luis Seoane Spiegelberg), no modera la pena pactada en un contrato de arrendamiento de local comercial por cada día de retraso en la entrega del local (182,58 €/día), devengándose un importe total de 5.477,34 € por un mes de demora, cantidad equivalente a tres meses de renta, sin haberse acreditado que la pena aplicable según lo pactado haya resultado ser extraordinariamente más elevada que el daño efectivamente causado al acreedor.

– La STS 317/2022, de 20 de abril (RJ\2022\2278, MP: María de los Ángeles Parra Lucán) tampoco modera la pena pactada para el desistimiento unilateral (2.236.234,48 €, dos anualidades de la renta vigente) en un contrato de subarrendamiento de local destinado a explotación cinematográfica y otras actividades complementarias, a pesar de que el local sólo estuvo desocupado durante cuatro meses, insistiendo de nuevo en que la carga de alegar y de probar que la cuantía de la pena aplicable según

> lo pactado ha resultado ser extraordinariamente más elevada que la del daño efectivamente causado al acreedor corresponderá al deudor incumplidor que pretenda la moderación judicial de la pena.

Con todo, a pesar de que el Tribunal Supremo ha dejado la puerta abierta a la moderación de la pena por razones de equidad, resulta curioso constatar que la jurisprudencia posterior a la STS 530/2016, de 13 de septiembre, aunque en su mayoría se mantiene fiel a este pronunciamiento del Pleno, se muestra reacia a moderar la pena pactada, generalmente porque no suele apreciar que la pena convencional sea extraordinariamente superior al daño efectivamente sufrido por el acreedor (o bien, en algunos casos, no estima que tal desproporción traiga causa de un cambio de circunstancias imprevisible al tiempo de contratar o que haya tenido lugar una ruptura del equilibrio contractual de las partes), insistiendo con frecuencia en que la carga de alegar y de probar que la cuantía de la pena aplicable según lo pactado ha resultado ser extraordinariamente más elevada que la del daño efectivamente causado al acreedor corresponderá al deudor incumplidor que pretenda la moderación judicial de la pena. Asimismo, queda patente una línea jurisprudencial del Alto Tribunal que excluye las penas cumulativas de la moderación por razones de equidad[16]. En este sentido, según remarca Carrasco Perera, «[p]or lo general, la moderación es excepcionalísima en nuestros repertorios»[17].

3. APLICACIÓN DE LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL SOBRE MODERACIÓN DE LA PENA POR LA SENTENCIA COMENTADA

El Tribunal Supremo confirma el pronunciamiento de la Audiencia Provincial de Cáceres sobre la imposibilidad de aplicar la facultad de moderación judicial del artículo 1154 CC, compartiendo la decisión de esta Audiencia Provincial, aunque no del todo su razonamiento por cuanto la Audiencia Provincial se limita a rechazar la moderación de la pena con fundamento en la ausencia de un incumplimiento parcial o irregular de la obligación y en la

[16] Las antes citadas STS 126/2017, de 24 de febrero (RJ\2017\821, MP: Eduardo Baena Ruiz); STS 74/2018, de 14 de febrero (RJ\2018\637, MP: María de los Ángeles Parra Lucán); y STS 325/2019, de 6 de junio (RJ\2019\2734, MP: Eduardo Baena Ruiz).

[17] Carrasco Perera, 2024, pp. 1413-1414.

literalidad misma de la cláusula penal, consideraciones que impiden moderar la pena ex artículo 1154 CC.

Sin embargo, la Audiencia Provincial en realidad prescinde de la doctrina jurisprudencial sobre moderación de la pena sentada por la Sentencia 530/2016, de 13 de septiembre, sin llegar a examinar ninguna de las dos vías que esta doctrina jurisprudencial propone para moderar la pena más allá de la interpretación inveterada del artículo 1154 CC: ni la vía de la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus* a consecuencia de la ruptura del equilibrio contractual de las partes, ni tampoco la vía de la moral y el orden público como límites a la autonomía de la voluntad de las partes.

No obstante, es necesario aclarar que la Audiencia Provincial cuando resuelve el recurso de apelación se ciñe al pronunciamiento de la sentencia de instancia, la cual había declarado que no procedía la moderación judicial de la pena por no concurrir ninguno de los supuestos previstos en el artículo 1154 CC, y al motivo de apelación cuarto esgrimido por la entonces apelante (la parte compradora, ASE): el error en la valoración de la prueba en tanto en cuanto el incumplimiento de ASE no había sido total y, por ello, la moderación judicial de la pena ex artículo 1154 CC era procedente.

Con todo, según el Alto Supremo, la SAP Cáceres 629/2019, de 31 de octubre (JUR\2020\24521, MP: María Luz Charco Gómez) había señalado con acierto que:

> «la moderación procede cuando se hubiera cumplido en parte o irregularmente la obligación para cuyo incumplimiento total la pena se estableció, de modo que -como afirma la doctrina- la finalidad del referido artículo no reside en resolver la cuestión de si se debe rebajar equitativamente la pena por resultar excesivamente elevada, sino en interpretar que las partes, al pactar la pena, pensaron en un incumplimiento distinto del producido (por todas, sentencia del Tribunal Supremo de fecha 12 de marzo de 2019)» (FD 5.º, apartado II).

Ahora bien, dado que la recurrente en casación sí que denuncia precisamente que la sentencia dictada por la Audiencia Provincial se opone a la doctrina jurisprudencial sentada por el Pleno de la Sala Primera en la Sentencia 530/2016, de 13 de septiembre, en relación con el establecimiento de la cláusula penal del artículo 1152 CC y la facultad de moderación judicial prevista en el artículo 1154 CC, el Alto Tribunal, como veremos a continuación, valida el rechazo de la moderación de la pena, en primer lugar, con base

en la concurrencia de un incumplimiento previsto por la cláusula penal; y, en segundo lugar, con fundamento en la falta de acreditación de una situación de ruptura del equilibrio contractual de las partes, analizando en este punto la vía de la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus* para la revisión judicial de la pena.

3.1 **Concurrencia de un incumplimiento previsto por la cláusula penal**

En la sentencia comentada, el Tribunal Supremo acude a la cita de la antes ya mencionada STS 281/2022, de 4 de abril, la cual a su vez cita múltiples sentencias dictadas por el Alto Tribunal, a fin de recordar la doctrina jurisprudencial sobre moderación judicial de la pena ex artículo 1154 CC:

> «es reiterada jurisprudencia, basada en la potencialidad creadora del contenido contractual que a las partes brinda el art. 1255 del CC, así como derivada del efecto vinculante de la *lex privata* del artículo 1091 del referido texto legal, que consagra el principio *pacta sunt servanda*, la que rechaza la moderación cuando la pena hubiera sido prevista, precisamente, para sancionar el incumplimiento total o incluso parcial o deficiente de la prestación que se hubiera producido; casos en los que no puede aplicarse la facultad judicial del artículo 1154 del Código civil, siempre que se produzca la infracción prevista para tales supuestos (sentencias 585/2006, de 14 de junio; 839/2009, de 29 de diciembre; 170/2010, de 31 de marzo; 470/2010, de 2 de julio; 999/2011, de 17 de enero de 2012; 89/2014, de 21 de febrero; 214/2014, de 15 de abril; 366/2015, de 18 de junio;126/2017, de 24 de febrero; 441/2018, de 12 de julio; 148/2019, de 12 de marzo; 441/2020, de 17 de julio o más recientemente 193/2021, de 12 de abril, entre otras)» (FD 3.º, apartado 2).

Seguidamente, Tribunal Supremo confirma la corrección del pronunciamiento de la Audiencia Provincial de Cáceres sobre la imposibilidad de aplicar la facultad de moderación judicial del artículo 1154 CC con apoyo en las siguientes razones:

> – En primer lugar, alineándose con la Audiencia Provincial respecto del carácter del incumplimiento, el Tribu-

nal Supremo ratifica la calificación de incumplimiento total de las dos obligaciones básicas o esenciales asumidas contractualmente por la entidad compradora: la obligación de construir en el plazo de dos años una edificación para albergar oficinas u otras dependencias; y la obligación de destinar esta edificación durante al menos cinco años a las actividades propias de una entidad sin ánimo de lucro. El Tribunal Supremo aclara también que esta valoración no puede cambiar por el hecho de que las obras de la edificación se hubieren iniciado y algunas de ellas incluso se hubiesen terminado, puesto que «lo cierto es que, tres años después de la finalización del plazo pactado, no se había terminado ninguna edificación ni presentado el oportuno certificado de fin de obra, ni, en consecuencia, se han podido desarrollar en los inmuebles las actividades previstas» (FD 3.º, apartado 2).

– En segundo lugar, con independencia del carácter mismo del incumplimiento y también en línea con lo establecido por la Audiencia Provincial, según el Tribunal Supremo, es necesario estar al tenor literal de la infracción contractual prevista en la propia cláusula penal, pues su eficacia se despliega «por incumplimiento de alguna de las Condiciones anteriores» y, en palabras del Tribunal Supremo, «sin distinción cualitativa o cuantitativa», siendo ello obstáculo para el ejercicio de la facultad de moderación judicial de la pena por haber concurrido el supuesto de hecho pactado en la cláusula penal. La Audiencia Provincial, en alusión a la cláusula penal estipulada, había apuntado que «es claro que la misma incluye cualquier tipo de incumplimiento, incluso el parcial, por lo que previéndose expresamente el incumplimiento llevado a cabo por la Asociación demandada no resulta aplicable la moderación de la pena» (FD 5.º, apartado II).

3.2 **Falta de acreditación de una situación de ruptura del equilibrio contractual de las partes**

La principal novedad y, por ello, el mayor interés que presenta la sentencia objeto de comentario y que la distingue del resto de sentencias hasta ahora dictadas por la Sala Primera del Tribunal Supremo siguiendo la doctrina jurisprudencial iniciada por la Sentencia 530/2016, de 13 de septiembre, es justamente la atención

que presta a la pretendida ruptura del equilibrio contractual de las partes que podría justificar la moderación de la pena de conformidad con la doctrina jurisprudencial del Alto Tribunal en esta materia, puesto que la sentencia comentada analiza en detalle si concurre o no un cambio imprevisto y extraordinario de las circunstancias que hubiera podido alterar la cuantía de los daños y perjuicios razonablemente previsibles en aplicación de la cláusula penal.

Así pues, a diferencia de la abrumadora mayoría de las sentencias anteriores no basa su rechazo a la moderación de la pena en que la pena convencional no sea extraordinariamente superior al daño efectivamente sufrido por el acreedor, reiterándose a su vez que corresponde al deudor incumplidor que pretenda la moderación judicial de la pena la carga de alegar y de probar que la cuantía de la pena aplicable según lo pactado ha resultado ser extraordinariamente más elevada que la del daño efectivamente causado al acreedor, sino que valora pormenorizadamente la concurrencia efectiva de un cambio de circunstancias imprevisible al tiempo de contratar.

Alguna otra de las sentencias fieles a la doctrina jurisprudencial sentada por la Sentencia 530/2016, de 13 de septiembre, ha tenido en cuenta también este aspecto, pero sin duda no lo ha hecho con el mismo énfasis que la sentencia comentada. Por ejemplo, la antes mencionada STS 281/2022, de 4 de abril[18] (de hecho, esta resolución es citada por la sentencia objeto de estudio en el presente comentario), y la STS 441/2020, de 17 de julio[19], son ambas resoluciones que consideran la concurrencia efectiva de un cambio de circunstancias imprevisible al tiempo de contratar o de una situación de ruptura del equilibrio contractual de las partes, lo que conllevaría la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus*, aunque sin otorgarle el mismo grado de relevancia que la sentencia sobre la que versa este comentario.

La parte recurrente (la compradora, ASE) alega que las dificultades de financiación sufridas a raíz de la crisis financiera e inmobiliaria de 2008 habían supuesto un cambio imprevisto y extraordinario de las circunstancias al tiempo de contratar. Con apoyo en la

---

[18] «Por otra parte, no concurre una situación de ruptura del equilibrio contractual de las partes, que determinase la aplicación de la regla *rebus sic stantibus* (todo contrato se entiende vinculante en la medida que no se alteren sustancialmente las circunstancias) (…)» (FD 5.º).

[19] «No parece que la sentencia recurrida justifique que la diferencia tan extraordinariamente elevada entre la pena y el daño efectivamente producido se ha debido a circunstancias imprevisibles al tiempo de contratar, que es la base de la moderación en estos casos. Basa su decisión la audiencia en la escasa duración del contrato, que lógicamente determina una desproporción en la indemnización, pero no parece hacer una referencia al cambio de circunstancias imprevisibles» (FD 3.º, apartado 5).

STS 820/2012, de 17 de enero de 2013 (RJ\2013\1819, MP: Francisco Marín Castán), dictada por el Pleno en un caso en que los cónyuges compradores de una vivienda pretendían desistir del contrato privado de compraventa de vivienda celebrado tres meses antes (el 28 de abril de 2008) y recuperar la cantidad entregada a la parte vendedora (alrededor de un 15% del precio) porque dos entidades bancarias les habían denegado el préstamo hipotecario solicitado a causa del endurecimiento del crédito por la grave crisis económica[20], el Alto Tribunal señala en la sentencia comentada que cabe aplicar la regla *rebus sic stantibus* a determinados casos de imposibilidad de financiación del todo imprevisible en el momento de celebración del contrato, pero la aplicación de la regla *rebus sic stantibus* no puede fundamentarse exclusivamente en la mera concurrencia de una crisis económica generalizada.

En este sentido, el Tribunal Supremo va más allá en su análisis, precisando los motivos que impiden que las dificultades de financiación sufridas por la parte compradora a consecuencia de la crisis financiera e inmobiliaria de 2008 puedan calificarse de un cambio imprevisto y extraordinario de las circunstancias susceptible de alterar la cuantía de los daños y perjuicios razonablemente previsibles en aplicación de la cláusula penal:

> – El Ayuntamiento de Aldeacentenera acordó la venta de tres fincas de propiedad municipal a favor de la compradora en enero de 2010 y el otorgamiento de escritura pública de compraventa aconteció en octubre de 2010, de modo que en el momento de celebración del contrato la parte compradora era plenamente conocedora de «la realidad y eventual impacto de la crisis» (FD 3.º).
>
> – No ha quedado acreditado en qué medida afectó la crisis financiera e inmobiliaria de 2008 a los ingresos y capacidad económica de la parte compradora.
>
> – Precisamente, si la tesorería de la entidad compradora dependía casi exclusivamente, según manifiesta la propia entidad, de subvenciones públicas, no era descartable que cualquier decisión de la Administración incidiese directamente en su solvencia y capacidad de pago para hacer frente a las inversiones que los compromisos adquiridos requerían.

[20] Véase un comentario a la STS 820/2012, de 17 de enero de 2013, en Yzquierdo Tolsada, 2016.

– La claridad de los términos de la cláusula penal en liza[21], pues la misma precisaba que la resolución por incumplimiento conllevaba tanto la pérdida de las cantidades entregadas por la parte compradora como la atribución al Ayuntamiento de la propiedad de los inmuebles construidos, sin que el Ayuntamiento deba compensar en modo alguno a la parte compradora.

A diferencia de otros ordenamientos jurídicos de nuestro entorno más inmediato (entre otros, Alemania, Francia, Italia y Portugal), nuestro derecho positivo no contempla la adaptación o terminación de un contrato con base en un cambio inesperado de las circunstancias, a pesar de que, a causa de los estragos producidos por la pandemia del COVID-19, la necesidad de contar con una regulación legal (y no sólo jurisprudencial)[22] de la cláusula o doctrina *rebus sic stantibus* tuvo entrada en la agenda política con ocasión de la tramitación parlamentaria de la Ley 3/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia (BOE núm. 250, de 19 de septiembre de 2020) y, aunque las enmiendas propuestas decayeran[23], su Disposición Adicional Séptima[24] establece un mandato al Gobierno para que lleve a cabo un

---

[21] «[S]e establece expresa CLÁUSULA PENAL que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, que, en caso de Resolución por incumplimiento de alguna de las Condiciones anteriores, la parte Vendedora podrá hacer íntegramente suyas todas las cantidades entregadas por el comprador que las perderá con carácter definitivo, sin obligación del Ayuntamiento de devolver cantidad alguna al comprador. Igualmente, el Ayuntamiento hará suyos los inmuebles que se hayan construidos sobre la parcela vendida, tales como edificios, naves etc. Y también cualquier instalación fija o accesoria que no pueda retirarse sin grave perjuicio o deterioro para dichos inmuebles, y todo ello sin necesidad de que el Ayuntamiento indemnice o abone precio o valor a su titular que las perderá con carácter definitivo, inscribiéndose por tanto a favor del Ayuntamiento la obra nueva que haya sido declarada sobre la parcela en cuestión».

[22] La cláusula o doctrina *rebus sic stantibus* se remonta a la STS de 14 de diciembre de 1940 (RJ\1940\1135) y fue concebida en sus orígenes por nuestra jurisprudencia como un remedio de último recurso basado única y exclusivamente en la equidad (art. 3.2 CC) para permitir la adaptación o terminación de un contrato cuando, por circunstancias sobrevenidas, el equilibrio económico del contrato se ha alterado y el contrato se ha vuelto imposible o muy difícil de cumplir para una de las partes, cuya formulación tradicional completa encontramos en la STS de 6 de junio de 1959 (RJ\1959\3026), véase Gómez Pomar; Alti Sánchez-Aguilera, *InDret*, 2021, p. 512.

[23] Durante su tramitación parlamentaria como proyecto de ley en el Congreso de los Diputados, fueron presentadas tres enmiendas (dos del Grupo Parlamentario Plural y una del del Grupo Parlamentario Ciudadanos) que, aunque con diferentes términos, proponían la modificación del artículo 1258 CC para la positivización de la cláusula *rebus*. Las dos enmiendas del Grupo Parlamentario Plural se basaban en la propuesta de regulación del profesor y exmagistrado del Tribunal Supremo Francisco Javier Orduña Moreno (Orduña Moreno, 2020), véase Gómez Pomar; Alti Sánchez-Aguilera, *InDret*, 2021, p. 504.

[24] Disposición Adicional Séptima de la Ley 3/2020, de 18 de septiembre: «El Gobierno presentará a las Comisiones de Justicia del Congreso de los Diputados y del

estudio para la codificación singular de la doctrina *rebus sic stantibus*, sin que dicho estudio se haya acometido, ni tampoco haya habido todavía ningún resultado concreto a nivel legislativo más de cinco años después en Derecho civil común[25], resurgiendo en el debate público la necesidad de legislar sobre la misma con cada catástrofe de envergadura ocurrida en nuestro país (a saber, la erupción del volcán de La Palma de 2021 o las inundaciones de la dana en 2024)[26].

Sin perjuicio, claro está, de los trabajos de la Sección de Derecho Civil de la Comisión General de Codificación, puesto que tanto la «Propuesta para la modernización del Derecho de obligaciones y contratos» del año 2009 como la «Propuesta de modernización del Código Civil en materia de obligaciones y contratos» del año 2023 proponen una regulación de esta institución en sus artículos 1213 (en un capítulo rubricado «De la alteración extraordinaria de las circunstancias básicas del contrato»)[27] y 1238 (titulado el propio precepto «Alteración sobrevenida de las circunstancias»), cada una de ellas respectivamente. A estas dos propuestas de la Comisión General de Codificación, hemos de sumar otras dos iniciativas en España: la Propuesta de la Asociación de Profesores de Derecho Civil (2018), la cual fue formulada con carácter general[28]; y la Propuesta de la Fundación para la Investigación del Derecho y la Empresa (FIDE, 2020), centrada en las consecuencias de la pande-

---

[25] Antes de la citada Ley 3/2020, de 18 de septiembre, el Anteproyecto de Ley del Código Mercantil (aprobado en el Consejo de Ministros de 30 de mayo de 2014) preveía en su artículo 416-2 («Excesiva onerosidad del contrato») una norma de derecho positivo para incorporar la cláusula *rebus* en un nuevo Código Mercantil que no llegó a ver la luz como Proyecto de Ley. A diferencia del Derecho civil común, el Derecho civil navarro contaba desde 1973 con un precepto que acogía la cláusula *rebus*, en concreto, la Ley 493. III, cuyo contenido se encuentra hoy recogido en la Ley 498 del Fuero Nuevo, redactado según la Ley Foral 21/2019, de 4 de abril, de modificación y actualización de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo (BOE núm. 137, de 8 junio de 2019).

[26] En relación con la conveniencia de la codificación singular de la *rebus* o sus equivalentes funcionales en Derecho civil común, Gómez Pomar; Alti Sánchez-Aguilera, *InDret*, 2021, p. 576, se muestran contrarios a la misma porque «[l]a cláusula *rebus* no es una pieza aislada en el Derecho de contratos, sino que se conecta con otras reglas e instituciones dentro del mismo y aún más allá» y, además, proceder a una reforma del Derecho de contratos exclusiva para tal fin resultaría «completamente insólito en el panorama comparado», dejando a un lado consideraciones de otro orden relevantes en su día como fue plantear esta eventual codificación como medida de intervención urgente sobre contratos en vigor. Gregoraci Fernández, 2022, pp. 492-493, también mantiene una postura contraria la codificación singular de la *rebus*. Ahora bien, al margen de las implicaciones particulares de una potencial codificación singular, nuestra mejor doctrina durante el siglo XXI se ha mostrado favorable a la positivización de la regla *rebus sic stantibus;* véanse, por todos, De Amunátegui Rodríguez, 2003, pp. 29 y 325; y Salvador Coderch, *InDret*, 2009, pp. 7-8.

[27] Véase un análisis del artículo 1213 de la Propuesta del año 2009 en Salvador Coderch, *InDret*, 2009, pp. 24-27.

[28] En concreto, en su artículo 526-5 («Alteración extraordinaria de las circunstancias básicas del contrato»), cuyos términos son sustancialmente idénticos a los del artículo 1213 de la Propuesta para la modernización del Derecho de obligaciones y contratos.

mia del COVID-19[29]. Todo ello sin tener en cuenta otras iniciativas surgidas en el ámbito internacional y en el europeo[30].

Pese a las numerosas propuestas normativas, nuestro ordenamiento sigue adoleciendo de la falta de una regulación positiva de la cláusula o doctrina *rebus sic stantibus*. Aun así, su aplicación fue normalizada por nuestros tribunales a partir de la década de 2010 y la misma dejó de ser completa y absolutamente excepcional a consecuencia de los efectos devastadores de la grave crisis financiera e inmobiliaria de 2008[31], a los que siguió la experiencia de la ya men-

---

Senado, en un plazo no superior a tres meses, un análisis y estudio sobre las posibilidades y opciones legales, incluidas las existentes en derecho comparado, de incorporar en el régimen jurídico de obligaciones y contratos la regla *rebus sic stantibus*. El estudio incluirá los datos disponibles más significativos sobre el impacto de la crisis derivada de la COVID-19 en los contratos privados».

[29] Su Artículo Único («Excesiva onerosidad de la prestación o frustración del fin del contrato»), según explican Gómez Pomar; Alti Sánchez-Aguilera, *InDret*, 2021, p. 507, constituía una «previsión *ad hoc* (…) destinada en principio a decaer una vez regrese la normalidad social, económica y contractual».

[30] Sobre la regulación de la excesiva onerosidad en los Principios UNIDROIT sobre los contratos comerciales internacionales (2016), con especial atención a la Nota sobre el COVID-19 publicada el 15 de julio de 2020 por el Secretariado de UNIDROIT, los Principios de Derecho Contractual Europeo (PECL, 2003), el Borrador del Marco Común de Referencia (2009, DCFR), y los Principios para la Crisis del COVID-19 elaborados por el European Law Institute (2020), véase San Miguel Pradera, *AFDUAM*, 2021, pp. 42-56.

[31] La STS 64/2015, de 24 de febrero (RJ\2015\1409, MP: Francisco Javier Orduña Moreno), confirma la doctrina sobre la configuración plenamente normalizada de la cláusula *rebus sic stantibus;* que había sido anticipada en sendos pronunciamientos *obiter dicta* por la STS 644/2012, de 8 de noviembre (RJ\2013\2402, MP: Francisco Javier Orduña Moreno), la STS 820/2012, de 17 de enero de 2013 (RJ\2013\1819, MP: Francisco Marín Castán), y la STS 822/2012, de 18 de enero de 2013 (RJ\2013\1604, MP: José Ramón Ferrándiz Gabriel); reiterándose después por el ATS de 3 de febrero de 2016 (JUR\2016\32202, MP: Ángel Fernando Pantaleón Prieto). Sobre la flexibilización en la aplicación de la doctrina, véanse Martínez Velencoso, *RdPat,* 2014; y Carrasco Perera, *CCJC*, 2015. Sin embargo, Gregoraci Fernández, 2022, pp. 493-496, no distingue dos sino tres etapas en la jurisprudencia española sobre cláusula *rebus*, pues tras una primera etapa de aplicación restrictiva (1940-2014), la profesora Beatriz Gregoraci distingue dos etapas posteriores: una caracterizada por una relajación excesiva en su aplicación; y otra subsiguiente, nuevamente de aplicación restrictiva. Con todo, siguiendo a la misma Gregoraci Fernández, 2022, p. 494; y Gómez Pomar; Alti Sánchez-Aguilera, *InDret*, 2021, p. 517, este breve episodio de relajación excesiva no constituiría una etapa independiente sino un paréntesis perecedero, puesto que comprende sólo dos sentencias dictadas en 2014 por el mismo ponente (y, además, sin carácter plenario) -la STS 333/2014, de 30 de junio (RJ\2014\3526, MP: Francisco Javier Orduña Moreno) y la STS 591/2014, de 15 de octubre (RJ\2014\6129, MP: Francisco Javier Orduña Moreno)-, que no puede desdibujar la etapa de aplicación normalizada (y también cautelosa) de la *rebus* en lugar de absolutamente excepcional, etapa que perdura a día de hoy sin que la pandemia del COVID-19 haya modificado sensiblemente el planteamiento de nuestra jurisprudencia centrado en la distribución del riesgo del cambio de circunstancias que ha provocado la ruptura del equilibrio contractual. Respecto de la aplicación normalizada «sui generis» en las mencionadas dos sentencias de 2014 pertenecientes al breve episodio de relajación excesiva, véanse Yzquierdo Tolsada, 2016, p. 93, profesor que recalca que «debo manifestar la preocupación que suscita el que dos Sentencias posteriores, las de 30 de junio y 15 de octubre de 2014 –que, por cierto, no son Sentencias de Pleno, lo que les da cierta impronta desobediente– hayan cambiado el signo de tan consolidada doctrina jurisprudencial (…)»; y Carrasco Perera, *CCJC*, 2015, p. 199, quien objeta que «ninguna solución de justicia puntual vale el precio que habría que pagar por el desorden social y la destruc-

cionada pandemia del COVID-19[32], centrándose la jurisprudencia durante esta etapa de aplicación normalizada en la distribución del riesgo del cambio de circunstancias que ha provocado la ruptura del equilibrio contractual, ya sea porque este riesgo se asigna por ley a una de las partes, o bien porque alguna de las partes lo ha asumido, expresa o tácitamente, mediante el propio contrato[33], de modo que si hay una asignación de dicho riesgo, no cabe aplicar la cláusula *rebus*.

En este fenómeno de normalización de la aplicación de la cláusula *rebus*, se inserta la Sentencia 530/2016, de 13 de septiembre, pues la doctrina que sentó supone la cristalización de la aplicación normalizada (en lugar de excepcional) de esta institución en el ámbito concreto de las penas convencionales.

Con anterioridad, la doctrina había barajado la eventual aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* como vía alternativa para la moderación judicial de la pena, dado que la moderación de la pena ex artículo 1154 CC se reserva, tal y como hemos visto, sólo para incumplimientos parciales o irregulares de la obligación principal que la propia cláusula penal no había previsto. Así, Ruiz Vadillo hace cincuenta años ya puso de manifiesto que, de la interpretación del contrato, puede desprenderse que la cláusula penal no pudo abarcar un acontecimiento determinado por su carácter imprevisible, supuesto que daría lugar a aumentar o disminuir la pena si concurriesen los otros requisitos exigidos para la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus*[34]. Antes de la década de 2010 y la denominada «normalización», la doctrina admitía la viabilidad teórica de la cláusula *rebus sic stantibus* como cauce alternativo para la moderación judicial de la pena; pero advirtiendo siempre sobre la escasa probabilidad de que concurrieran los requisitos para su aplicación, a tenor del carácter excepcional y sumamente restrictivo con que la jurisprudencia la había configurado[35].

A decir verdad, sobre este extremo, no le faltaba razón a la doctrina, puesto que el único ejemplo de aplicación de la cláusula *rebus* en el ámbito de las penas convencionales durante el periodo anterior a la «normalización» lo encontramos en una tímida aparición en la STS de 17 de marzo de 1986 (RJ\1986\1256, MP: Antonio Fernán-

---

ción de la riqueza y prosperidad colectiva a que conduciría la generalización de la nueva doctrina *rebus*».

[32] Véase, por ejemplo, Gómez Ligüerre; Milà Rafel, 2021.

[33] Parra Lucán, *InDret*, 2015, p. 24: «La mayor onerosidad no es motivo de revisión porque forma parte del riesgo contractual asumido por las partes. Solo son admisibles alteraciones y desequilibrios sobre los que cabe pensar que, de haberlos previsto, las partes no hubieran prestado su consentimiento». También Gómez Pomar; Alti Sánchez-Aguilera, *InDret*, 2021, p. 510.

[34] Ruiz Vadillo, *RDP*, 1975, p. 411.

[35] Quesada González, *Aranzadi Civil*, 2003, p. 47; y Jiménez Muñoz, *RCDI*, 1999, p. 1485.

dez Rodríguez), en la que el Alto Tribunal ni siquiera hizo alusión expresa a la regla *rebus sic stantibus*, pero anuló la pena convencional «por no responder ya a la realidad de lo libremente convenido (…) puesto que el entender lo contrario tanto significaría como privar de sus normales efectos a la verdadera intención de las partes» (FD 2.º) y, curiosamente, en un caso en que el transcurso en exceso del plazo máximo pactado (30 meses) para la entrega de un piso en un edificio a construir hacía que la satisfacción de la pena dejara de responder a la voluntad de los contratantes, puesto que la suma estipulada (1.000.000 pesetas, 6.010,12 €) no compensaba en modo suficiente a la parte perjudicada, de modo que la pena pactada fue anulada a fin de que el comprador perjudicado pudiera recibir una compensación mayor que la pena estipulada:

> «el sometimiento de la entrega del referido piso (…) al término de los treinta meses mencionados, y en su defecto al abono de un millón de pesetas, evidentemente respondía al establecimiento de un módulo temporal que para ese período de tiempo se entendía adecuada y proporcionalmente compensador, y que por tanto no tiene aplicación al transcurrir con exceso ese período de treinta meses» (FD 2.º).

Por último, el Tribunal Supremo termina el examen que realiza de la vía de la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus* para la revisión judicial de la pena puntualizando que «el que la cuantía de la penalidad a pagar resulte ser mayor que la cuantía de los daños y perjuicios efectivamente causados por el referido incumplimiento carece per se de relevancia, siempre que hubieren podido preverse a la celebración del contrato, como aquí ocurre» (FD 3.º, apartado 2). Esta puntualización la lleva a cabo el Alto Tribunal en relación con la alegación de enriquecimiento injusto de la recurrente, alegación que la parte compradora también hizo en su recurso de apelación por quedarse el Ayuntamiento de Aldeacentenera con el precio abonado (11.887,80 €) y también con las obras ejecutadas en los solares (cuyo valor la recurrente estima en 300.000 €). Al hilo de este argumento del enriquecimiento injusto, el Tribunal Supremo pone de manifiesto la necesidad de tener en cuenta el perjuicio económico sufrido por el Ayuntamiento al haber sido privado de tales fincas desde su adjudicación a la compradora en 2010, transcurriendo un largo periodo de tiempo durante el cual el Ayuntamiento no pudo ni explotarlas ni dedicarlas a cualquier otro destino.

3.3 **Condición resolutoria explícita con cláusula penal y moderación de la pena**

El pacto resolutorio (o condición resolutoria explícita), al que el artículo 1504 CC alude incidentalmente[36], pertenece a la categoría más amplia de cláusula de pérdida de derechos[37], pues en virtud de dicho pacto resolutorio el vendedor está facultado para resolver el contrato de compraventa por el impago de cualquiera de los plazos pudiendo además retener los plazos percibidos en todo o en parte.

Desde el punto de vista del vendedor que arrostra el impago del precio, el ya de por sí atractivo régimen previsto en el Reglamento Hipotecario (artículos 59[38] y 175.6.ª[39]), que permite practicar la reinscripción de la finca a nombre del vendedor previa consignación de las cantidades debidas al comprador, se ha visto incluso reforzado por la postura de la DGFPySJP, que, desde 2019, admite la renuncia anticipada a la moderación de la pena en aquellos contratos de compraventa que no impliquen a consumidores[40].

Cuestión más que controvertida en la medida que esta interpretación que hace la DGFPySJP desde la RDGSJyFP de 29 de agosto de 2019 (RJ\2019\4253) no es compatible con la jurisprudencia emanada del Tribunal Supremo, a pesar incluso de que la propia

---

[36] Artículo 1504 CC: «En la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar, aun después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial. Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término».

[37] En el sentido que le asigna Mullerat Balmaña, *ADC*, 1971, p. 482: «convención por la que las partes contratantes de un contrato bilateral establecen que la parte que no cumpla con las obligaciones que asume en virtud de aquel contrato pierde los derechos que para ella se derivan del propio contrato».

[38] Artículo 59 Reglamento Hipotecario: «Si en la venta de bienes inmuebles o derechos reales se hubiere estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tenga lugar de pleno derecho la resolución del contrato, será necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor o de su causahabiente que se haga constar la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta y se acompañe el título de vendedor».

[39] Artículo 175.6.ª (párrafo primero) Reglamento Hipotecario: «Las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto».

[40] Carrasco Perera, 2024, p. 1414, quien cita las siguientes resoluciones de la DGFPySJP en su nota a pie 13: la RDGSJyFP de 29 de agosto de 2019 (RJ\2019\4253), la RDGSJyFP de 15 de enero de 2021 (RJ\2021\219) y la RDGSJyFP de 3 de febrero de 2021 (RJ\2021\521), siendo la primera de ellas la que inició esta doctrina administrativa. Esta doctrina administrativa permanece a día de hoy, por ejemplo, véanse la RDGSJyFP de 15 de febrero de 2024 (JUR\2024\330462) y la RDGSJyFP de 27 de febrero de 2025 (JUR\2025\46533).

DGFPySJP trate de fundamentar la admisión de la renuncia anticipada a la moderación de la pena en la citada STS 530/2016, de 13 septiembre, y en jurisprudencia tanto anterior como posterior a la misma, hecho del todo llamativo porque la renuncia anticipada a la moderación de la pena no ha sido admitida por nuestro Tribunal Supremo (o, al menos, todavía no ha sido admitida), dado que el apoyo principal de la DGFPySJP a favor de su admisión es, en esencia, la negación del carácter imperativo del artículo 1154 CC[41]:

> «Pero como ya ha quedado apuntado más arriba al estimar posible la renuncia y en pro de la validez de la previsión contractual que ahora se examina, hay que tener presente que un importante sector doctrinal ha defendido -y este es un dato ciertamente relevante- que la moderación prevista en el artículo 1154 del Código Civil no es óbice para que las partes puedan acordar válidamente la no aplicación del precepto. Y este es el caso del presente recurso, pues se trata de una situación de tráfico empresarial en que se ha estipulado un endurecimiento potencial de la responsabilidad del deudor a partir de la concurrencia de distintos presupuestos, y que no requiere las medidas tuitivas que, por ejemplo, son incuestionables en el ámbito de la protección de consumidores y usuarios, por lo que debe dejarse plenamente operativo en su totalidad, y en el campo extrajudicial, el mecanismo previsto por las partes -que claramente sólo a ellas incumbe y afecta y sobre el que no cabe elucubrar contemplando hipotéticos terceros- para el caso de incumplimiento del contrato, así como la renuncia acordada a la moderación judicial» (FD 6.º, último párrafo).

Lo cierto es que ni la doctrina jurisprudencial que sirve de referencia a la DGFPySJP[42], ni tampoco la doctrina científica, se han pronunciado a favor de la admisibilidad de la renuncia anticipada a la moderación de la pena[43]. Por un lado, la jurisprudencia más

---

[41] Véase un análisis crítico de esta doctrina administrativa de la DGFPySJP contraria a la posición mayoritaria de los tribunales y la doctrina científica en Fuentes-Lojo Rius, *Revista de Derecho Inmobiliario*, 2021, autor que con razón sostiene que la DGFPySJP lleva a cabo una interpretación *contra legem* del artículo 1154 CC.

[42] La jurisprudencia citada por la RDGSJyFP de 29 de agosto de 2019 (RJ\2019\4253) y resoluciones posteriores es abundante, pero ninguna de estas SSTS ni siquiera se pronuncian sobre esta cuestión concreta, ni en un sentido ni en otro.

[43] La RDGSJyFP de 29 de agosto de 2019 (RJ\2019\4253) no cita ningún autor perteneciente a la doctrina científica, sino que realiza alusiones genéricas a «autores» o «algunos autores».

reciente considera que la moderación judicial de la pena tiene carácter imperativo, aunque con anterioridad se había mostrado vacilante[44]. El hecho de que la redacción del Proyecto de Código Civil de 1851 fuera radicalmente distinta refuerza este carácter imperativo, pues su artículo 1085 rezaba «El Juez puede modificar (…)». Por otro lado, en la doctrina científica, la tesis mayoritaria es igualmente afirmar la naturaleza imperativa del artículo 1154 CC y, en consecuencia, negar la admisibilidad del pacto de las partes en contra de la moderación de la pena[45].

Al margen de la controversia por razón de su fundamentación jurídica, es innegable que la postura de la DGFPySJP comporta mayor facilidad en la liquidación de la cantidad debida por el vendedor al comprador a fin de proceder a su consignación para que la reinscripción de la finca pueda practicarse, puesto que el cálculo de la cantidad a consignar se simplifica de manera muy considerable si no cabe la moderación de la pena: el vendedor sólo ha de consignar el importe resultante de detraer la pena pactada de los pagos que haya recibido en concepto de precio.

---

[44] La STS de 25 de enero de 1995 (RJ\1995\166¸MP: Jesús Marina Martínez-Pardo) rechazó un pacto de renuncia anticipada a la moderación de la pena (siendo suscrita literalmente la cláusula penal como «inmoderable»). A favor del carácter imperativo, siendo doctrina consolidada del Tribunal Supremo, las SSTS 153/2014, de 31 de marzo (RJ\2014\1946, MP: José Ramón Ferrándiz Gabriel); 136/2014, de 18 de marzo (RJ\2014\2409, MP: José Ramón Ferrándiz Gabriel); 300/2011, de 4 de mayo (RJ\2011\3728, MP: José Ramón Ferrándiz Gabriel); 1293/2007, de 5 de diciembre (RJ\2007\8901, MP: Clemente Auger Liñán); 79/2002, de 7 de febrero (RJ RJ\2002\2887, MP: Jesús Corbal Fernández); 473/2001, de 10 de mayo (RJ\2001\6191, MP: Xavier O'Callaghan Muñoz); de 8 de febrero de 1993 (JUR\1993\3225, MP: José Almagro Nosete); de 20 de octubre de 1988 (RJ\1988\7592, MP: Antonio Carretero Pérez); y de 13 de julio de 1984 (RJ\1984\3981, MP: José Beltrán de Heredia y Castaño). En contra, las SSTS de 30 de junio de 1981 (RJ\1981\2622, MP: MP: Antonio Sánchez Jáuregui); y de 20 de noviembre de 1970 (RJ\1970\4825, MP: José Beltrán de Heredia y Castaño). De hecho, José Manuel Lete del Río, en el prólogo a la obra de Espín Alba, 1997, p. 10, alertó sobre la imperatividad de la moderación judicial por incumplimiento parcial con arreglo al artículo 1154 CC: «el problema está en determinar si una reducción excesiva de la pena no estaría desvirtuando su función coercitiva (…) y por tanto, estarían obligándole a preferir otro tipo de garantía más eficaz; es decir, la consideración reiterada de que la moderación de la pena es una obligación del Juez (…) es una contundente limitación de la autonomía privada».

[45] Entre otros, Jordano Fraga, 1992, p. 194 («[d]ebe considerarse, por tanto, nulo, como no puesto (nulidad parcial de éste, no del entero contrato), el pacto entre el comprador y vendedor por el que se excluye, en el ámbito de su contrato, la aplicación del artículo 1.154 CC, y lo mismo vale para una renuncia del comprador que tenga tal contenido»); Rodríguez Tapia, *ADC*, 1993, pp. 581-582; Santos Briz, 2000, p. 297 («en nuestro Derecho no será admisible tal pacto, ya que debe estimarse que una facultad judicial utilizable incluso de oficio no puede quedar al arbitrio de las partes»); y, más recientemente, Feliu Rey, *ADC*, 2014, pp. 204-205. Por su parte, Quesada González, *Aranzadi Civil*, 2003, p. 38, reconoce igualmente que no cabe la exclusión genérica de esta facultad y, en su lugar, sugiere como alternativa que las partes establezcan la proporción de la pena que debe satisfacerse atendiendo al grado de incumplimiento de la prestación debida.

3.4 **El enriquecimiento injusto: el argumento fallido a favor de la moderación de la pena**

Es necesario recordar de nuevo que la compradora, ASE, tanto en su recurso de apelación como en su recurso de casación, arguye que la falta de moderación judicial de la pena pactada comporta el enriquecimiento injusto del Ayuntamiento de Aldeacentenera.

Salvo muy contadas excepciones[46], nuestra jurisprudencia rechaza de pleno el enriquecimiento injusto o sin causa (también formulado como inexistencia o ilicitud de la causa) como argumento a favor de la moderación judicial de una pena convencional excesiva. Por ejemplo, así lo hace el Tribunal Supremo en la STS de 19 de febrero de 1985 (RJ\1985\816, MP: Jaime de Castro García) y en la STS de 26 de diciembre de 1990 (RJ\1990\10374, MP: Luis Martínez-Calcerrada y Gómez):

> – En la primera de ellas, el Tribunal Supremo afirma con rotundidad que «[l]a cuantía mayor o menor de la *stipulatio poenae* es de todo punto ajena al problema de la posible ilicitud de la causa», en un caso en que los copropietarios de un edificio cedieron gratuitamente el uso de la primera planta al Ayuntamiento de Carreño (Asturias) durante año y medio, pero establecieron una pena moratoria de 5.000 pesetas (30,05 €) por cada día retraso en la devolución de la planta cedida, razón por la cual el retraso en la devolución de 2.039 días resultó en una penalidad a cargo del Ayuntamiento de 10.195.000 pesetas (61.273,18 €).
>
> – En la segunda sentencia, el Tribunal Supremo declara que «tampoco se atiende la inexistencia de la causa, porque la razón de ser de la misma responde a los naturales resortes que, dentro del mundo de la contratación, tienen las partes para garantizar por este cauce específico, entre otros, el cumplimiento de lo convenido por la contraparte». El supuesto de hecho versaba sobre un contrato de compraventa inmobiliaria en el que las partes habían estipulado una pena convencional de 100.000 pesetas (601,01 €) por cada día de retraso en el desalojo del inmueble por el comprador, una vez transcurridos siete días desde el requerimiento de resolución del referido contrato.

[46] Véase en este comentario el apartado III, subapartado 1, en que se hace referencia a la SAP Madrid 391/2008, de 6 de junio de 2008 (JUR\2008\212066, MP: Ángel Vicente Illescas Rus); y la SAP Las Palmas 554/2012, de 30 de noviembre (AC\2013\1384, MP: Mónica García de Yzaguirre).

Asimismo, el argumento del enriquecimiento injusto o sin causa a favor del acreedor en caso de una pena convencional excesiva tampoco encuentra apenas acogida en nuestra doctrina científica, puesto que este exceso de la pena está justificado por su función coercitiva[47]. No cabe apreciar la existencia de enriquecimiento injusto cuando la pena es reclamada por el acreedor con arreglo a lo pactado en el contrato para un supuesto de hecho determinado, razonamiento que es al mismo tiempo válido para negar el abuso de derecho porque la pena convencional sea superior al daño efectivamente sufrido[48].

IV. ¿MODIFICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES PREEXISTENTES POR EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA?

La sentencia comentada aborda este interrogante en la resolución del caso y brinda una respuesta negativa, rechazando la tesis de la recurrente de que la escritura pública otorgada posteriormente operó una novación modificativa respecto del pliego de cláusulas administrativas consistente en la inclusión de un plazo de caducidad y la exclusión de la cláusula penal. Esta respuesta negativa podría, en principio, sorprendernos, porque en la dinámica habitual de la contratación entre privados nada obsta a que las partes hayan acordado alterar o sustituir los términos que regían su relación contractual. Pero, por los motivos que ahora veremos, no podemos soslayar que la compraventa en cuestión acontece en el ámbito concreto de la contratación con la Administración, motivo por el cual hemos de atender a un «programa contractual»[49] distinto, en el que el representante de

[47] Para salvar el argumento del enriquecimiento injusto o inexistencia o ilicitud de la causa, Mas Badía, 1995, p. 232, postula que sí sería admisible en nuestro Derecho reducir una pena excesiva por falta de causa en dos escenarios: en primer lugar, cuando el montante sobrepase incluso la función coercitiva asociada a la cláusula penal; y, en segundo lugar, cuando el acreedor busque enriquecerse injustamente con la cláusula penal en lugar de asegurar el cumplimiento de la obligación principal. En contra, Marín García, 2017, p. 150, pues ambas hipótesis son en la práctica de difícil contraste, pues resulta imposible determinar hasta dónde alcanza en dinero la función coercitiva, así como averiguar la verdadera intención del acreedor en el momento de celebración del contrato.

[48] Carrasco Perera, 2013, p. 8461.

[49] Tomo esta afortunada expresión de Pantaleón Prieto, *ADC*, 1993, p. 1720, para aludir a una visión amplia e integral del contrato, que, entre otros, también emplea Gómez Pomar, *InDret*, 2007, p. 7, quien explica: «Por descontado, contrato no es tan sólo lo contenido o referido en el marco del texto o documento contractual, sino que comprende, además, el conjunto del entendimiento común de los contratantes, rectamen-

una de dos las partes intervinientes en el otorgamiento de la escritura pública (el Alcalde, actuando en representación del Ayuntamiento de Aldeacentenera) carece de poder de decisión para modificar los términos de una compraventa que habían sido preestablecidos en el seno de un procedimiento administrativo de licitación y, por ende, a tales términos preestablecidos la parte compradora ya se había adherido, puesto que había participado en la licitación y también había resultado adjudicataria de los inmuebles con sujeción a los mismos.

Merece la pena traer a colación el litigio derivado de la venta por el Estado de las bodegas del Grupo Rumasa a Freixenet, S. A., resuelto por la STS de 26 de marzo de 1993 (RJ\1993\2395, MP: Eduardo Fernández-Cid de Temes). La controversia versaba sobre la incorporación o no al contrato de compraventa de la estipulación relativa al deber de la parte compradora (Freixenet) de asumir el pasivo de Rumasa, puesto que dicha estipulación no había quedado recogida en la escritura pública de compraventa (de 10 de julio de 1984). El Alto Tribunal estimó que el contrato se perfeccionó con la aceptación de la oferta definitiva formulada por Freixenet (de 24 de mayo de 1984) mediante acuerdo del Consejo de Ministros (de 6 de junio de 1984)[50], señalando lo siguiente:

> « (…) quien otorgó la escritura pública no podía modificar lo que había autorizado el Órgano Supremo de la Administración, de manera que la situación es paradigma de lo dispuesto en el art. 1224 CC, pues "las escrituras de reconocimiento de un acto o contrato nada prueban contra el documento en que éstos hubiesen sido consignados, si por exceso u omisión se apartasen de él, a menos que conste expresamente la novación del primero", excepción esta última que, por su carácter obstativo, habían de probar las demandadas, que nada intentaron al efecto, alegando simplemente que todo lo anterior eran meros tratos preliminares, en contra de la real existencia de un auténtico convenio» (FD 5.º).

---

te interpretado, así como lo que resulte de la integración de las lagunas contractuales (art. 1258 CC) o la incorporación forzosa de conductas, resultados o estados del mundo, por decisión legal (…)».

[50] Al respecto, véase la crítica de Marco Molina, *InDret*, 2015, p. 18.

1. CONFIGURACIÓN ACTUAL DE LA NOVACIÓN PROPIA Y LA NOVACIÓN IMPROPIA (MODIFICACIÓN)

Aunque los preceptos del Código Civil sobre la novación no han sufrido cambio alguno desde su entrada en vigor (arts. 1156 y 1203 a 1213 CC)[51], las instituciones de la novación y la modificación (o novación impropia) han tenido un desarrollo notable por nuestra doctrina y nuestra jurisprudencia[52]. Así pues, la novación propia es una forma de extinción de la obligación primitiva, sustituyéndola por otra (art. 1204 CC), mientras que el texto codificado cobija también la novación impropia o modificativa, que –sin ocupar un lugar sistemático concreto– «se da cuando subsiste la misma obligación antigua, con modificaciones», según explica Albaladejo[53].

La regulación general sobre la novación del texto codificado, ya de por sí ambigua y confusa según nuestra doctrina científica[54], se adereza con algunas reglas especiales cuando se trata de documentos públicos y, en particular, para supuestos de colisión documental en que la escritura pública tiene la finalidad esencial de reconocer y no de desvirtuar el documento precedente, denominada escritura «meramente confesoria» o «recognoscitiva» (art. 1224 CC). Según explica Rodríguez Adrados, el artículo 1224 CC contiene la regla general de prevalencia del contrato original y, a su vez, la excepción de eficacia novatoria de la escritura: «las escrituras de reconocimiento nada prueban contra el documento originario "si por exceso u omisión se apartaren de él" (…). La excepción se consigna en las palabras finales del precepto: "a menos que conste expresamente la novación del primero"; el contenido de la escritura ha dejado, pues, de ser meramente confesorio y pasar a ser parcialmente dispositivo; y por constituir la excepción, la intención novatoria tiene que resultar clara, sin que quiera decir otra cosa el adverbio "expresamente" que utiliza el artículo»[55].

---

[51] Según Rivero Hernández, 1999, p. 312, el Código Civil ofrece sobre esta materia «una regulación confusa, ambigua y desconcertada». Sancho Rebullida, 1991, p. 294, va más allá en la crítica al texto codificado: «el régimen establecido (…) es inseguro y desconcertado; se mueve entre las categorías "extinción" y "modificación" en medio de una irritante ambigüedad».

[52] Véase un análisis del punto de partida de ambas instituciones en la Ley de Bases de 1888 (bases 1.ª y 19.ª), su plasmación en el texto codificado de 1889 (arts. 1203 y 1204 CC) y su posterior desarrollo doctrinal y jurisprudencial en Gete-Alonso y Calera, 2022, pp. 413-426, autora que señala que este proceso de «progresiva reformulación» se inició tras la publicación del Código Civil y permanece en la actualidad (p. 417). Asimismo, en contra de la interpretación predominante del artículo 1203 CC (a favor de la admisión de la novación modificativa), véase una revisión crítica de la jurisprudencia y doctrina científica en Castellanos Cámara, *Revista Boliviana de Derecho*, 2019.

[53] Albaladejo García, 1989, p. 336.

[54] Véase la nota a pie 51.

[55] Rodríguez Adrados, 1991, p. 355, autor que previamente aclara que no es necesario que el documento originario se incorpore a la escritura de reconocimiento (ni física-

2. APLICACIÓN POR LA SENTENCIA COMENTADA DE LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL SOBRE NOVACIÓN MODIFICATIVA Y LA NORMA ESPECIAL DEL ARTÍCULO 1224 CC

2.1 **Aplicación de la doctrina jurisprudencial sobre novación modificativa**

La sentencia comentada rechaza que mediante el otorgamiento posterior de escritura pública haya tenido lugar una novación modificativa de los términos contenidos en el pliego de cláusulas administrativas, con apoyatura en la STS 261/2020, de 8 de junio (RJ\2020\1643, MP: Juan María Díaz Fraile), cuyo fragmento reproducido a continuación es extractado por la sentencia comentada para explicar la doctrina jurisprudencial sobre novación modificativa *ex* artículo 1203 CC, enfatizando que el umbral exigido para la novación modificativa es más bajo que el exigido para la novación extintiva (la cual, siendo más rigurosa, requiere con arreglo al artículo 1204 CC que sea expresa o bien tácita por recurso a la regla de la incompatibilidad entre la obligación preexistente y la obligación nueva):

> «(…) la jurisprudencia de esta Sala, siguiendo el texto legal (art. 1203 CC), ha considerado que para que se aprecie la novación modificativa, no es necesario que se siga el rigorismo formal que exige el art. 1204 CC (SSTS de 11 de julio de 1985 y 26 de enero de 1988, y las allí citadas), pues, como señala esta última, para estimar una novación modificativa basta que el concierto de la misma se desprenda de hechos que tengan virtualidad suficiente para apreciarla (vid. Sentencia 28/2015, de 11 de febrero). Resulta ello coherente con la menor intensidad de los efectos de la novación modificativa,

---

mente ni mediante traslado auténtico), pero su carácter confesorio «"exige, al menos, una referencia al acto o contrato primordial" (STS-17-7-84)» (p. 354). Postulado que sigue a Núñez Lagos, *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, 1945, p. 501: «el art. 1224 no exige ni tenor literal ni sustancial. Basta una mera indicación que determine con exactitud el acto o contrato que se confirma o reconoce. La declaración de voluntad, si puede llamarse así, no consiste más que en la manifestación de que se reconoce un acto o contrato determinados y que pertenecen al pasado. Fuera de esto, la declaración del reconocente es la misma del documento primordial reconocido, sin que quepa apartarse de aquella ni por exceso ni por defecto». Esta postura es la que ha mantenido nuestra jurisprudencia, véase por todas la STS de 17 de julio de 1984 (RJ\1984\4076, MP: Cecilio Serena Velloso), la cual cita Rodríguez Adrados, 1991, p. 355, y también la sentencia comentada al hacer suyos algunos de los fragmentos de la STS 261/2020, de 8 de junio, que hacen referencia a la misma.

> en la que la *prior obligatio* subsiste, si bien afectada por la modificación, lo que implica el mantenimiento no sólo del vínculo principal sino también la conservación de su antigüedad y de las garantías accesorias» (FD 5.º, apartado 2).

El caso resuelto por la mencionada STS 261/2020, de 8 de junio, trata de una escritura pública que omite toda referencia al contrato privado de compraventa anterior, existiendo discrepancias entre ambos documentos, pues la escritura no sólo no recoge una parte del precio aplazado, sino que además el precio se declara «recibido íntegramente» y se da «plena carta de pago». En la sentencia citada, el Alto Tribunal confirmó que había tenido lugar una novación modificativa referida al precio de la compraventa, la cual encaja en el supuesto del artículo 1203.1.º CC.

Y la sentencia comentada reproduce otra vez un fragmento de la STS 261/2020, de 8 de junio, en concreto, uno que transcribe la STS 686/2011, de 19 de octubre (RJ\2011\6841, MP: Jesús Corbal Fernández), que resuelve un caso en que tuvo lugar una novación modificativa consistente en la reducción del precio de la compraventa, a resultas de que la escritura pública posterior recogía un precio menor al que constaba en el contrato privado de compraventa:

> «Afirmamos en la sentencia núm. 686/2011, de 19 octubre, en un supuesto similar al presente: "es cierto que ha habido una reducción del precio en la escritura pública respecto del fijado en el documento privado, pero ello no supone novación extintiva, sino modificativa. Esto es así porque ni el efecto extintivo se declara por las partes, ni siquiera se deduce una voluntad en tal sentido, ni hay absoluta incompatibilidad de las obligaciones. La mera variación del objeto o condiciones principales no excluye el efecto modificativo (art. 1203.1.º CC), y la alteración del precio en el caso no tiene virtualidad suficiente para apreciar una novación extintiva (S. 4 de marzo de 2006 sic). Además debe tomarse en cuenta que en la duda debe prevalecer el efecto más débil –modificativo–, y que no cabe cambiar en casación el criterio de la instancia cuando el mismo, al ponderar la significación económica de la modificación, no resulta irrazonable".»

De lo dicho hasta aquí por la sentencia comentada en aplicación de la doctrina jurisprudencial sobre novación modificativa no

resulta todavía nada concluyente para sustentar el rechazo de que, en virtud del otorgamiento posterior de la escritura pública, haya acontecido una novación modificativa de los términos contenidos en el pliego de cláusulas administrativas.

2.2 La norma especial del artículo 1224 CC: regla general y excepción

Tras exponer las generalidades de la doctrina jurisprudencial sobre novación modificativa, la sentencia comentada se centra en la norma especial del artículo 1224 CC y lo hace nuevamente (y quizás también por desgracia exclusivamente) a partir de la ya referida la STS 261/2020, de 8 de junio, para atribuir a la escritura pública posterior carácter meramente confesorio o recognoscitivo, negando la eventual eficacia novatoria de los términos contenidos en el pliego de cláusulas administrativas. Efecto novatorio que, si bien es excepcional y a pesar de la regla general consistente en la prevalencia del contrato original, encontraría cobijo bajo el artículo 1224 CC si la intención novatoria es clara, amparando por tanto este precepto el carácter parcialmente dispositivo de la escritura pública posterior si así se desprende de su contenido.

Es más, la sentencia comentada constata esta excepción ex artículo 1224 CC haciendo suyos fragmentos de la citada STS 261/2020, de 8 de junio. Reproducimos a continuación algunos de los fragmentos más significativos de la STS 261/2020, de 8 de junio, los cuales toma la sentencia comentada para distinguir el supuesto que resuelve del supuesto enjuiciado en 2020:

> «La elevación a público de un documento privado puede tener una eficacia meramente recognoscitiva, o bien puede tener también una eficacia de complemento o modificación del negocio, a modo de renovatio contractus. Así resulta del art. 1.224CC, conforme al cual «Las escrituras de reconocimiento de un acto o contrato nada prueban contra el documento en que éstos hubiesen sido consignados, si por exceso u omisión se apartaren de él, a menos que conste expresamente la novación del primero».
>
> (…) De forma que: (i) «cuando el acuerdo primario y la escritura coinciden, ésta no hace otra cosa que dar forma a lo ya preexistente»; sin embargo, (ii) «en eventos de manifiesta discordancia, como el de autos, no es posible

> hacer prevalecer contra los términos categóricos y claros del documento notarial, una posible convención anterior».
>
> El art. 1224 CC hace, pues, referencia a la escritura recognoscitiva y para que nos encontremos dentro de su ámbito de aplicación requiere que se reseñe en la propia escritura el documento originario, ya que como señaló la Sentencia de esta Sala de 17 de julio de 1984, su carácter meramente recognoscitivo o confesorio (con exclusión de toda eficacia novatoria) exige al menos una referencia al acto o contrato inicial: «el citado precepto contempla un reconocimiento que no es sino confesión y así, habrá de tener, para suministrar aquel supuesto, un contenido estrictamente confesorio que exige al menos una referencia al acto o contrato primordial». Requisito que no concurre cuando la escritura pública posterior «presenta el contrato que solemniza como autónomo y desligado de cualquier otro preexistente, que es silenciado absolutamente».
>
> En definitiva, el art. 1.224 CC es aplicable a las escrituras que cumplen una función estrictamente de reconocimiento, de manera que la solución que contiene no se aplica a los casos de sucesiva documentación de la lex contractus, cuando los documentos sean discordantes entre sí. Para tal caso, la regla debe ser la contraria, de manera que la nueva reglamentación de intereses sustituye a la anterior».

La cuestión ciertamente problemática es determinar qué exige el artículo 1224 CC para que la escritura pública discordante respecto del documento anterior tenga eficacia novatoria por haber quedado constatada la voluntad novatoria de las partes. En este sentido, son muy expresivos los términos de la RDGRN de 13 de mayo de 2015 (RJ\2015\4030):

> «Esto es, en presencia de una escritura, la alternativa es clara: o es recognoscitiva si encaja en el artículo 1224 del Código Civil o es constitutiva si queda fuera de los supuestos que claramente alude el artículo 1224 del Código Civil. Es más, si la reproducción no coincide con el original intencionadamente habrá un nuevo negocio y no una simple declaración confesoria o de reconocimiento» (FD 3.º).

Sobre la constancia de la voluntad novatoria de las partes, aunque en apariencia deslindada del artículo 1224 CC, la Audiencia

Provincial de Cáceres, en la sentencia objeto de recurso (Sentencia de 1 de octubre de 2019), se pronunció descartándola sin ambages por la vía de la interpretación de los términos de la compraventa en su conjunto como un acto complejo que trae causa de un procedimiento administrativo de licitación, siendo a mi juicio una argumentación más directa (o, al menos, menos alambicada) que la vertida por el Tribunal Supremo en la sentencia comentada (sin obviar que la Audiencia Provincial no tuvo el reto hercúleo de encajar la aplicación del artículo 1224 CC):

> «El motivo articulado da a entender que el contenido del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares cede ante las novaciones y/o modificaciones introducidas en la escritura de compraventa con condición resolutoria de fecha 29 de octubre de 2010. Nada más lejos de la realidad. La constancia en la escritura del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares es tan evidente que no resulta comprensible que se pueda dudar de que no forma parte del «título». Para empezar, se comienza diciendo que la compraventa queda sujeta a las condiciones y obligaciones que se reflejan en la certificación unida a la matriz, siendo así que esta certificación de fecha 27 de octubre de 2010 remite de manera expresa al expediente administrativo 17/2010, relativo a la venta finalista, mediante subasta con único criterio de adjudicación, de los tres solares objeto del presente procedimiento. Y tras dicha remisión expresa se hacen constar, *entre otras,* las circunstancias que se recogen en la citada certificación, lo que en modo alguno puede interpretarse como exclusión de las no trascritas literalmente, máxime cuando al reproducir parcialmente la cláusula sexta, relativa a la condición resolutoria explícita, se rubrica expresamente «Cláusula resolutoria explícita con Cláusula penal». Además, en los expositivos 4.º a 10.º de la referida certificación se establece el iter del procedimiento administrativo de enajenación de las fincas, que culmina con la escritura de compraventa con condición resolutoria de fecha 29 de octubre de 2010 con el fin de formalizar la adjudicación definitiva de la compraventa a la demandada, sujeta al Pliego de Cláusulas Económico Administrativas que rigió la venta y por lo que se declaró válida la forma de adjudicación y el acto licitatorio celebrado, y se aprobó la adjudicación definitiva. De ahí que la

> certificación de fecha 27 de octubre de 2010 quede unida a la matriz.
>
> En definitiva, no existe novación y la escritura responde únicamente a dar forma pública al acto preexistente a los efectos probatorios y de constancia registral (entre otras, sentencia del Tribunal Supremo de fecha 22 de diciembre de 1986). Por ello, no cabe ver disonancia interna en el contenido de la escritura porque en cualquier caso este cede ante el más específico de las cláusulas del Pliego de Condiciones Administrativas Particulares, conforme al cual se perfeccionó la venta» (FD 3.º, apartado 3).

La cita de la STS de 22 de diciembre de 1986 (RJ\1986\7795, MP: Cecilio Serena Velloso) por parte de la Audiencia Provincial no es baladí, ya que la STS de 22 de diciembre de 1986[56] recoge la figura del «contrato reproductivo»: según explica Menéndez Mato, un «contrato de segundo grado, secundario, instrumental o auxiliar» en relación con «un contrato principal precedente», dado que «su eficacia meramente declarativa, y se mueve en un nivel probatorio»[57]:

> «[L]a escritura pública de 23 de agosto de 1977 carece de efectos jurídicos negociales propios, conforme al artículo 1224 del Código Civil, ya que, atenida a la primera parte de dicho precepto al no constar en ella claramente la voluntad novatoria de los otorgantes, nada sustantivo se adicionó entonces a lo pactado el 1 de octubre de 1973, no incorporando más efectos intrínsecos sino adquiriendo sólo el elemento probatorio extrínseco emanado de la intercesión de la fe notarial, mas sin exceder la escritura el plano estrictamente probatorio y así esta Sala en su sentencia de 28 de octubre de 1944 que reitera la de 15 de octubre de 1985 explica que escrituras de la clase y contenido de la que aquí se considera no tienen otra significación que la de medios de reconocimiento de un acto o contrato pre-

[56] En el caso enjuiciado, el Alto Tribunal falla que la transmisión del dominio de unas fincas litigiosas mediante donación en 1975 es anterior al efecto traditorio instrumental (ex artículo 1462. II CC) que podría haberse derivado de la elevación a público en 1977 de un contrato de privado de compraventa celebrado en 1973.

[57] Menéndez Mato, *Revista de Derecho Civil*, 2021, pp. 108-109, autor que añade incluso que «la figura [del contrato reproductivo] plantea dudas acerca de su naturaleza de auténtico contrato, y es frecuente que, en numerosas ocasiones, los tribunales y los registros y el notariado hablen de él como documento reproductivo o recognoscitivo».

existente, dándose por ellas forma pública a lo ya preexistente bajo la forma privada, siendo sus efectos los puramente confesorios del acto o negocio primitivos» (FD 6.º, apartado E).

En la sentencia comentada, siguiendo la tesis del contrato reproductivo de la Audiencia Provincial de Cáceres, el Tribunal Supremo rechaza la eficacia novatoria de la escritura pública, enfatizando la falta de constancia de la voluntad novatoria de las partes y reafirmando su carácter meramente recognoscitivo o confesorio a partir de tres argumentos primordiales (FD 4.º, apartado 3):

– Primero, el contexto de su otorgamiento: «hay dos datos que disipan cualquier duda»: un primer «dato» intrínseco a la propia escritura, «la remisión que hace la escritura pública a la certificación del Secretario-Interventor», es decir, la certificación de fecha 27 de octubre de 2010, unida a la matriz, que recoge el contenido del pliego de cláusulas administrativas; y otro segundo «dato» extrínseco, «la propia naturaleza de la operación originaria», ya que la escritura de compraventa es la culminación de un procedimiento administrativo de licitación.

– Segundo, la falta de una voluntad novatoria real y efectiva de las partes: el Tribunal Supremo subraya que «la escritura (…) se dirige a dar forma al contrato previo» y que «justamente porque consideramos que [la escritura] no tiene por objeto recoger el contrato como autónomo y desligado de cualquier otro preexistente, hemos de concluir que obedece a un error o que, en cualquier caso, no responde a la voluntad de las partes».

– Tercero, el Alcalde no estaba facultado para modificar los términos del acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Aldeacentenera, de 27 de enero de 2010, en virtud del cual fue aprobada la venta de las tres fincas de conformidad con el pliego de cláusulas administrativas: «cuando se otorga la escritura pública, el Alcalde actúa en representación del Consistorio y se limita a refrendar la adjudicación de las fincas a Alianza de Solidaridad Extremeña, de acuerdo con las condiciones fijadas, sin que tenga facultad alguna para añadir, supri-

> mir o modificar las cláusulas aprobadas por el pleno». Y, a continuación, el Tribunal Supremo apostilla que «en caso de que se hubiera producido un comportamiento semejante, habría incurrido en una extralimitación competencial que privaría de eficacia alguna a cualquier variación introducida».

Finalmente, a pesar de la acogida y defensa por parte del Tribunal Supremo de la tesis del contrato reproductivo, no puede pasarnos desapercibida la espinosa cuestión de la inclusión de la condición resolutoria con cláusula penal, pero sin sujeción al plazo de caducidad. Ello es así porque respecto de la cláusula penal es más que suficiente la remisión al pliego de cláusulas administrativas (cuyo contenido se recoge en la certificación del Secretario-Interventor de 27 de octubre de 2010 anexada a la propia escritura) para su incorporación por referencia a los términos de la compraventa en la medida que no se contradice el cuerpo de la escritura. Por el contrario, respecto del plazo de caducidad, sí que salta a la vista una discordancia clara entre el cuerpo de la escritura y el pliego de cláusulas administrativas, pues el contenido sustantivo de la escritura difiere en este extremo del documento que se anexa (el pliego de cláusulas administrativas). Al mismo tiempo, téngase en cuenta la repercusión capital que en este caso habría tenido apreciar la eficacia novatoria de la escritura pública: la inclusión del plazo de caducidad de tres años (a contar desde el otorgamiento de la escritura) para el caso de incumplimiento de la obligación de construir durante los dos años siguientes una edificación para albergar oficinas u otras dependencias habría impedido el ejercicio válido por el Ayuntamiento de la condición resolutoria, dado que dicho ejercicio habría sido a todas luces extemporáneo (la escritura de compraventa fue otorgada el 29 de octubre de 2010 y el acuerdo de resolución adoptado por el Ayuntamiento de Aldeacentenera el 1 de agosto de 2015, es decir, excediendo con creces el mencionado plazo de tres años).

Por tanto, fuera del ámbito concreto de la contratación con la Administración, en que el programa contractual sería radicalmente distinto, por no enmarcarse dentro de un procedimiento administrativo de licitación y por estar las partes facultadas para alterar los términos de la compraventa, la solución hubiera sido la contraria a la adoptada en este caso, pues la aplicación del artículo 1224 CC hubiera conducido a afirmar la eficacia novatoria de la escritura pública por haber quedado constatada la voluntad novatoria de las partes.

V. CONCLUSIONES

1. La sentencia rechaza la moderación de la pena: en primer lugar, porque concurre un incumplimiento previsto en la propia cláusula penal; y, en segundo término, porque no ha quedado acreditada una situación de ruptura del equilibrio contractual de las partes, analizando en este punto la vía de la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus* para la revisión judicial de la pena.

2. Lo más relevante y novedoso de esta sentencia es la atención que presta a la pretendida ruptura del equilibrio contractual de las partes, en claro contraste con los pronunciamientos del Tribunal Supremo dictados durante casi una década siguiendo la doctrina jurisprudencial iniciada por el Pleno de la Sala Primera en la Sentencia 530/2016, de 13 de septiembre. La sentencia comentada analiza en detalle si concurre o no un cambio imprevisto y extraordinario de las circunstancias que hubiera podido alterar la cuantía de los daños y perjuicios razonablemente previsibles con arreglo a la cláusula penal. Incluso, en comparación con las pocas sentencias que sí han tenido en cuenta este aspecto (la STS 281/2022, de 4 de abril, y la STS 441/2020, de 17 de julio), esta sentencia se distingue por haber dado a esta cuestión un relieve mucho mayor.

3. Hasta ahora, a pesar de que el Tribunal Supremo dejó la puerta abierta a la moderación de la pena por razones de equidad desde la STS 530/2016, de 13 de septiembre, la jurisprudencia posterior se ha mostrado reticente a moderar la pena pactada porque no suele apreciar que la pena convencional sea extraordinariamente superior al daño efectivamente sufrido por el acreedor (o bien, en una minoría de casos, no estima que tal desproporción traiga causa de un cambio de circunstancias imprevisible al tiempo de contratar o que haya tenido lugar una ruptura del equilibrio contractual de las partes), insistiendo con asiduidad en que recae sobre el deudor la carga de alegar y de probar que la cuantía de la pena aplicable según lo pactado ha resultado ser extraordinariamente más elevada que la del daño efectivamente causado al acreedor. Si bien creíamos que la STS 530/2016, de 13 de septiembre, había quebrado el principio de inmutabilidad de la pena, lo cierto es que su doctrina jurisprudencial está siendo aplicada de manera muy restrictiva: así, por ejemplo, en la sentencia comentada, el Tribunal Supremo concluye el examen de la vía de la doctrina *rebus sic stantibus* para la revisión judicial de la pena con la siguiente afirmación: «el que la cuantía de la penalidad a pagar resulte ser mayor que la cuantía de los daños y perjuicios efectivamente causados por el referido

incumplimiento carece per se de relevancia, siempre que hubieren podido preverse a la celebración del contrato, como aquí ocurre» (FD 3.º, apartado 2).

4. El otro aspecto de interés resuelto por la sentencia es su negativa a considerar, con base en la figura del denominado «contrato reproductivo», que los términos del pliego de cláusulas administrativas hayan quedado novados por la escritura pública de compraventa posterior, en concreto, la exclusión de la cláusula penal y la sujeción de la condición resolutoria a un plazo de caducidad de tres años. Nótese que este plazo de caducidad habría impedido el ejercicio válido de la condición resolutoria por el Ayuntamiento de Aldeacentenera (la escritura de compraventa fue otorgada el 29 de octubre de 2010 y el acuerdo de resolución adoptado el 1 de agosto de 2015, esto es, una vez transcurrido el plazo de tres años).

5. El elemento esencial aquí, según exige el artículo 1224 CC, es si quedó constatada la voluntad novatoria de las partes a fin de que la escritura pública discordante respecto del pliego de cláusulas administrativas anterior tenga eficacia novatoria. Sin embargo, tal y como razona la sentencia, no hubo voluntad novatoria de las partes porque no pudo haberla: el Alcalde no estaba facultado para modificar los términos del acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Aldeacentenera, de 27 de enero de 2010, en virtud del cual fue aprobada la venta de las tres fincas de conformidad con el pliego de cláusulas administrativas.

6. No obstante lo anterior, fuera del ámbito concreto de la contratación con la Administración, la solución hubiera sido la contraria a la adoptada en este caso, pues la aplicación del artículo 1224 CC hubiera conducido a afirmar la eficacia novatoria de la escritura pública por haber quedado constatada la voluntad novatoria de las partes, las cuales sí que habrían estado facultadas para alterar libremente los términos de la compraventa.

JURISPRUDENCIA

TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 14 de diciembre de 1940 (RJ\1940\1135)
- STS de 5 de noviembre de 1956 (RJ\1956\3805, MP: Francisco Eyre Varela)
- STS de 6 de junio de 1959 (RJ\1959\3026)
- STS de 20 de noviembre de 1970 (RJ\1970\4825, MP: José Beltrán de Heredia y Castaño)
- STS de 30 de junio de 1981 (RJ\1981\2622, MP: MP: Antonio Sánchez Jáuregui)
- STS de 13 de julio de 1984 (RJ\1984\3981, MP: José Beltrán de Heredia y Castaño)
- STS de 17 de julio de 1984 (RJ\1984\4076, MP: Cecilio Serena Velloso)
- STS de 19 de febrero de 1985 (RJ\1985\816, MP: Jaime de Castro García)
- STS de 17 de marzo de 1986 (RJ\1986\1256, MP: Antonio Fernández Rodríguez)
- STS de 22 de diciembre de 1986 (RJ\1986\7795, MP: Cecilio Serena Velloso)
- STS de 20 de octubre de 1988 (RJ\1988\7592, MP: Antonio Carretero Pérez)
- STS de 1 octubre de 1990 (RJ\1990\7460, MP: Jaime Santos Briz)
- STS de 26 de diciembre de 1990 (RJ\1990\10374, MP: Luis Martínez-Calcerrada y Gómez)
- STS de 8 de febrero de 1993 (JUR\1993\3225, MP: José Almagro Nosete)
- STS de 26 de marzo de 1993 (RJ\1993\2395¸ MP: Eduardo Fernández-Cid de Temes)
- STS de 25 de enero de 1995 (RJ\1995\166¸MP: Jesús Marina Martínez-Pardo)
- STS de 29 de noviembre de 1997 (RJ\1997\8441, MP: Francisco Morales Morales)
- STS 473/2001, de 10 de mayo (RJ\2001\6191, MP: Xavier O'Callaghan Muñoz)
- STS 79/2002, de 7 de febrero (RJ RJ\2002\2887, MP: Jesús Corbal Fernández)
- STS 683/2007, de 20 de junio (RJ\2007\3861, MP: José Ramón Ferrándiz Gabriel)
- STS 864/2007, de 17 de julio (RJ\2007\4961, MP: Rafael Ruiz de la Cuesta Cascajares)
- STS 963/2007, de 14 de septiembre (RJ\2007\6075, MP: Clemente Auger Liñán)
- STS 1293/2007, de 5 de diciembre (RJ\2007\8901, MP: Clemente Auger Liñán)
- STS 384/2009, de 1 de junio (RJ\2009\3192, MP: José Ramón Ferrándiz Gabriel)
- STS 805/2009, 10 de diciembre (RJ\2010\852, MP: Xavier O'Callaghan Muñoz)
- STS 633/2010, de 1 de octubre (RJ\2010\7307, MP: Juan Antonio Xiol Ríos)
- STS 300/2011, de 4 de mayo (RJ\2011\3728, MP: José Ramón Ferrándiz Gabriel)
- STS 686/2011, de 19 de octubre (RJ\2011\6841, MP: Jesús Corbal Fernández)
- STS 999/2011, de 17 de enero de 2012 (RJ\2012\287, MP: Rafael Gimeno-Bayón Cobos)
- STS 820/2012, de 17 de enero de 2013 (RJ\2013\1819, MP: Francisco Marín Castán)
- STS 822/2012, de 18 de enero de 2013 (RJ\2013\1604, MP: José Ramón Ferrándiz Gabriel)
- STS 267/2013, de 30 de abril (RJ\2013\4609, MP: José Ramón Ferrándiz Gabriel)
- STS 149/2014, 10 de marzo (RJ\2014\1467, MP: Francisco Javier Orduña Moreno)
- STS 121/2014, de 17 de marzo (RJ\2014\1505, MP: Ignacio Sancho Gargallo)
- STS 136/2014, de 18 de marzo (RJ\2014\2409, MP: José Ramón Ferrándiz Gabriel)
- STS 153/2014, de 31 de marzo (RJ\2014\1946, MP: José Ramón Ferrándiz Gabriel)
- STS 166/2014, 7 de abril (RJ\2014\2184, MP: Francisco Javier Orduña Moreno)

– STS 214/2014, de 15 de abril (RJ\2014\3122, MP: Rafael Sarazá Jimena)
– STS 333/2014, de 30 de junio (RJ\2014\3526, MP: Francisco Javier Orduña Moreno)
– STS 591/2014, de 15 de ocubre (RJ\2014\6129, MP: Francisco Javier Orduña Moreno)
– STS 64/2015, de 24 de febrero (RJ\2015\1409, MP: Francisco Javier Orduña Moreno)
– STS 291/2015, de 3 de junio (RJ\2015\2735, MP: Ignacio Sancho Gargallo)
– ATS de 3 de febrero de 2016 (JUR\2016\32202, MP: Ángel Fernando Pantaleón Prieto)
– STS 530/2016, de 13 de septiembre (RJ\2016\4107, MP: Ángel Fernando Pantaleón Prieto)
– STS 44/2017, de 25 de enero (RJ\2017\438, MP: Eduardo Baena Ruiz)
– STS 126/2017, de 24 de febrero (RJ\2017\821, MP: Eduardo Baena Ruiz)
– STS 61/2018, de 5 de febrero (RJ\2018\347, MP: Eduardo Baena Ruiz)
– STS 74/2018, de 14 de febrero (RJ\2018\637, MP: María de los Ángeles Parra Lucán)
– STS 441/2018, de 12 de julio (RJ\2018\2825, MP: Eduardo Baena Ruiz)
– STS 148/2019, de 12 de marzo (RJ\2019\933, MP: Eduardo Baena Ruiz)
– STS 268/2019, de 17 de mayo (RJ\2019\1961, MP: Francisco Javier Orduña Moreno)
– STS 325/2019, de 6 de junio (RJ\2019\2734, MP: Eduardo Baena Ruiz)
– STS 261/2020, de 8 de junio (RJ\2020\1643, MP: Juan María Díaz Fraile)
– STS 441/2020, de 17 de julio (RJ\2020\2514, MP: Eduardo Baena Ruiz)
– STS 193/2021, de 12 de abril (RJ\2021\1472, MP: María de los Ángeles Parra Lucán)
– STS 471/2021, de 29 de junio (RJ\2021\3031, MP: Juan María Díaz Fraile)
– STS 485/2021, de 5 de julio (RJ\2021\3266, MP: José Luis Seoane Spiegelberg)
– STS 804/2021, de 23 de noviembre (RJ\2021\5177, MP: Pedro José Vela Torres)
– STS 281/2022, de 4 de abril (RJ\2022\1976, MP: José Luis Seoane Spiegelberg)
– STS 317/2022, de 20 de abril (RJ\2022\2278, MP: María de los Ángeles Parra Lucán)

AUDIENCIAS PROVINCIALES

– SAP Madrid 391/2008, de 6 de junio de 2008 (JUR\2008\212066, MP: Ángel Vicente Illescas Rus)
– SAP Las Palmas 554/2012, de 30 de noviembre (AC\2013\1384, MP: Mónica García de Yzaguirre)
– SAP Cáceres 629/2019, de 31 de octubre (JUR\2020\24521, MP: María Luz Charco Gómez)

DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO / DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA

– RDGRN de 13 de mayo de 2015 (RJ\2015\4030)
– RDGSJyFP de 29 de agosto de 2019 (RJ\2019\4253)
– RDGSJyFP de 15 de enero de 2021 (RJ\2021\219)
– RDGSJyFP de 3 de febrero de 2021 (RJ\2021\521)
– RDGSJyFP de 15 de febrero de 2024 (JUR\2024\330462)
– RDGSJyFP de 27 de febrero de 2025 (JUR\2025\46533)

BIBLIOGRAFÍA

Albaladejo García, Manuel: *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, t. XV, vol. 2, Edersa, Madrid, 1983.

— *Derecho Civil*, t. II, vol. 1, 8.ª ed., Bosch, Barcelona, 1989.

Arana de la Fuente, Isabel: «La pena convencional y su modificación judicial. En especial, la cláusula penal moratoria», *Anuario de Derecho Civil*, 2009, fasc. IV, pp. 1579-1686.

— «Algunas precisiones sobre la reforma de la cláusula penal en la Propuesta de Modernización del Código Civil en materia de Obligaciones y Contratos», *InDret*, 2010, núm. 4 (www.indret.com).

Carrasco Perera, Ángel: «Artículo 1154», en *Comentarios al Código Civil* (dir. por R. Bercovitz Rodríguez-Cano), t. VI, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, pp. 8460-8466.

— «Comentario a la Sentencia de 15 de octubre de 2014 (RJ 2014, 6129). Reivindicación y defensa de la vieja doctrina *rebus sic stantibus», Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil,* núm. 98, 2015, pp. 175-206.

— *Derecho de Contratos*, Aranzadi, 4.ª ed., Las Rozas (Madrid), 2024.

Castellanos Cámara, Sandra: «Novación y modificación de la relación obligatoria: el artículo 1203 CC del Código Civil español», *Revista Boliviana de Derecho*, núm. 28, 2019, pp. 168-203.

De Amunátegui Rodríguez, Cristina: «La cláusula *rebus sic stantibus*», Tirant lo Blanch, Valencia, 2003.

De Castro Vítores, Germán: «Capítulo 27: Cláusula penal, contratante débil y principio de buena fe: Acervo contractual europeo y derecho español», en *Derecho Contractual Europeo. Problemática, propuestas y perspectivas* (dir. por E. Bosch Capdevila), Bosch, Barcelona, 2009, pp. 563-579.

Espín Alba, Isabel: *La cláusula penal. Especial referencia a la moderación de la pena,* Marcial Pons, Madrid, 1997.

Espín Cánovas, Diego: «La cláusula penal en las obligaciones contractuales», *Revista de Derecho Privado*, 1946, pp. 145-169.

Feliu Rey, Jorge: «Cláusula penal: naturaleza de la pena, moderación judicial y su posible configuración como título ejecutivo», *Anuario de Derecho Civil*, 2014, fasc. I, pp. 169-218.

Gete-Alonso y Calera, María del Carmen: «La novación y modificación del contrato: evolución y configuración actual», en *Estudios de Derecho de Contratos*

(dir. por A.-M. Morales Moreno y coord. por E. V. Blanco Martínez), Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, Madrid, 2022, pp. 413-433.

Gregoraci Fernández, Beatriz: «La alteración sobrevenida de las circunstancias», en *Estudios de Derecho de Contratos* (dir. por A.-M. Morales Moreno y coord. por E. V. Blanco Martínez), Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, Madrid, 2022, pp. 475-507.

Gómez Ligüerre, Carlos; Milà Rafel, Rosa: «Residential and Commercial Leases Amidst the Corona Crisis: The Spanish Case in Context», en *Coronavirus and the Law in Europe* (ed. por E. Hondius, M. Santos Silva, A. Nicolussi, P. Salvador Coderch, C. Wendehorst y F. Zoll), Intersentia, Cambridge, 2021, pp. 911-932.

Gómez Pomar, Fernando: «El incumplimiento contractual en Derecho español», *InDret*, 2007, núm. 3 (www.indret.com).

Gómez Pomar, Fernando; Alti Sánchez-Aguilera, Juan: «Cláusula *rebus sic stantibus*: viabilidad y oportunidad de su codificación en el Derecho civil español», *InDret*, 2021, núm. 1, pp. 502-577 (www.indret.com).

Jiménez Muñoz, Francisco Javier: «La moderación judicial de la cláusula penal», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1999, núm. 653, pp. 1455-1494.

Jordano Fraga, Francisco: *La resolución por incumplimiento en la compraventa inmobiliaria. Estudio jurisprudencial del artículo 1504 del Código Civil*, Civitas, Madrid, 1992.

Fuentes-Lojo Rius, Alejandro: «Análisis crítico de la doctrina de la DGRN sobre la validez de cláusulas de renuncia a la moderación de la cláusula penal», *Revista de Derecho Inmobiliario*, 2021, núm. 100.

Marco Molina, Juana: «El proceso de formación o conclusión del contrato. Una propuesta de regulación armonizada», *InDret*, 2015, núm. 3 (www.indret.com).

Marín García, Ignacio: «La cláusula penal en la Propuesta de Modernización del Código Civil en materia de Obligaciones y Contratos», *InDret*, 2009, núm. 2 (www.indret.com).

— *La liquidación anticipada del daño. Análisis económico de la cláusula penal*, Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, Madrid, 2017.

Martínez Velencoso, Luz M.: «Hacia una aplicación normalizada de la cláusula *Rebus Sic Stantibus.* Comentario a la STS 30 de junio de 2014 (RJ 2014, 3526)», *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial,* núm. 35, 2014, pp. 289-314.

Mas Badía, María Dolores: *La revisión judicial de las cláusulas penales*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 1995.

Menéndez Mato, Juan Carlos: *«El* contrato de fijación jurídica en el ordenamiento español: análisis de su situación actual*», Revista de Derecho Civil*, 2021, vol. VIII, núm. 4, *Estudios*, pp. 91-124.

Mullerat Balmaña, Ramón María: «El pacto comisorio en las compraventas de inmuebles», *Anuario de Derecho Civil*, 1971, fasc. II, pp. 481-529.

Núñez Lagos, Rafael: *«Estudios sobre el valor jurídico del documento notarial»*, *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, t. 1, 1945, pp. 379-510.

Orduña Moreno, Francisco Javier: *Cláusula Rebus y Modernización del Derecho Contractual: tratamiento doctrinal y jurisprudencial*, Francis Lefevre, Madrid, 2020.

Pantaleón Prieto, Fernando: «Las nuevas bases de la responsabilidad contractual», *Anuario de Derecho Civil*, 1993, fasc. IV, pp. 1719-1745.

Parra Lucán, María de los Ángeles: «Riesgo imprevisible y modificación de los contratos», *InDret*, 2015, núm. 4 (www.indret.com).

Quesada González, María Corona: «Estudio de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la pena convencional», *Aranzadi Civil,* 2003, núm. 14 (BIB 2003/1300).

Rivero Hernández, Francisco (revisor): *Elementos de Derecho Civil,* t. II, vol. 1 (autores J. L. Lacruz Berdejo, F. A. Sancho Rebullida, J. Delgado Echeverría, F. Rivero Hernández y J. Rams Albesa), Dykinson, Madrid, 1999.

Rodríguez Adrados, Antonio: «Comentarios al artículo 1224 CC» en *Comentario del Código Civil* (dir. por C. Paz-Ares Rodríguez, L. Díez-Picazo y Ponce de León, R. Bercovitz Rodríguez-Cano y Pablo Salvador Coderch), t. II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, pp. 352-355.

Rodríguez Tapia, José Miguel: «Sobre la Cláusula Penal en el Código Civil», *Anuario de Derecho Civil*, 1993, fasc. II, pp. 511-587.

Ruiz Vadillo, Enrique: «Algunas consideraciones sobre la cláusula penal», *Revista de Derecho Privado*, 1975, pp. 374-412.

Salvador Coderch, Pablo: «Alteración de circunstancias en el art. 1213 de la Propuesta de Modernización del Código Civil en materia de Obligaciones y Contratos», *InDret*, 2009, núm. 4 (www.indret.com).

San Miguel Pradera, Lis Paula: «La cláusula *rebus sic stantibus* en el moderno derecho de obligaciones y contratos», en *Derecho y política ante la pandemia: reacciones y transformaciones, Tomo II, Reacciones y transformaciones en el Derecho Privado, Número Extraordinario del Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid* (ed. por B. Gregoraci Fernández y F. Velasco Caballero), Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado, Madrid, 2021, pp. 39-61.

Sancho Rebullida, Francisco de Asís: «Comentarios a los artículos 1203 y 1204 CC» en *Comentario del Código Civil* (dir. por C. Paz-Ares Rodríguez, L. Díez-Picazo y Ponce de León, R. Bercovitz Rodríguez-Cano y Pablo Salvador Coderch), t. II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, pp. 294-301.

Santos Briz, Jaime: «Comentario a los artículos 1152 a 1155 CC», en *Comentario al Código Civil* (coord. por I. Sierra Gil de la Cuesta), t. 6, Bosch, Barcelona, 2000, pp. 289-301.

Yzquierdo Tolsada, Mariano: «Comentario de las SSTS de 17 y 18 de enero de 2013 (1013/2013 y 679/2013). Cláusula "rebus sic stantibus" en la compraventa de inmuebles y crisis económica», en *Comentarios a las sentencias de unifcación de doctrina (civil y mercantil)* (dir. por M. Yzquierdo Tolsada), vol. 6 (2013-2014), Dykinson, Madrid, 2016, pp. 83-94.

JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

Sentencias

A cargo de: **Antonio CABANILLAS SÁNCHEZ (Académico senior. Universidad Carlos III de Madrid)**

Colaboran: **Carlos CASTELLS SOMOZA (Profesor ayudante doctor de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid), Ignacio DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO (Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria), Jose María MARTÍN FABA (Profesor ayudante doctor de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid), Carlos ORTEGA MELIÁN (Profesor contratado doctor de Derecho Civil. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria), Teresa RODRÍGUEZ CACHÓN (Profesora permanente laboral de Derecho Civil. Universidad de Burgos), Margarita SÁNCHEZ GONZÁLEZ (Doctoranda de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid), Francisco SANTANA NAVARRO (Profesor contratado doctor de Derecho Civil. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria).**

SUMARIO: I. *Derecho Civil*: 1. Parte general. 2. Derecho de la persona. 3. Obligaciones y contratos. Responsabilidad civil. 4. Derechos reales. Derecho hipotecario. 5. Derecho de familia. 6. Derecho de sucesiones.–II. *Derecho Mercantil*.–III. *Derecho Procesal.*

DERECHO CIVIL

PARTE GENERAL

1. Prescripción de la acción de restitución de las cantidades pagadas por intereses en un préstamo o crédito usurario.- La jurisprudencia de la sala distingue entre la acción de nulidad absoluta del contrato, que es imprescriptible, y la acción de restitución de las prestaciones realizadas en ejecución del contrato nulo, que tiene naturaleza personal y está sujeta al plazo general de prescripción del artículo 1964 CC. Esta distinción es aplicable también a los contratos de préstamo usurarios regulados en la Ley de 23 de

julio de 1908. Aunque la nulidad del préstamo usurario sea radical, absoluta y originaria, ello no impide diferenciar entre la acción dirigida a obtener la declaración de nulidad, que es imprescriptible, y la acción por la que el prestatario reclama la devolución de las cantidades pagadas que exceden del capital prestado conforme al artículo 3 LRU, que está sometida a prescripción conforme a las reglas generales de los artículo 1930 y ss. CC. Distinto es que el prestatario pueda oponer en todo tiempo, frente a la reclamación del prestamista, la excepción consistente en que solo está obligado a devolver el capital recibido; pero cuando ejercita una acción para reclamar la restitución de lo pagado en exceso sobre dicho capital, esta pretensión sí está sujeta a prescripción.

***Dies a quo* del plazo de prescripción de la acción de restitución**.–En los préstamos o créditos declarados usurarios, la acción de restitución de las cantidades pagadas que excedan del capital prestado, sometida al plazo de prescripción del artículo 1964 CC, se rige por la regla general del artículo 1969 CC, conforme a la cual el plazo comienza desde el momento en que la acción pudo ejercitarse. En consecuencia, dicha acción no nace en el momento de celebración del contrato, sino cuando se realiza el pago cuya restitución se pretende. En los créditos revolving, en los que el prestatario satisface periódicamente cuotas que incluyen capital, intereses y otros gastos, la acción restitutoria surge respecto de cada pago efectuado, de modo que el prestatario puede reclamar las cantidades abonadas en exceso sobre el capital dispuesto dentro de los cinco años anteriores a la reclamación extrajudicial o a la interposición de la demanda, con las ampliaciones derivadas de la suspensión de los plazos de prescripción acordada durante el estado de alarma. Las cantidades que deban restituirse devengan el interés legal desde la fecha de cada pago. [**STS 350/2025 (Pleno), de 5 de marzo (ECLI: ES: TS:2025:836);** ha lugar.] [Ponente Excmo. Sr. D. Rafael Sarazá Jimena.]

> HECHOS.–El demandante ejercitó acción de nulidad por usura respecto de un contrato de tarjeta revolving celebrado el 1 de junio de 2015 con Wizink Bank, S. A., acumulando la acción de restitución de las cantidades pagadas que excedieran del capital dispuesto.
>
> El Juzgado de Primera Instancia declaró la nulidad del contrato por usurario, pero desestimó la acción de restitución al considerar prescrita la reclamación de las cantidades pagadas en exceso.

Interpuesto recurso de apelación por el demandante únicamente respecto de la acción restitutoria, la Audiencia Provincial lo desestimó al entender que la acción de restitución estaba prescrita.

El demandante interpuso recurso de casación, recurso que ha sido estimado por el Tribunal Supremo. *(J. M.ª M. F.)*

2. Prescripción de la acción de restitución de los gastos hipotecarios indebidamente cobrados como consecuencia de una cláusula nula por abusiva de un contrato con consumidores. Cómputo del plazo de prescripción de la acción. ***Dies a quo***: **el del conocimiento de la abusividad antes de la firmeza de la sentencia que declara la nulidad de la cláusula que obliga a tales gastos.**–Salvo en aquellos casos en que la entidad prestamista pruebe que, en el marco de sus relaciones contractuales, ese concreto consumidor pudo conocer en una fecha anterior que esa estipulación (cláusula de gastos) era abusiva, el día inicial del plazo de prescripción de la acción de restitución de gastos hipotecarios indebidamente pagados por un consumidor será el de la firmeza de la sentencia que declara la nulidad de la cláusula que obligaba a tales pagos (STS de Pleno 857/2024, de 14 de junio). [**STS 260/2025, de 18 de febrero (ECLI: ES: TS:2025:701);** ha lugar.] [Ponente Excma. Sra. Dña. María de los Ángeles Parra Lucán.]

HECHOS.–Los actores solicitaban a la entidad financiera demandada, sustancialmente, la declaración por abusiva de la condición general de la contratación, incorporada en la escritura de crédito abierto con garantía hipotecaria, suscrita el 28 de noviembre de 2005, entre las partes, relativa a la repercusión de todos los gastos a la parte prestataria.

El juzgado condenó a la demandada a restituir las cantidades cobradas indebidamente en aplicación de la cláusula de gastos declarada nula. La audiencia revocó la sentencia al apreciar que la acción estaba prescrita. El Tribunal Supremo dio lugar al recurso de casación planteado por la demandante y confirmó la sentencia de primera instancia, al no haber quedado probado que los consumidores tuvieron conocimiento de la abusividad de la cláusula de gastos, en el marco de sus relaciones contractuales, antes de la firmeza de la sentencia que declaró su nulidad. *(I. D.-L. S.)*

3. *Dies a quo* del plazo de prescripción de las acciones de reembolso entre cónyuges en régimen de separación de bienes.–El plazo de prescripción de las acciones de reembolso derivadas de deudas solidarias comenzará a computarse desde que el codeudor realiza el pago efectivo (art. 1145 CC, en relación con el 1969). Sin embargo, en el marco de un vínculo matrimonial (con independencia del régimen económico que hubieren pactado los cónyuges) la regla del artículo 1969 CC debe integrarse con los deberes de respeto, socorro y ayuda mutua que imponen los artículos 67 y 68 CC. El Tribunal Supremo argumenta que el matrimonio hace surgir entre los cónyuges unas relaciones patrimoniales cuya reclamación queda en suspenso mientras no se disuelva el vínculo, se produzca un cese prolongado de la convivencia o se proceda a su liquidación. En definitiva, no parece razonable, ni acorde con la normalidad de conveniencia matrimonial, que los cónyuges deban realizar actos periódicos de interrupción de la prescripción frente al otro para preservar sus derechos de crédito, de ahí que el plazo no empiece a computarse hasta la ruptura de esta normalidad. [**STS 458/2025, de 24 de marzo (ECLI: ES: TS:2025:1292);** no ha lugar.] [Ponente Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Berenguer.]

> HECHOS.–En octubre de 2004, Esmeralda y Simón adquirieron una vivienda por mitades indivisas, destinada a residencia habitual, para cuya compra concertaron un préstamo hipotecario. En agosto de 2010 contrajeron matrimonio bajo el régimen económico de separación de bienes.
>
> Tras el cese de la convivencia en 2018 y posterior divorcio en 2020, Esmeralda instó la formación de inventario para la liquidación del régimen económico matrimonial e interesó que se reconociera un derecho de crédito a su favor y frente a su ex cónyuge de 22.797,56 euros, por el pago íntegro de las cuotas del préstamo hipotecario y del IBI durante algunos años de convivencia. Simón se opuso a la demanda y alegó que, durante los años que duró su relación, mantuvieron una cuenta bancaria común en la que se ingresaban sus respectivas nóminas y desde la que atendían a los gastos comunes y a las cuotas del préstamo hipotecario. Defendía que ello demostraba una voluntad de propiedad común del dinero del que se nutría la cuenta y la presunción de que este era propiedad de ambos a partes iguales. Subsidiariamente solicitó que se declarase la prescripción de la acción de reembolso.

El Juzgado de Primera Instancia estimó parcialmente la demanda, pero consideró prescritos todos los pagos realizados con antigüedad superior a cinco años desde su interposición, en aplicación del artículo 1964.2 CC. Esmeralda recurrió en apelación y la Audiencia Provincial consideró que la prescripción entre cónyuges que conviven no empieza a correr hasta la declaración de divorcio, fecha en la que se disuelve el régimen económico. No consideró acreditada la supuesta voluntad de los cónyuges de poner en común sus ingresos.

Simón interpuso recurso de casación por infracción de la doctrina del Tribunal Supremo sobre el *dies a quo* de la prescripción de las obligaciones solidarias (art. 1145 CC). El Tribunal Supremo desestimó el recurso. *(M. S. G.)*

4. Responsabilidad civil en materia de accidentes de circulación: acción de repetición de compañía aseguradora frente al conductor, propietario del vehículo y asegurado en caso de conducción bajo la influencia de bebidas alcohólicas.- Plazo de prescripción.- Responsabilidad solidaria propia: aplicación del artículo 1974 CC. Interrupción de la prescripción.–La acción de repetición de la aseguradora de la responsabilidad civil de circulación de vehículos a motor prescribe por el transcurso de un año, contado a partir de la fecha en que se hizo el pago al perjudicado, de acuerdo con el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Responsabilidad Civil y Circulación de Vehículos a motor (TRLRCCVM), sin perjuicio de la eficacia interruptiva del proceso penal seguido, por conducción bajo la influencia de bebidas alcohólicas contra el conductor del vehículo, en virtud del artículo 114 LECrim, que prohíbe seguir pleito sobre el hecho que sea objeto de un juicio criminal hasta que recaiga sentencia firme (STS 781/2011, de 11 noviembre). La responsabilidad de los sujetos destinatarios de la acción de repetición es solidaria de carácter propio, pues dicha solidaridad se desprende del régimen de responsabilidad que configura el TRLRCSCVM en sus artículos 1 y 7, que establecen una responsabilidad directa frente al perjudicado del conductor del vehículo, el asegurado y su aseguradora, y solidaria entre sí, por lo que no surge de la sentencia, sino de la ley. Como consecuencia del carácter propio de esta solidaridad le resulta aplicable el artículo 1974. I CC, sobre los efectos colectivos de la interrupción de la prescripción entendida con uno de los deudores solidarios. [**STS 481/2025, de 24 de marzo (ECLI: ES: TS:2025:1228);** no ha lugar.) [Ponente Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres.]

HECHOS.–Como consecuencia del atropello a unos peatones, el conductor fue condenado por delitos de lesiones imprudentes y de conducción bajo los efectos del alcohol, y la compañía aseguradora del vehículo indemnizó a los perjudicados por el accidente. La aseguradora repitió contra el conductor del vehículo, su propietario y la tomadora del seguro. Previamente inició un acto de conciliación. El Juzgado de Primera instancia estimó la demanda respecto del conductor y el propietario del vehículo, no así frente a la tomadora del seguro, entre otras razones, porque consideró que respecto de ella se encontraba prescrita la acción. El conductor apeló sin éxito alegando que la acción también estaba prescrita frente a él. Recurrió en casación por infracción de los artículos 1974 y 1137 CC y 1 y 10 TRLRCSCVM y de la jurisprudencia sobre la solidaridad de deudores, alegando que si la acción estaba prescrita respecto de uno de los deudores solidarios, debería estarlo respecto de todos, puesto que la relación entre ellos es de solidaridad pasiva. El Tribunal Supremo desestimó el recurso.

NOTA: Añade el Tribunal Supremo que la Audiencia no ha vulnerado el art. 1974 CC porque la tesis de la recurrente sobre la solidaridad propia a lo más que podría llevar sería a la condena de la codemandada absuelta, por la interrupción de la prescripción respecto de ella, pero no a su absolución. La distinción de la solidaridad propia e impropia en materia de interrupción de la prescripción, se inició con la STS, de Pleno, 14 de marzo de 2003, que sentó la doctrina consistente en que si la solidaridad no nace de la ley sino de la sentencia, que es la llamada *solidaridad impropia*, la interrupción de la prescripción respecto a uno de los deudores no alcanza al resto, ya que no eran deudores solidarios sino desde la sentencia que así lo declaró. (*F. S. N.)*

DERECHO DE LA PERSONA

5. Derechos fundamentales al honor, a la intimidad y a la propia imagen. Expresiones vertidas en un medio de comunicación. Juicio de ponderación: Prevalencia de la libertad de expresión e información no con carácter absoluto, sino caso por caso.–El reconocimiento de la libertad de expresión garantiza el desarrollo de una comunicación pública libre que permite la cir-

culación de ideas y juicios de valor inherente al principio de legitimidad democrática (por todas, SSTC 6/1981, de 16 de marzo, FJ 3; 20/1992, de 14 de febrero, FJ 3; 9/2007, de 15 de enero, FJ 4 y SSTS 959/2024, de 8 de julio y 12/2025, de 7 de enero).

Esta libertad debe ser considerada prevalente sobre los derechos de la personalidad garantizados por el artículo 18.1 CE, no con carácter absoluto, sino caso por caso, en tanto en cuanto la información se estime veraz y relevante para la formación de la opinión pública sobre asuntos de interés general, y mientras su contenido se desenvuelva en el ámbito de ese interés (SSTC 58/2018, FJ 7, y 25/2019, de 25 de febrero, FJ 7; además las SSTS 1366/2023, de 4 de octubre y 416/2024, de 20 de marzo).

Vinculación a los hechos probados.–Como señala la STS 874/2024, de 18 de junio: «La jurisprudencia ha declarado que, cuando el recurso de casación afecta a derechos fundamentales, esta sala no puede partir de una incondicional aceptación de las conclusiones probatorias obtenidas por las sentencias de instancia, sino que debe realizar, asumiendo una tarea de calificación jurídica, una valoración de los hechos en todos los extremos relevantes para apreciar la posible infracción de los derechos fundamentales alegados. Pero también ha declarado que dicha doctrina no puede llegar al extremo de desvirtuar la naturaleza del recurso interpuesto; o dicho de otra manera, una cosa es que el tribunal de casación deba verificar las valoraciones realizadas por la sentencia recurrida para la apreciación de la posible existencia de una vulneración del derecho fundamental alegado por la recurrente, y otra bien distinta es que pueda prescindir de los hechos concretos de carácter objetivo que aquella considera probados (SSTS 518/2012, de 24 julio; 562/2020, de 27 de octubre y 674/2020, de 14 de diciembre, entre otras muchas) o que en el recurso se denuncie una infracción cuya apreciación solo sea posible si se modifican los hechos probados o si, como si se tratara de una tercera instancia, en el recurso se pretenda que esta sala corrija la fijación de los hechos por el tribunal sentenciador o lleve a cabo una nueva valoración conjunta de la prueba (STS 362/2020, de 24 de junio)». [**STS 265/2025, de 18 de febrero (ECLI: ES: TS:2025:716);** no ha lugar.] [Ponente Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.]

HECHOS.–Es un proceso sobre protección del derecho al honor, a la intimidad familiar y a la propia imagen. La demanda tiene su origen en las declaraciones efectuadas por el alcalde de un municipio gallego en medios de comunicación (prensa local y televisión nacional) relativas

al accidente del Yak–42 en el que resultó muerto un vecino del pueblo. Las manifestaciones se producen después del anuncio de la presentación de una moción municipal para declarar *persona non grata* a quien era ministro de defensa en el momento del accidente. El demandante era hermano de la víctima, que residía en el municipio, y consideró que ha habido una intromisión ilegítima en los derechos fundamentales del artículo 18.1 CE, al entender que el alcalde se aprovechó políticamente de un acontecimiento tan trágico, como es el fallecimiento de su hermano, mintiendo, además, sobre el hecho de que había hablado con la familia antes del anuncio de la moción municipal contra el ex ministro de defensa. Ambas instancias desestimaron la demanda, al señalar que no se había producido una intromisión ilegítima en los derechos del demandante en cuanto que, las manifestaciones del alcalde se enmarcan en el ejercicio legítimo de la libertad de expresión. Respecto a la veracidad de las declaraciones, las dos sentencias consideraron acreditado que el alcalde habló con familiares del soldado fallecido en el accidente del YAK–42 antes de llevar a pleno una moción para declarar *persona non grata* al ex ministro de defensa. Interpuesto recurso de casación el Tribunal Supremo lo desestima. (*C. O. M.)*

6. Preclusión de una acción indemnizatoria por una intromisión en el derecho al honor declarada previamente en juicio declarativo de tutela de derechos fundamentales.–La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo ha atemperado la interpretación de los artículos 222 y 400 LEC a la realidad de la litigación en masa, enlazándolo con lo que la exposición de motivos de la LEC establecía como uno de los criterios inspiradores de la regla de preclusión de alegaciones: «la escasa justificación de someter a los mismos justiciables a diferentes procesos y de provocar la correspondiente actividad de los órganos jurisdiccionales, cuando la cuestión o asunto litigioso razonablemente puede zanjarse en uno solo». Esta interpretación trata de evitar una utilización abusiva de la Administración de Justicia mediante la fragmentación injustificada de pretensiones derivadas de una misma relación o situación jurídica, lo que ocurre cuando, sin justificación razonable, se interponen demandas sucesivas en casos en que todas las pretensiones pudieron formularse en una misma demanda y se obtiene una pluralidad de condenas en costas, con la consecuencia de agravar el colapso de la Administración de Justicia.

Solo se justifica que, respecto de una misma relación o situación jurídica, se planteen sucesivos litigios en los que se formule una pretensión declarativa para, posteriormente, obtenida la sentencia estimatoria de tal pretensión, se interponga una demanda en la que se formula la pretensión de condena dineraria, en los casos en que concurra incertidumbre sobre la existencia, la naturaleza o las consecuencias anudadas a una determinada relación o situación jurídica. De lo contrario, ha de entenderse que ha precluido la posibilidad de interponer la demanda posterior para la obtención del pronunciamiento de condena dineraria. [**STS 191/2025, de 6 de febrero (ECLI: ES: TS:2025:548);** ha lugar.] [Ponente Excmo. Sr. D. Rafael Sarazá Jimena.]

HECHOS.–El Sur, S. L., demanda a El Banco, S. A., Solicita indemnización por intromisión en el derecho al honor, con relación al mantenimiento de sus datos en un fichero de morosos. La demanda resulta plenamente estimada en sentencia que, una vez confirmada por la Audiencia Provincial, deviene firme.

Con posterioridad, El Sur, S. L. interpone una demanda contra El Banco, S. A., en la que solicita que, ante la dificultad y disparidad de criterios a la hora de fijar la indemnización por daños morales, se condene al demandado al pago de una indemnización por daños morales, con relación al procedimiento anterior por intromisión al derecho al honor. La demanda es desestimada por dos razones: i) porque debe considerarse precluida su pretensión ante la artificiosa e innecesaria duplicidad de procedimientos; ii) porque no se ha precisado en la demanda la cuantía de la indemnización.

El Sur, S. L., recurre en apelación. El recurso es estimado porque la Audiencia Provincial: i) considera que es posible ejercitar la acción de condena una vez quede firme la sentencia que declara una intromisión ilegítima en el derecho al honor; ii) entiende que es posible no concretar el importe de la indemnización en la demanda. El Banco, S. A., es condenada a abonar 6.000 €.

El Banco, S. A., interpone recurso de casación, que es estimado. El Tribunal Supremo entiende que no existía obstáculo alguno para que en la primera demanda hubiera formulado la pretensión de condena dineraria que formuló en la segunda demanda. Asimismo, entiende que el fraccionamiento de sus pretensiones en diversas demandas ha

de considerarse un abuso del proceso, ya que supone emplear los recursos de la Administración de Justicia en varios procesos, cuando sus pretensiones pudieron ventilarse en uno solo, lo que podría explicarse por la posibilidad de obtener sucesivas condenas en costas. *(T. R. C.)*

OBLIGACIONES Y CONTRATOS. RESPONSABILIDAD CIVIL

7. Error vicio del consentimiento en la contratación de productos bancarios complejos por falta de información.– Apreciación cuando la relación del inversor con la entidad bancaria se desarrolla a través de un tercero.–Es jurisprudencia de la Sala la que establece que en tales supuestos el foco del enjuiciamiento del error como vicio del consentimiento debe centrarse en el tercero interviniente, tanto a la hora de valorar la realidad y suficiencia de las explicaciones ofrecidas sobre el producto y los riesgos que entraña, como su perfil y capacidad para interiorizar dicha información y la carga económica y jurídica que comporta (SSTS 207/2015, de 23 abril, y de Pleno, 323/2015, de 25 junio). Lo relevante para decidir si ha existido error no es que la información haya sido suministrada al cliente por el banco, sino que el primero la tenga, lo que puede ocurrir porque la haya obtenido por su cuenta o se la haya suministrado un tercero (STS 112/2017, de 21 febrero).

Alcance de esta doctrina cuando no consta claramente una delegación en el tercero por no intervenir en virtud de un mandato, representación u otro negocio jurídico análogo.–En dichos supuestos la entidad bancaria debe cerciorarse, por una parte, de la certeza y alcance de la relación entre el inversor y el tercero, y por otra, de que la persona intermediaria recibe la información necesaria o, en todo caso, cuenta con la formación y experiencia necesarias para conocer el producto y sus riesgos, como presupuesto para que, a su vez, pueda transmitirla a la persona que va a comprometer su patrimonio.

Información que debe facilitar el banco a clientes no profesionales en la contratación de productos financieros complejos de acuerdo con la normativa MiFID.–De conformidad con el artículo 79 bis.3 de la Ley 24/1988, del Mercado de Valores, en la comercialización de productos financieros complejos a inversores no profesionales existe una asimetría informativa, que impone a las entidades financieras el deber de proporcionar información precontractual adecuada sobre la naturaleza y riesgos concretos del producto (SSTS 840/2013, de 20 enero de 2014, de Pleno, 460/2014, de 10 septiembre y 107/2022, de 9 febrero, entre otras).

La ausencia de esta información al cliente no profesional no determina por sí la existencia del error vicio, porque es posible que conozca la naturaleza y los riesgos del producto, pero sí permite presumir el vicio, concretamente su carácter excusable. Para poder descartar el error son necesarios conocimientos especializados en estos productos (STS 74/2021 de 15 febrero y las citadas en ella). De acuerdo con la normativa MiFID, y con el fin de salvar la asimetría informativa que podría viciar el contrato por error, la entidad bancaria debe valorar los conocimientos y la experiencia en materia financiera del cliente, y evaluar si es capaz de comprender los riesgos del producto a través del denominado *test de conveniencia* regulado en el artículo 79 bis.7 LMV y los artículos 73 y 74 del RD 217/2008, de 15 de febrero; y cuando el servicio prestado es de asesoramiento financiero porque la entidad no opera como simple ejecutante de la voluntad del cliente, previamente formada, debe además realizar un informe de su situación financiera y objetivos de inversión, por medio del llamado *test de idoneidad,* regulado en el artículo. 79 bis. 6 LMV y el artículo 72 del RD 217/2008. Esta obligación de información se acentúa cuando se trata de productos especialmente complejos, como son los derivados o estructurados, y no puede entenderse suplida por la mera referencia a los riesgos en el contrato, que no sustituye la necesaria explicación de estos, especialmente, con antelación a la firma del contrato, dada la notoria complejidad de tales productos.

Falta de apreciación del carácter de inversor experto, y consecuencias del incumplimiento del deber de información.– Haber tenido alguna experiencia previa en productos financieros complejos y de riesgos no supone por sí solo que se trate de un inversor experto ni un conocedor del mundo de las inversiones financieras. No tener tal perfil de inversor hace que no pueda darse una menor relevancia al incumplimiento de los deberes de información previstos en el artículo 79 bis.3 LMV.

Efectos restitutorios de la declaración de nulidad contractual (art. 1303 CC): efectos *ex lege* positivos y negativos.–Las consecuencias restitutorias de la declaración de nulidad contractual son efectos derivados directamente de la ley (art. 1090 CC), en principio, ajenos a la voluntad de las partes, y responden a dos modalidades, una negativa y otra positiva. La primera se cristaliza en la máxima *quod nullum est nullum producit effectum,* por lo que los contratantes no quedan vinculados contractualmente; no llegan a nacer las obligaciones previstas en el contrato, y las atribuciones patrimoniales que puedan haberse realizado deben considerarse producidas sin causa. Los efectos positivos del contrato inválido

derivan de esta última circunstancia, y para estas atribuciones sin causa el ordenamiento prevé el cauce específico de la restitución de las prestaciones (art. 1303 CC), que persigue evitar el enriquecimiento injusto de una de las partes reponiendo las cosas al estado que tenían al tiempo de la celebración del contrato (STS 1577/2023, de 15 noviembre y las que cita).

Concreción de los efectos de la nulidad de un contrato mediante el que se cancela anticipadamente uno previo y se reinvierte el capital reintegrado con la cancelación.–Si las partes toman como presupuesto para la cancelación anticipada de un contrato original y la contratación de un nuevo producto, el mantenimiento del nominal inicialmente invertido en los contratos originales, la nulidad de los nuevos contratos no permite retrotraer las consecuencias restitutorias al momento previo a aquella cancelación para tener en cuenta las eventuales pérdidas que hubiera sufrido el producto original hasta su vencimiento. [**STS 427/2025, de 18 de marzo (ECLI: ES: TS:2025:1140);** no ha lugar.] [Ponente Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer.]

> HECHOS.–Una persona de avanzada edad contrató con una entidad bancaria –de la que era cliente desde hacía muchos años– por recomendación suya, dos productos estructurados ligados a la evolución de las acciones de determinadas empresas cotizadas, en los años 2007 y 2008, por importe de 300.000 euros y 100.000 euros, respectivamente. Ante las pérdidas acumuladas, la entidad ofreció la posibilidad de cancelar anticipadamente y reintegrar el nominal del capital invertido a cambio de invertirlo en otros productos estructurados, lo que se materializó suscribiendo dos contratos en 2009 y 2012. El primer producto se liquidó en 2014 con una pérdida del 91%, por lo que solo se recibió unos cupones por un valor de 22.500 euros; y el segundo acumulaba unas pérdidas en fecha cercana a la demanda del 62,04%, equivalente a 62.040 euros. En las relaciones con la entidad bancaria intervino su cuñado del que no constaba que fuera un experto inversor ni un conocedor del mundo de las inversiones financieras, pues se había limitado a invertir y asesorar a su cuñada de acuerdo con las recomendaciones que le hacían los empleados de la entidad bancaria, dada su condición de cliente de *Banca Premier*. La información precontractual facilitada fue verbal, sin que se probara su entrega por escrito. Tampoco constaba la práctica del *test de idonei-*

dad, y el *test de conveniencia* se realizó después de que uno de los contratos se reestructurara por las pérdidas que estaba sufriendo el cliente. El Juzgado de Primera Instancia estimó la acción anulabilidad por error en las contrataciones de productos estructurados y condenó a la demandada a devolverle la cantidad resultante de la siguiente operación matemática: cantidad invertida en el producto más los intereses legales desde la inversión hasta la fecha de la sentencia, cifra a la que hay que descontar el importe bruto de los cupones cobrados por los productos declarados nulos, más los intereses legales desde la fecha de su abono a la fecha de la sentencia, y la cantidad recuperada tras el vencimiento de los productos, más los intereses legales hasta la fecha de la sentencia. La Audiencia desestimo el recurso interpuesto por el banco, aunque centró el juicio de la apreciación del error en la persona del cliente y no del intermediario. La entidad bancaria recurre por infracción del artículo 1266 CC, por esta última circunstancia; y por infracción del artículo 1303 CC, en cuanto a las consecuencias restitutorias de la declaración de nulidad, pues la sentencia solo anuló la parte relativa a la contratación de los nuevos productos, pero mantuvo los efectos de la cancelación anticipada, permitiendo que la actora se beneficiara de rendimientos previos recibidos por las inversiones originales sin devolverlos, produciendo, a su parecer, un enriquecimiento injustificado. El Tribunal Supremo no acogió el recurso.

NOTA.–La doctrina sobre la no extensión de la nulidad de un contrato de un producto financiero al acuerdo de cancelación de un producto anterior que, por ello, no tiene como efecto que el primitivo contrato recobre su vigencia, ha tenido su continuidad en las SSTS 1202/2025, de 2 septiembre, y 1658/2025, de 18 noviembre. *(F. S. N.)*

8. Interpretación del artículo 1277 CC. Inversión de la carga de la prueba.–Es doctrina de esta Sala que el artículo 1277 CC consagra una «abstracción puramente formal o procesal», al establecer la inversión de la carga de la prueba en beneficio del acreedor (SSTS 1230/2023, de 18 de septiembre, 82/2020, de 5 de febrero y 412/2019, de 9 de julio). La presunción de existencia y licitud de la causa opera incluso cuando la misma se exprese en documento de forma genérica. En consecuencia, corresponde al deudor acreditar que la obligación antecedente no existe, es nula o

es ineficaz para destruir la presunción de validez del título. [**STS 309/2025, de 26 de febrero (ECLI: ES: TS:2025:839);** ha lugar.] [Ponente Excma. Sra. Dña. María de los Ángeles Parra Lucán.]

HECHOS.–Inocencio interpuso demanda contra Adela por la que solicitaba el pago de 316.000 euros con base en un documento de reconocimiento de deuda firmado por la demandada en junio de 2016. Al procedimiento se unió Verónica, en representación de sus hijos menores de edad, como herederos de su padre, el fallecido Jenaro, socio de Inocencio y también beneficiario del crédito. El importe reclamado se desglosaba en dos conceptos: 48.000 euros por servicios de consultoría y 268.000 euros por incumplimiento de un contrato de compra de joyas. Adela se opuso a la demanda y alegó que no se aportaba ningún contrato de prestación de servicios ni resultado de los trabajos que se invocaban.

El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda con base en que el reconocimiento de deuda vincula a quien lo realiza y que la demandada no había probado la inexistencia o ilicitud de la causa. Adela interpuso recurso de apelación por el que la Audiencia revocó parcialmente la sentencia de primera instancia y absolvió a la demandada del pago de los 268.000. La Audiencia argumentó que, dada la escueta mención de la causa en el documento, correspondía a los demandantes probar el contrato de compra de joyas y los perjuicios derivados sobre la premisa de que, por disponibilidad y facilidad probatoria (art. 217.7 LEC), eran estos quienes debían acreditar la existencia de la deuda.

Inocencio y Verónica interpusieron recurso de casación por infracción del artículo 1277 CC. El Tribunal Supremo estimó el recurso. *(M. S. G.)*

9. Tarjetas de crédito *revolving*: falta de transparencia de la cláusula de interés remuneratorio.–La sentencia extractada, en línea con la jurisprudencia previa del TS y del TJUE, interpreta de forma amplia el requisito de transparencia de las cláusulas que regulan el objeto principal del contrato y la relación calidad–precio en contratos de consumo. No basta con la mera transparencia formal o legibilidad de la cláusula, sino que se requiere una auténtica transparencia material, que permita a un consumidor medio, normalmente informado y razonablemente perspicaz, comprender el

funcionamiento del mecanismo concreto del contrato antes de quedar vinculado. Además, destaca que en dicha apreciación deben tenerse en cuenta el conjunto de circunstancias que rodean la celebración del contrato. En el caso de tarjetas de crédito *revolving*, la sentencia declara que no es un mero sistema de pago aplazado, sino que es crucial advertir al consumidor acerca de los riesgos específicos de dicha modalidad de crédito, informándole acerca del carácter indefinido o prorrogable del crédito, la posibilidad de recomposición del límite disponible con los pagos sucesivos y el «efecto de bola de nieve» que puede producirse al combinar un tipo de interés elevado con unas cuotas de amortización periódica mínimas.

Tarjetas de crédito *revolving*: abusividad de la cláusula de interés remuneratorio.–La sentencia extractada también advierte de que la falta transparencia es un requisito previo y diferenciado al control de abusividad de las cláusulas relativas al objeto principal del contrato o a la relación calidad–precio. No obstante, reconoce que dicha falta de transparencia puede ser tenida en cuenta como un factor más para apreciar la abusividad. En el caso concreto de las tarjetas de crédito *revolving*, se aprecia que el mecanismo de amortización, introducido de forma oscura, puede generar un grave desequilibrio contrario a la buena fe en perjuicio del consumidor, pues desencadena un ciclo de endeudamiento difícil de romper («deudor cautivo»). [**STS 154/2025 (Pleno), de 30 de enero (ECLI: ES: TS:2025:242);** ha lugar.] [Ponente Excmo. Sr. D. Rafael Sarazá Jimena.]

> HECHOS.–A celebró con la entidad financiera B un contrato de tarjeta de crédito. Esta permitía al consumidor, al tiempo de hacer cada pago, optar por la amortización a fin de mes sin intereses o por la amortización aplazada en la modalidad *revolving*. En este segundo caso, se establecían por defecto unas cuotas de amortización mensual muy bajas respecto del capital dispuesto. Transcurrido un año, A reclamó a B la retirada de la cláusula de interés remuneratorio, a lo que B se negó. Consecuentemente, A interpuso demanda solicitando que se declarara el carácter usurario o, subsidiariamente, abusivo de aquella cláusula.
>
> El Juzgado de Primera Instancia desestimó la pretensión de declarar usurario el tipo de interés, pero sí apreció falta de transparencia y abusividad de la cláusula de interés remuneratorio. La demandada interpuso recurso de apelación, que fue estimado: la Audiencia Provincial des-

cartó que la cláusula fuera oscura pues, al tiempo de contratar, A recibió una ficha de información normalizada y el condicionado general, que incluía ejemplos de posibles escenarios de amortización. Por consiguiente, revocó el fallo de primera instancia y declaró válido el tipo de interés estipulado en el contrato.

Contra esta sentencia, A interpuso recurso extraordinario por infracción procesal basado en una incorrecta valoración de la prueba. El Tribunal Supremo estima este recurso, pues aprecia error grave y manifiesto respecto al momento en que se entregó la información y su contenido, y dicta nueva sentencia, ratificando la de primera instancia.

NOTA.–Respecto al significado del requisito de transparencia material, *vid.* SSTJUE de 23 de abril de 2015 (*Van Hove*), de 20 de septiembre de 2018 (*OTP Bank*), de 3 de octubre de 2019 (*Dziubak*), de 16 de julio de 2020 (*CY*), de 10 de junio de 2021 (*BNP Paribas Personal Finance*) y de 16 de marzo de 2023 (*Caixabank*), entre otras. Asimismo, en cuanto a la autonomía de los controles de transparencia y abusividad y la relación entre ambos, *vid.* SSTJUE de 30 de abril de 2014 (*Kásler*), de 26 de febrero de 2015 (*Matei*), de 26 de enero de 2017 (*Banco primus*), de 12 de enero de 2023 (*DV*), de 13 de julio de 2023 (*Banco Santander*) y de 12 de diciembre de 2024 (*Kutxabank*). La jurisprudencia patria ya se adaptó a esta interpretación del TJUE mediante la STS núm. 171/2017, de 9 de marzo (ECLI: ES: TS:2017:788). *(C. C. S.)*

10. Acción revocatoria por fraude de acreedores. Cómputo del plazo de caducidad.–El plazo de cuatro años previsto en el artículo 1299 CC para el ejercicio de la acción rescisoria por fraude de acreedores tiene naturaleza de caducidad. Su cómputo no se inicia necesariamente en la fecha del acto dispositivo impugnado, pues los comportamientos defraudatorios suelen rodearse de clandestinidad. El *dies a quo* debe situarse en el momento en que el acreedor conoció o pudo conocer, actuando con una diligencia media, tanto la celebración del acto de disposición como su carácter lesivo para su derecho de crédito. Ello exige no solo la cognoscibilidad de la enajenación, sino también la constatación de la lesión patrimonial, que normalmente se manifiesta cuando el crédito resulta insatisfecho o aparece razonablemente imposible su cobro. En los actos inscribibles, ese conocimiento coincidirá por regla general con la fecha de su inscripción registral, salvo que se

pruebe un conocimiento anterior suficiente. En el presente caso, el plazo no comenzó con la realización de las transmisiones patrimoniales, sino cuando la acreedora, tras intentar infructuosamente el cobro de su crédito en distintos procedimientos y acudir al Registro de la Propiedad para averiguar el patrimonio del administrador de la sociedad deudora, obtuvo las certificaciones registrales que le permitieron conocer la existencia de los actos de disposición y su carácter perjudicial, lo que ocurrió el 26 de diciembre de 2013. [**STS 319/2025, de 4 de marzo (ECLI: ES: TS:2025:837);** no ha lugar.] [Ponente Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres.]

HECHOS.–Inkoa Sistemas, S. L. obtuvo sentencia firme que condenaba a Sudamericana de Plásticos, S. L. al pago de una deuda derivada de un contrato de compraventa. Ante la imposibilidad de cobrar el crédito, ejercitó acción de responsabilidad contra el administrador único de la sociedad, D. Luis Alberto, que también fue condenado al pago. Con posterioridad se constató que el administrador había realizado diversos actos de disposición patrimonial, entre ellos la liquidación de la sociedad de gananciales con su esposa y la donación de una vivienda a su hija, por lo que Inkoa interpuso en junio de 2016 acción rescisoria por fraude de acreedores solicitando la revocación de dichos negocios.

La demanda fue estimada en primera instancia y la Audiencia Provincial desestimó los recursos de apelación de los demandados, al considerar que no había caducado la acción, pues el conocimiento de los actos perjudiciales para el crédito no se produjo hasta diciembre de 2013, cuando la acreedora investigó el patrimonio del administrador para intentar el cobro de la deuda.

Contra esta sentencia interpuso recurso de casación el demandado, recurso que ha sido desestimado por el Tribunal Supremo. *(J. M.ª M. F.)*

11. Efectos de la resolución del contrato por incumplimiento recíproco. Aplicación analógica del artículo 1303 CC.– Es doctrina de esta Sala que la actuación incumplidora de ambas partes que frustra la finalidad de un contrato es equivalente, en la práctica, a su extinción por mutuo disenso (SSTS 404/2002, de 6 de mayo, 605/2010, de 4 de octubre y 566/2022, de 15 de julio). En estos supuestos, ante la falta de previsión expresa del artículo 1124 CC sobre los efectos derivados de dicha resolución, resulta de apli-

cación por analogía lo dispuesto para la nulidad de las obligaciones en el artículo 1303 CC (SSTS 1189/2008, de 4 de diciembre, 706/2012, de 20 de noviembre, 123/2022, de 16 de febrero, y 801/2022, de 22 de noviembre). En consecuencia, el efecto de la resolución es la restitución de lo entregado por cada una de las partes con sus frutos e intereses, sin que proceda indemnización alguna. [**STS 329/2025, de 4 de marzo (ECLI: ES: TS:2025:835);** no ha lugar.] [Ponente Excmo. Sr. D. Rafael Sarazá Jimena.]

HECHOS.–Prosolia Portugal Lda. suscribió un contrato mediante el que Sun Premier Holding de Participaçoes Limitada se comprometía a obtener los permisos, licencias y autorizaciones necesarios para la construcción de un parque fotovoltaico en Brasil, transmitir esos derechos a la sociedad Força Verde Geraçâo Pernambuco Energía Elétrica Ltd. y vender a Prosolia las participaciones de dicha sociedad. Como primer pago del precio acordado, Prosolia pagó a Sun Premier 2100 S. L. 120.000 euros.

El proyecto no se pudo ejecutar al no obtenerse las licencias necesarias por lo que Prosolia interpuso demanda contra dos sociedades del grupo (Sun Premier Holding y Sun Premier 2100). La demandante interesó que el contrato se considerase resuelto por incumplimiento de la vendedora y se condenase a las demandadas a la restitución de los 120.000 euros y al pago de una indemnización de 24.215,43 euros por los gastos efectuados con motivo del contrato.

Sun Premier 2100 alegó que la frustración del proyecto no le era imputable y formuló reconvención contra la demandante y otra sociedad del grupo (Prosolia Internacional S. L.) en la que también solicitaba que el contrato se considerase resuelto por culpa de las demandadas y se procediera al pago de la indemnización que el juzgado estimase conveniente. Sun Premier Holding fue declarada en rebeldía.

El Juzgado de Primera Instancia declaró resuelto el contrato por conformidad de las partes, pero desestimó el resto de las pretensiones. Ambas partes recurrieron en apelación y la Audiencia Provincial estimó en parte el recurso de Prosolia. Declaró que ambas partes eran igualmente responsables de la frustración del contrato y condenó a Sun Premier 2100 a abonar a Prosolia 60.000 euros (la mitad del anticipo) en concepto de indemnización.

Sun Premier interpuso recurso de casación en el que alegó que, ante el incumplimiento recíproco, cada una de las partes debía asumir sus propias pérdidas, sin que procediera la restitución de cantidad alguna. El Tribunal Supremo desestimó el recurso y sostuvo que, si bien la Audiencia calificó erróneamente el pago como indemnización, la condena era ajustada a derecho como restitución de las prestaciones por aplicación analógica del artículo 1303 CC. *(M. S. G.)*

12. Motivos para la desestimación de un recurso de casación.–La introducción de cuestiones procesales en un motivo del recurso de casación supone una causa de inadmisibilidad que, de acuerdo con la doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el caso de que tal recurso haya sido admitido, da lugar a su desestimación.

El recurso de casación puede fundarse exclusivamente en la infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso (art. 477.1 LEC). Si los motivos invocados mezclan la denuncia de la infracción de normas sustantivas con la denuncia de una incorrecta valoración de la prueba llevada a cabo por la Audiencia Provincial, la crítica a los medios de prueba o a la carga de la prueba, ello implicaría que se está creando una apariencia artificiosa de interés casacional, pues la infracción de la norma sustantiva que se denuncia está en función de la valoración de la prueba que ha realizado la sentencia recurrida.

Si partiendo de la valoración de la prueba realizada por la Audiencia Provincial no es posible apreciar infracción de una norma sustantiva ni la existencia de una interpretación contraria a la doctrina jurisprudencial citada por la parte recurrente, y si esa valoración de la prueba no ha sido debidamente impugnada, lo procedente es la desestimación del recurso de casación. [**STS 267/2025, de 19 de febrero (ECLI: ES: TS:2025:767);** no ha lugar.] [Ponente Excma. Sra. Dña. María de los Ángeles Parra Lucán.]

HECHOS.–Calixto interpone demanda contra Carlota. Solicita como arrendador la resolución de su contrato de arrendamiento, sujeto a la LAU 1964, por incumplimiento de su obligación de no tenencia de perros en la vivienda y por actividades molestas e insalubres. La demanda es estimada por ambos motivos. El contrato de arrendamiento, celebrado en 1974, queda resuelto, y Carlota queda condenada al desahucio de dicha finca.

Carlota recurre en apelación. El recurso es estimado. Entiende la Audiencia Provincial que: i) resulta errónea la aplicación de los artículos 27.1 LAU 1994 y 1124 CC para declarar la resolución de este contrato, dado que las causas de resolución del contrato arrendaticio de vivienda como este, regido por la LAU 1964, son únicamente las tasadas legalmente como *numerus clausus* en su artículo 114; ii) no comparte la valoración jurídica sobre esos hechos declarados probados, pues no concurre la notoriedad de la insalubridad que traiga causa exclusiva de la posesión de los perros.

Calixto interpone recurso de casación, el cual es desestimado. Además de la introducción de cuestiones procesales (que implicaría de por sí la inadmisión del recurso), la sentencia recurrida reconoce que queda constatado que, en la vivienda, en la que se introducían los perros, ha acontecido una deficiente limpieza e higiene y que de la misma se desprendía un fuerte hedor; pero concluye que no concurre, al caso, la notoriedad de la insalubridad (nocividad para la salud) y que traiga por única causa exclusiva la posesión de perros, no reportando la gravedad y proporción exigida para la aplicación de la resolución del contrato por una deficiente limpieza de la vivienda por parte de la demandada, persona de 87 años con los problemas de salud propios de su edad; no justificándose ese peligro para la salud cuando –además– resulta sanable con una mayor limpieza de la vivienda. *(T. R. C.)*

13. Contrato de obra. Desistimiento unilateral del comitente. Interpretación del contrato. Alcance de la indemnización pactada. Exclusión del lucro cesante.–La interpretación de los contratos corresponde a los tribunales de instancia y no puede revisarse en casación salvo cuando sea contraria a las normas legales de interpretación o resulte manifiestamente ilógica, arbitraria o irracional. En consecuencia, debe prevalecer la interpretación realizada por la Audiencia Provincial cuando se mantiene dentro del sentido literal posible de las cláusulas contractuales y no contradice la voluntad de los contratantes. En el contrato de obra, el desistimiento unilateral del comitente puede ir acompañado de un régimen indemnizatorio pactado por las partes. Las consecuencias económicas de dicho desistimiento no tienen carácter imperativo, por lo que las partes pueden limitar válidamente, en ejercicio de la libertad de pactos del artículo 1255 CC, los conceptos indemniza-

bles, sin que resulte necesariamente aplicable el artículo 1594 CC. En particular, si el contrato prevé una indemnización determinada, como los costes indirectos derivados de la paralización de la obra u otros gastos concretos, y no incluye el lucro cesante, este concepto no puede reclamarse cuando la interpretación del contrato realizada por los tribunales de instancia, que limita la indemnización a los conceptos expresamente previstos, no es ilógica ni arbitraria. [**STS 307/2025, de 26 de febrero (ECLI: ES: TS:2025:925);** no ha lugar.] [Ponente Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.]

HECHOS.–Avintia Proyectos y Construcciones, S. L., como contratista, y Beachbox Ibiza, S. L., como promotora, celebraron un contrato de ejecución de obra para la remodelación y ampliación de un hotel. Posteriormente, Beachbox comunicó la extinción del contrato, que Avintia consideró una resolución unilateral injustificada y de la que derivaban diversos daños indemnizables.

El Juzgado declaró que la extinción del contrato obedeció al desistimiento unilateral de la propiedad, pero rechazó reconocer indemnización a favor de Avintia al entender, de un lado, que el lucro cesante, los gastos generales y el beneficio industrial no estaban comprendidos en los conceptos indemnizables previstos en el contrato y, de otro, que tampoco habían quedado suficientemente acreditados determinados costes reclamados.

La Audiencia Provincial estimó en parte el recurso de apelación de Avintia, declaró no ajustada a derecho la resolución contractual por incumplimiento imputado a la contratista, afirmó que la extinción se produjo por desistimiento unilateral de Beachbox y condenó a esta al pago de una indemnización limitada a determinados costes indirectos, con exclusión del lucro cesante y de otros costes no previstos o no acreditados.

Ambas partes interpusieron sendos recursos de casación, recursos que han sido desestimados por el Tribunal Supremo. *(J. M.ª M. F.)*

14. Diferencias entre los contratos de alimentos y de renta vitalicia.–El Tribunal Supremo reitera su jurisprudencia sobre la coexistencia del contrato de alimentos y de renta vitalicia como tipos negociales independientes. En concreto, destaca que, si bien los dos son contratos aleatorios, dicha aleatoriedad tiene distinto alcance: en el contrato de renta vitalicia se extiende únicamente a

la duración de la prestación, mientras que en el contrato de alimentos se extiende también al propio contenido de la prestación, que es variable según las necesidades del beneficiario.

Aleatoriedad y onerosidad del contrato de alimentos.–El Tribunal Supremo reitera que la onerosidad y la aleatoriedad son elementos esenciales para la validez del contrato de alimentos. De una parte, aclara que, para apreciar la razonable proporción entre el valor de los bienes cedidos y las prestaciones asistenciales que asume el deudor en el contrato de alimentos, deben tenerse en cuenta todas las necesidades satisfechas y no solo las puramente económicas. De otra, clarifica que la aleatoriedad en cuanto al incierto momento del fallecimiento del beneficiario solo resulta desvirtuada si se demuestra que había un riesgo de muerte inminente conocido por el deudor al tiempo de celebrar el contrato, sin que la avanzada edad del primero constituya suficiente prueba. En este punto nuestro Alto Tribunal abandona su jurisprudencia previa, favorable a la aplicación analógica al contrato de alimentos del artículo 1804 CC, que prevé la nulidad del contrato de renta vitalicia si el beneficiario fallece dentro de los veinte días siguientes a la celebración del contrato. Dicha aplicación analógica era procedente cuando el contrato de alimentos era atípico; no obstante, razona la sentencia, una vez que se ha tipificado el contrato de alimentos no cabe la analogía, pues si el legislador hubiera querido establecer una excepción similar en sede del contrato de alimentos debería haberlo hecho expresamente. [**STS 276/2025, de 19 de febrero (ECLI: ES: TS:2025:614);** no ha lugar.] [Ponente Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres.]

> HECHOS.–A concedió un poder de representación a su hijo, B, con expresa autorización para casos de autocontratación. En 2012, sirviéndose de dicho poder, B otorgó una escritura notarial por la cual se transmitía a sí mismo la nuda propiedad de dos fincas pertenecientes a A, como remuneración por las atenciones prestadas y futuras a favor de su madre. Dos días después, A falleció. C, hermano de B, interpuso demanda contra este, solicitando que se declarara la nulidad del contrato por falta de aleatoriedad y onerosidad.
>
> Tanto el Juzgado de Primera Instancia, primero, como la Audiencia Provincial, después, desestimaron sus pretensiones: ambos calificaron aquel negocio como un contrato de alimentos y consideraron que reunía los requisitos de aleatoriedad y onerosidad, por lo que debía declararse

válido. Consecuentemente, C interpuso recurso de casación, que también es desestimado por el Tribunal Supremo. *(C. C. S.)*

15. Usura en créditos revolving.–Para determinar el interés normal del dinero a efectos de apreciar la usura debe utilizarse el tipo medio vigente en el momento de celebración del contrato correspondiente a la categoría de operación crediticia de que se trate. En el caso de los créditos revolving, debe acudirse a su categoría específica dentro del crédito al consumo, reflejada en el boletín estadístico del Banco de España. Conforme a la jurisprudencia de la sala, se considerará usurario el interés que supere en seis puntos porcentuales el tipo medio aplicable. Para los contratos posteriores a junio de 2010, cuando el Banco de España comenzó a publicar un apartado específico para estos créditos, debe utilizarse el TEDR (tipo efectivo de definición restringida) publicado en dicho boletín, que puede complementarse con el efecto de las comisiones habitualmente aplicadas, pues dicho índice no las incluye. En el caso, al ser la TAE del 27,24 % y el tipo medio TEDR del 21,13 %, incluso añadiendo el efecto de las comisiones la diferencia no supera los seis puntos porcentuales, por lo que el interés pactado no puede considerarse usurario. [**STS 160/2025, de 30 de enero (ECLI: ES: TS:2025:386);** no ha lugar.] [Ponente Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres.]

HECHOS.–El 2 de febrero de 2015, Clemente celebró con Wizink Bank, S. A. un contrato de tarjeta de crédito revolving con una TAE del 27,24 %. Posteriormente interpuso demanda solicitando la nulidad del contrato por usura de los intereses remuneratorios.

La sentencia de primera instancia estimó íntegramente la demanda al considerar usurario el interés pactado en comparación con el tipo medio de esa modalidad de crédito publicado por el Banco de España.

Interpuesto recurso de apelación por la entidad demandada, la Audiencia Provincial lo estimó al entender que la TAE del 27,24 % no superaba de forma relevante el tipo medio aplicable, por lo que el contrato no podía calificarse como usurario.

El demandante interpuso recurso de casación, recurso que ha sido desestimado por el Tribunal Supremo. *(J. M.ª M. F.)*

16. Vencimiento anticipado del crédito hipotecario. Gravedad del incumplimiento.–El acreedor puede declarar el vencimiento anticipado del préstamo cuando el incumplimiento del deudor en el pago de las cuotas vencidas tenga entidad suficiente para revelar la falta de seguridad en el pago del crédito, conforme a los artículos 1124 y 1129 CC. La valoración de dicha gravedad puede atender, entre otros elementos, a la cuantía del préstamo, la duración del contrato y la entidad de las cantidades impagadas, así como a la persistencia del incumplimiento sin causa justificativa. A estos efectos, aunque el artículo 24 LCCI no resulte aplicable por razones temporales, puede utilizarse como parámetro orientativo para apreciar cuándo el impago alcanza la gravedad necesaria para justificar el vencimiento anticipado. En el presente caso, el incumplimiento de los deudores encaja en uno de los supuestos de impago que, de modo alternativo, contempla dicho precepto, al haberse producido durante la primera mitad de la duración del préstamo y superar el tres por ciento del capital concedido. [**STS 163/2025, de 3 de febrero (ECLI: ES: TS:2025:534);** no ha lugar.] [Ponente Excma. Sra. Dña. María de los Ángeles Parra Lucán.]

HECHOS.–El juzgado dicta sentencia por la que estima íntegramente la demanda presentada por CaixaBank, S. A., contra Calixto y, en consecuencia, declara el vencimiento anticipado del contrato de cuenta de crédito convenido por las partes, y condena al demandado a abonar a la actora 197. 919,81 euros.

La Audiencia Provincial de Madrid dicta sentencia por la que desestima el recurso de apelación interpuesto por Calixto contra la sentencia de primera instancia.

El demandado interpone un recurso de casación, recurso que es desestimado por el Tribunal Supremo. *(J. M.ª M. F.)*

17. Derivado financiero implícito incorporado a póliza de préstamo mediante el que se sustituye el interés variable por uno de tipo fijo: daño por incumplimiento o cumplimiento negligente de la obligación de asesoramiento financiero.–El incumplimiento de las obligaciones surgidas de una relación de asesoramiento prestado por una entidad de servicios financieros, puede hacer surgir un daño indemnizable al amparo del artículo 1101 CC, en atención al perfil e intereses del cliente, consistente en la pérdida total o parcial de su inversión, siempre cuando exista una relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño (SSTS 677/2016, de 16 noviembre, 62/2019, de 31 enero,

303/2019, de 28 mayo, 165/2020, de 11 marzo, y 615/2020, de 17 noviembre).

Nexo causal entre el déficit informativo y el daño consistente en la diferencia de intereses que resultó de la aplicación del derivado financiero y su coste de cancelación: imposibilidad de limitar la cuestión a la capacidad del cliente para conocer los riesgos que supone un tipo de interés fijo frente a posibles bajadas del tipo variable.–Cuando la redacción del préstamo hace que dependa del derivado financiero, y este encuentra su razón de ser en el préstamo, el riesgo que supone la limitación a la variación del tipo de interés y el riesgo de cancelación del derivado, han de ser examinados en bloque. Tal dependencia concurre cuando durante la vida del derivado no se puede variar el tipo de interés y, a su vez, el coste de cancelación del derivado disuada de modificar el tipo de interés a uno variable.

La acción indemnizatoria de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de la obligación de información no infringe el artículo 1256 CC.–La indemnización de los daños que para el cliente tiene la contratación de un producto complejo y que consisten en el mayor gasto sufrido por aplicación de sus cláusulas, no supone privar de eficacia al contrato, sino fijar y cuantificar el detrimento patrimonial sufrido como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de información.

Ámbito de la doctrina sobre las consecuencias del incumplimiento o cumplimiento negligente de las obligaciones surgidas de la relación de asesoramiento financiero.– Se extiende no solo a los casos en que el producto conlleva propiamente una inversión, como las participaciones preferentes o bonos estructurados, sino también cuando se contrata un *swap* o un producto que funciona como tal, en el que propiamente no hay inversión, como sucede con los supuestos de inclusión en un préstamo de un derivado implícito que afecte a los intereses. En estos casos no se trata de un producto sencillo y de fácil comprensión para el ciudadano medio, sino de un producto complejo sujeto a lo dispuesto en el artículo 79 bis de la Ley del Mercado de Valores, en la redacción dada por la Ley 47/2017, de 19 de diciembre. [**STS 503/2025, de 27 de marzo (ECLI: ES: TS:2025:1257);** no ha lugar.] [Ponente Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer.]

HECHOS.–En 2008 una sociedad contrató una póliza de préstamo a devolver en quince años, en la que se incorporó un derivado financiero que transformaba el tipo variable (Euribor +0,50%) en un tipo fijo del 5,85%, mientras

el derivado siguiera vigente. El derivado se cancelaba automáticamente en caso de amortización anticipada del préstamo o de vencimiento anticipado. Dicha cancelación generaba un coste económico para el prestatario, calculado unilateralmente por la entidad bancaria. Tras el primer año el banco aplicó erróneamente el tipo variable durante casi dos años (2009–2011), cobrando menos intereses de los que resultarían de aplicar el derivado financiero. En 2011 el banco comunicó dicha circunstancia y reclamó la diferencia de intereses impagados. En ese momento la actora se enteró de que el coste de cancelar el derivado rondaba los 90.000.–€. Las personas que representaron a la prestataria en la celebración del contrato nunca fueron informadas de conformidad con la Ley del Mercado de Valores, no se les realizó el test de idoneidad ni de conveniencia, no se les informó sobre el coste de cancelación, y tampoco constaban folletos informativos ni simulacros de escenarios posibles.

NOTA.–Con la finalidad de evitar nuevos litigios, y dado que la prestataria no había abonado la diferencia de intereses referida ni el coste de cancelación del derivado, pero la entidad podía reclamarlos en cualquier momento, el Supremo después de recordar que el perjuicio indemnizable es el real, aclaró que la condena realizada en la segunda instancia al banco, lo es a la pérdida del derecho a reclamar dichas partidas. *(F. S. N.)*

18. *Dies a quo* de las acciones de nulidad de los contratos de compra de obligaciones necesariamente convertibles.–El Tribunal Supremo aclara su jurisprudencia sobre el cómputo del plazo de las acciones de nulidad por vicios del consentimiento en contratos financieros. En concreto, determina que al caso de la compra de obligaciones necesariamente convertibles debe aplicarse, por su similitud, la misma regla prevista para los bonos necesariamente convertibles: el cómputo de la acción deberá contarse desde la fecha de conversión obligatoria, por ser el momento en que se materializa el riesgo de la inversión.

Deberes de información en contratos financieros.–La sentencia extractada sigue la estela de otras anteriores, tanto del Tribunal Supremo como del TJUE, en cuanto a la interpretación de los deberes de información y el control de transparencia en contratos financieros. Establece, así, que debe comprobarse si el consumidor pudo tener conocimiento efectivo de las consecuencias del contrato

antes de quedar vinculado, y que a tal fin debe valorarse, no solo la documentación entregada, sino también la prueba que resulte del interrogatorio de las partes, que puede acreditar la celebración de reuniones informativas, y las circunstancias personales del consumidor, como su nivel de formación y su actividad profesional. [**STS 518/2025, de 1 de abril (ECLI: ES: TS:2025:1355);** no ha lugar.] [Ponente Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo.]

HECHOS.–A y el banco B celebraron una serie de contratos financieros, de entre los que destacan una permuta financiera y la suscripción de unas obligaciones necesariamente convertibles. Insatisfecha con el resultado de dichas inversiones, A interpuso demanda contra el banco, acusándolo de incumplimiento de sus deberes de información precontractual y pidiendo la declaración de nulidad de aquellos o, subsidiariamente, la indemnización de daños y perjuicios por responsabilidad contractual.

El Juzgado de Primera Instancia consideró que no se había acreditado el incumplimiento de los deberes de información. En concreto, consideró probado que A había comprendido la propuesta personalizada que B le había hecho, pues, tanto de la prueba documental como del interrogatorio de A, se desprendía la existencia de diversas conversaciones sobre opciones de inversión, reuniones con distintos empleados del banco y presentaciones explicativas del funcionamiento del producto, así como que A tenía experiencia financiera suficiente por su formación y trayectoria profesional. Además, en cuanto al contrato de adquisición de obligaciones necesariamente convertibles, consideró que la acción estaba caducada, pues habían transcurrido más de cuatro años desde que se materializó la recompra de estas. Por consiguiente, desestimó la demanda de A, quien interpuso recurso de apelación. La Audiencia Provincial hizo propios los argumentos del Juzgado de Primera Instancia y también desestimó el recurso.

Finalmente, A interpone recurso de casación por diversos motivos, que el Tribunal Supremo desestima.

NOTA.–En la sentencia extractada se tienen en cuenta la formación y trayectoria profesional de la consumidora para declarar que la cláusula es transparente. No obstante, debe advertirse que se trata de meros indicios que han de ponerse en relación con otras circunstancias concurrentes en cada caso –particularmente la documentación aportada y la infor-

mación facilitada por cualquier medio–. En este sentido, nuestro Tribunal Supremo tiene declarado que incluso a un empleado de banca debe dársele toda la información relevante cuando celebra un contrato de préstamo hipotecario ajeno a su actividad profesional: STS núm. 237/2023, de 14 de febrero (ECLI: ES: TS:2023:728). *(C. C. S.)*

19. Responsabilidad civil en materia de accidentes de circulación. Consideración de perjudicado funcional o por analogía a quien ejerce las funciones propias del progenitor biológico: interpretación de los artículos 62 y 67 del Texto Refundido de la Ley sobre responsabilidad civil y seguro en la circulación de vehículos a motor (TRLRCSCVM).–Una persona no puede tener la condición de allegado y perjudicado por analogía, al ser categorías incompatibles, pues allegado es, por definición legal, quien reúna los requisitos del artículo 67 TRLRCSCVM «sin tener la condición de perjudicado según las reglas anteriores». El común denominador de todos los perjudicados en el actual sistema es el vínculo afectivo que existe entre ellos y la víctima. Este vínculo se presume en el caso de perjudicados pertenecientes a alguna de las cinco categorías del artículo 62.1 TRLRCSCVM: los familiares expresamente indicados (el cónyuge viudo, los ascendientes, los descendientes y los hermanos), por razón de ese vínculo familiar; y en el caso de los allegados (que pueden ser familiares distintos de aquellos o no familiares), por razón de la convivencia con la víctima durante el tiempo legalmente establecido (cinco años anteriores a su fallecimiento). Por el contrario, en el supuesto de los perjudicados funcionales o por analogía del artículo 62.3 TRLRCSCVM, el vínculo afectivo ha de ser probado y resulta de que el perjudicado ejerza la función u ocupe la posición de uno de esos familiares mencionados. Es el vínculo afectivo el fundamento de la existencia de un perjuicio, por lo que si no concurre se excluye el derecho al resarcimiento de cualquier perjudicado (art. 62.2 TRLRCSCVM). Por el mismo fundamento, el artículo 62.3 TRLRCSCVM introduce la figura del perjudicado funcional o por analogía, condición que se atribuye a quien de facto y de forma continuada ejerce las funciones que no desempeña el perjudicado perteneciente a algunas de las categorías de familiares. Así, se debe reconocer el derecho indemnizatorio a la persona que, de facto y de forma continuada, ejerce las funciones del ascendente progenitor –las inherentes a la patria potestad conforme a los artículos 154 y ss. CC– por incumplimiento de este. Lo anterior exige que el progenitor incumpla sus deberes legales (que deje de prestar sustento económico y

emocional) hasta el punto de que desaparezca el vínculo afectivo y, correlativamente, que quien ejerza las funciones del padre incumplidor cubra las necesidades económicas y emocionales de la víctima hasta su fallecimiento, generando con ello el renombrado vínculo afectivo. La existencia de un perjudicado funcional excluye la posición del perjudicado incumplidor. [**STS 384/2025, de 13 de marzo (ECLI: ES: TS:2025:1044);** no ha lugar.] [Ponente Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo.]

HECHOS.–A raíz de un accidente de tráfico con resultado de muerte ocurrido en 2016, se discute si la indemnización a percibir por el ascendiente progenitor corresponde al padre biológico de la víctima, quien había dejado de ocuparse de ella desde que cumplió los seis años; o a quien se casó en segundas nupcias con la madre de la víctima y de hecho se encargó de su atención y cuidado desde 2005, fecha en la que comenzaron a convivir, cuando tenía trece años. Tanto en primera instancia como en apelación se estima la demanda interpuesta por el segundo frente a la aseguradora y el padre biológico. Este recurre en casación solicitando que se le reconozca la condición de perjudicado y al actor la de allegado. El Tribunal Supremo desestimó el recurso.

NOTA.–Como señala la sentencia extractada, con anterioridad a la Ley 35/2015 que reformó el TRLRCSCVM, el catálogo de perjudicados era cerrado, pero la jurisprudencia admitió la posibilidad de reconocer el derecho a la indemnización por vía de analogía a los perjudicados que se encontrasen en situación funcional idéntica a la de los parientes sí incluidos en la norma (STS 200/2012, de 26 marzo). (*F. S. N.)*

DERECHOS REALES. DERECHO HIPOTECARIO

20. ***Dies a quo*** **del plazo de prescripción para la adquisición de servidumbre de luces y vistas en pared propia. Necesidad de un acto obstativo.–**Es doctrina de esta Sala que, cuando los huecos se abren en pared propia, la servidumbre de luces y vistas tiene la consideración de servidumbre negativa (SSTS 319/1907, de 9 de febrero, 1199/1934, de 15 de marzo y 769/1951 de 19 de junio). Por tanto, solo desde el momento en el que el dueño de la finca en la que se encuentran los huecos realiza un acto obstativo, dirigido a impedir al colindante el ejercicio de alguna de las facul-

tades que le corresponderían de no existir la servidumbre, puede entenderse iniciada una posesión apta para la usucapión. La apertura de huecos o ventanas sin respetar las distancias del artículo 582 CC cuando no hay servidumbre, en tanto que hecho meramente tolerado, no es un acto apto para la adquisición de la servidumbre de luces y vistas por prescripción adquisitiva (STS 317/2016, de 13 de mayo, citada por la posterior STS 300/2019, de 26 de abril).

Régimen jurídico de los huecos y ventanas con anterioridad a la vigencia del Código Civil.– La normativa anterior al Código Civil sigue siendo aplicable a los huecos abiertos antes de su entrada en vigor por aplicación de la DT 1.ª del propio Código.

De acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo, bajo el régimen de las Partidas (Ley 15, Título XXXI de la Partida III), la apertura de huecos para luces o vistas en pared propia se consideraba una facultad inherente al dominio absoluto del propietario (*jure propietatis*). No obstante, tales luces o vistas no constituían derecho de servidumbre y, en consecuencia, no podían afectar al derecho del colindante a disminuirlas o anularlas edificando libremente (SSTS 30/1943, de 25 de febrero, 215/1955, de 9 de febrero, 14 de marzo de 1957 y 665/1983, de 12 de julio). [**STS 492/2025, de 25 de marzo (ECLI: ES: TS:2025:1353);** ha lugar.] [Ponente Excma. Sra. Dña. María de los Ángeles Parra Lucán.]

> HECHOS.–Sixto y Fidela interponen demanda contra sus vecinos, Mari Juana y Ginés en la que, junto a otras, se ejercita una acción negatoria de servidumbre de luces y vistas. Solicitaban el tapiado de las ventanas de la vivienda de los demandados por no respetar la normativa prevista en los artículos 384, 581 y 528 CC. Los demandados se opusieron a la demanda y formularon reconvención en la que interesaban la declaración de que la propiedad de los demandantes estaba gravada por una servidumbre a favor de la suya. Argumentaron que la casa había pertenecido a la familia de Mari Juana desde, al menos, el año 1883, fecha de la primera inscripción en el Registro de la Propiedad, por lo que, aunque no constara en los títulos, la servidumbre se habría adquirido por los actos concluyentes que suponen la apertura de las ventanas al tiempo de la construcción de la casa. Asimismo, invocaron la prescripción adquisitiva con mención de los artículos 537 y 538 CC.

En su oposición a la reconvención, Sixto y Fidela negaron la prescripción adquisitiva, con el argumento de que no habían tenido constancia de la existencia de los huecos hasta que no se produjo la poda de unos frondosos árboles frutales. El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda, estimó la reconvención y declaró la existencia de la servidumbre de luces y vistas. Argumentó que, acreditada la existencia de los huecos antes de la entrada en vigor del Código Civil, se había cumplido el plazo de prescripción ordinaria de 20 años. Los demandantes interpusieron recurso de apelación que fue desestimado por la Audiencia Provincial. Finalmente, Sixto y Fidela interpusieron recurso de casación denunciando la infracción de los artículos 537 y 538 CC y de la doctrina jurisprudencial sobre las servidumbres negativas. El Tribunal Supremo estimó el recurso y casó parcialmente la sentencia. *(M. S. G.)*

21. Obras en elementos comunes. Interpretación del artículo 7.1 LPH.–El propietario no puede realizar unilateralmente alteraciones sobre los elementos comunes (art. 7.1 LPH). Es doctrina de esta Sala que los cerramientos que no perjudican al resto de propietarios constituyen «obras intrascendentes» que no afectan a los elementos comunes (SSTS 537/2010, de 30 de septiembre y 1023/2007, de 10 de octubre). Sin embargo, esta no resulta de aplicación cuando el cerramiento modifica la apariencia y funcionalidad del elemento común, por ejemplo, al aumentar su altura. En el presente caso el Tribunal consideró que la obra afectaba negativamente a los derechos de la demandante, puesto que reducía las vistas al mar de las que disponía previamente. [**STS 502/2025, de 27 de marzo (ECLI: ES: TS:2025:1354);** no ha lugar.] [Ponente Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.]

HECHOS.–Lourdes interpuso demanda contra la mercantil Aula de Ciencia Abierta I Formació, S. L. por obras indebidas en un elemento común. Solicitó que se ordenara la retirada de la valla de brezo instalada en el patio, colocada usando como soporte la pared divisoria que constituía el cierre de la comunidad. El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda al considerar que la valla se encontraba colocada en la parte privativa de la parcela de la demandada. Argumentó que se trataba de una obra mínima, dirigida a preservar la intimidad de la demandada y que no suponía una alteración del elemento común. Lour-

des interpuso recurso de apelación, que fue estimado por la Audiencia Provincial. La sentencia de segunda instancia consideró que la instalación de la valla de brezo afectaba a un elemento común, cuya modificación requiere del consentimiento de todos los propietarios. La demandada interpuso recurso de casación por infracción del artículo 7.1 en relación con los artículos 9 y 17.6 de la LPH. El Tribunal Supremo desestimó el recurso. *(M. S. G.)*

22. Propiedad horizontal. Alquiler turístico. La legalidad de la limitación de las facultades dominicales de los propietarios de los distintos pisos y locales de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal: La limitación ha de ser restrictiva y expresa.–La jurisprudencia ha reconocido esta posibilidad, dado que el derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (art. 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad (SSTS 358/2018, de 15 de junio y 1671/2023, de 29 de noviembre). Además, la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca (SSTS de 23 de febrero de 2006; 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, entre otras). La STS 728/2011, de 24 de octubre reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal exigen, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. La interpretación de estas limitaciones, por tanto, debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier menoscabo del derecho de propiedad (SSTS de 7 de febrero de 1989; 24 de julio de 1992; 29 de febrero de 2000; 123/2006, de 23 de febrero y 929/2008, de 20 de octubre).

Valoración de la compatibilidad o incompatibilidad de las previsiones estatutarias con el alquiler turístico.–En el caso

enjuiciado, dentro de las actividades prohibidas en los estatutos no se encuentra el alquiler turístico, cuya explotación, tal y como se está desarrollando, no conforma una actividad incómoda o molesta, ni tampoco de las disposiciones estatutarias se deduce tal prohibición en los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica no colisiona con las disposiciones por las que se rige la Comunidad (véanse SSTS 90/2024, de 24 de enero; 95/2024, de 29 de enero y 105/2024, de 30 de enero, por citar de las más recientes). [**STS 264/2025, de 18 de febrero (ECLI: ES: TS:2025:725);** ha lugar.] [Ponente Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.]

HECHOS.–La Comunidad de Propietarios de un edificio de Madrid demandó a los copropietarios de un piso del referido inmueble, destinado a alojamiento turístico. La actora sostenía que dicha actividad se encontraba prohibida por los estatutos y que, además, es molesta, incómoda y altera la convivencia, por lo que ha de ser prohibida en aplicación del artículo 7.2 LPH.

El juzgado desestimó íntegramente la demanda. La audiencia apreció el recurso de apelación de la demandante al considerar que la actividad de alquiler turístico a que se destina la propiedad de los demandados resulta contraria a los estatutos, por no estar permitido el uso de las viviendas para dicha actividad y comportar un cambio de uso de residencial a terciario. El Tribunal Supremo dio lugar al recurso de casación interpuesto por la parte demandada y confirmó la sentencia dictada en primera instancia al no deducirse la prohibición de alojamiento turístico de los estatutos de la Comunidad, ni suponer una actividad incómoda o molesta.

NOTA.–De acuerdo con el artículo 7.3 LPH (el apartado 3 de este art., añadido con efectos de 3 de abril de 2025 por la DF 1.ª de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia):

El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 LAU-1994, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, de acuerdo con el artículo 17.12 LPH.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a

quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, a su inmediata cesación, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior.

En consecuencia, el acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 LAU–1994, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, «requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación» (véase art. 17.12 LPH, el apartado 12 fue modificado, con efectos de 3 de abril de 2025, por la DF 4.2 de la Ley Orgánica 1/2025).

Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos (véase art 17.12 LH, modificado en el mismo sentido).

El propietario de una vivienda sometida a la LPH que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 LAU–1994, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma (DA 2.ª LPH, añadida con efectos de 3 de abril de 2025, por la DF 4.3 de la Ley Orgánica 1/2025). *(I. D.–L. S.)*

23. Protección de los derechos reales inscritos en el registro de la propiedad. Motivos de oposición. Posesión fundada en contrato de arrendamiento concertado con anterior titular registral. Improcedencia de resolver en este procedimiento sumario cuestiones complejas sobre la eficacia del título posesorio.–En el procedimiento de protección registral del artículo 41 LH constituye motivo legítimo de oposición, conforme al artículo 444.2.2.º LEC, que el demandado posea la finca en virtud de contrato u otra relación jurídica directa con el titular registral actual o

con titulares registrales anteriores. La estimación de este motivo exige que el demandado acredite un título posesorio derivativo, ya sea de naturaleza real o personal, como puede ser un contrato de arrendamiento. Este motivo de oposición se corresponde con el carácter *iuris tantum* de la presunción de exactitud registral del artículo 38 LH y con la posibilidad de que existan derechos personales que legitimen la posesión del demandado. No obstante, en este procedimiento sumario no procede resolver cuestiones complejas relativas a la existencia, validez o eficacia del título invocado, bastando con apreciar que la situación posesoria del demandado presenta una base jurídica verosímil. En el presente caso, el contrato de arrendamiento había sido celebrado con quien entonces era titular registral de la finca y se hallaba vigente al tiempo de interposición de la demanda, abonándose regularmente la renta. Además, la eficacia de la enajenación forzosa derivada de la ejecución hipotecaria, que habría determinado la extinción del arrendamiento conforme al artículo 13 LAU, resultaba controvertida al haber sido anuladas las actuaciones por la STC 187/2020. En tales circunstancias, la cuestión planteada excede del ámbito del procedimiento del artículo 41 LH, por lo que concurre el motivo de oposición previsto en el artículo 444.2.2.º LEC. [**STS 316/2025, de 27 de febrero (ECLI: ES: TS:2025:798);** ha lugar.] [Ponente Excmo. Sr. D. Jose Luis Seoane Spiegelberg.]

HECHOS.–La entidad Divarian Propiedad, S. A. U., titular registral de una vivienda adquirida tras la adjudicación derivada de un procedimiento de ejecución hipotecaria seguido contra Mediterráneo Investment Properties, S. L., ejercitó acción de protección de los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad al amparo de los artículos 38 y 41 LH y 250.1.7.º LEC contra los ocupantes del inmueble.

La demandada se opuso al amparo del artículo 444.2.2.º LEC, alegando que poseía la vivienda en virtud de contrato de arrendamiento de 26 de diciembre de 2012 celebrado con la entonces titular registral de la finca, aportando documentación acreditativa de la vigencia del contrato y del pago de la renta.

El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda al apreciar el motivo de oposición invocado.

La Audiencia Provincial estimó el recurso de apelación de la actora al considerar que el arrendamiento no era opo-

nible al titular registral por no estar inscrito y haber quedado extinguido tras la ejecución hipotecaria.

Contra esta sentencia interpuso recurso de casación la demandada, recurso que ha sido estimado por el Tribunal Supremo. *(J. M.ª M. F.)*

24. Reforma del procedimiento de ejecución hipotecaria: impugnación de resoluciones.–El Tribunal Supremo reitera que las cuestiones de naturaleza procesal que afecten al procedimiento de ejecución hipotecaria deben hacerse valer en el seno del mismo procedimiento, sin que haya necesidad de reservarlas a un juicio declarativo posterior por vía del artículo 698 LEC. La sentencia extractada destaca que la jurisprudencia ya había admitido previamente la posibilidad de recurrir en revisión los decretos de adjudicación dictados por los Letrados de Administración de Justicia, antes de que el legislador así lo previera expresamente mediante la reforma del artículo 671 LEC. [**STS 234/2025 (Pleno), de 12 de febrero (ECLI: ES: TS:2025:583);** no ha lugar.] [Ponente Excmo. Sr. D. Rafael Sarazá Jimena.]

HECHOS.–La sociedad A hipotecó diversas fincas de su propiedad para garantizar sus créditos con el banco B. Como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones, el banco instó una serie de procedimientos de ejecución hipotecaria. Las subastas resultantes resultaron desiertas, por lo que se procedió a adjudicarlas a la sociedad C por un importe inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación, pero equivalente a lo que A debía a B por todos los conceptos. La sociedad A interpuso recurso de revisión contra los decretos de adjudicación, que fracasaron por diversos motivos.

Agotado el proceso de ejecución, A presentó demanda contra B y C para solicitar que se declarase la nulidad de aquellos decretos, al haberse adjudicado las fincas por debajo de la mitad de su valor de tasación. El Juzgado de Primera Instancia que conoció del asunto desestimó la demanda, pues consideró que la ley concedía al acreedor ejecutante la opción entre adjudicar el bien por al menos el cincuenta por ciento de su valor de tasación o por un importe equivalente a la deuda garantizada. Apelada dicha sentencia, la Audiencia Provincial la confirmó en su totalidad, por lo que A interpuso recurso extraordinario de casación, que también es desestimado por el Tribunal Supremo.

NOTA.–Consolidan la jurisprudencia de esta sentencia, en cuanto a la necesidad de impugnar las infracciones procesales del procedimiento de ejecución hipotecaria en el seno del mismo procedimiento, las SSTS 235/2025 (Pleno) y 236/2025 (Pleno), ambas de 12 de febrero (ECLI: ES: TS:2025:586 y ECLI: ES: TS:2025:582, respectivamente). Se ahonda así en la jurisprudencia previa del Tribunal Supremo, favorable a la posibilidad de recurrir en revisión los decretos del Letrado de Administración de Justicia en ejecuciones hipotecarias: SSTS 866/2021, de 15 de diciembre (ECLI: ES: TS:2021:4602), y 869/2021, de 17 de diciembre (ECLI: ES: TS:2021:4764). Del mismo modo, como la propia sentencia extractada apunta, ha de advertirse que esta posibilidad ha sido consagrada expresamente en el artículo 671 LEC por medio de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. *(C. C. S.)*

DERECHO DE FAMILIA

25. Impugnación de la filiación matrimonial paterna por la madre cuando existe posesión de estado. La acción ejercitada es la del artículo 137.1 CC.–En el presente caso la demandante ha impugnado la filiación matrimonial paterna cuando existe posesión de estado, por lo tanto, la acción que ha ejercitado no es la del artículo 131 CC, ni la del artículo 133 CC, ni la del artículo 137.4 CC, ni la del artículo 138 CC, sino la del artículo 137.1 CC, cuyo ejercicio le corresponde en interés de su hijo menor, durante el año siguiente a la inscripción de la filiación.

Caducidad de la acción de impugnación: apreciable de oficio.–La acción de impugnación de la filiación matrimonial paterna ejercitada por la madre, en su condición de titular de la patria potestad y en interés del hijo menor, aun en presencia de posesión de estado, se encuentra regulada en el artículo 137.1 CC, quedando sujeta a un plazo de caducidad de un año, que se computa desde la inscripción de la filiación en el Registro Civil.

Habiendo caducado la acción, al haber transcurrido más de un año entre la inscripción de la filiación y la presentación de la demanda, dicha caducidad debe ser apreciada de oficio. En consecuencia, y sin necesidad de entrar al examen de los motivos articulados en el recurso de apelación, procede declarar la nulidad de la sentencia dictada en segunda instancia, desestimar el recurso interpuesto y confirmar íntegramente la resolución de primera instan-

cia. [**STS 1118/2025, de 13 de marzo (ECLI: ES: TS:2025:1118);** ha lugar.] [Ponente Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.]

HECHOS.–La actora demandó a su marido impugnando la paternidad de un hijo nacido e inscrito en el Registro Civil en 2018. Ejercitó la acción de impugnación de filiación no matrimonial y solicitó la práctica de una prueba biológica de paternidad. El demandado, si bien reconoció no ser el padre biológico, al encontrarse ambos en países distintos en el momento de la concepción, sostuvo que siempre había tratado al menor como hijo propio.

El Juzgado aplicó el artículo 137.1 CC, al considerar que existía una situación de posesión de estado de filiación matrimonial, y desestimó la demanda por caducidad de la acción. La audiencia admitió que, aunque se trataba de la acción prevista en el artículo 137.1 CC, esta no había caducado conforme al amparo de la STS 497/2019, de 27 de septiembre. No obstante, desestimó igualmente la demanda por falta de prueba de los hechos alegados y rechazó la práctica de la prueba pericial de paternidad, al existir conformidad entre las partes sobre la inexistencia de vínculo biológico. El Tribunal Supremo consideró que la sentencia citada por la audiencia no resultaba aplicable al caso y, en consecuencia, anuló la sentencia recurrida en casación, confirmando íntegramente la de primera instancia. *(C. O. M.)*

26. Oposición a la resolución administrativa en materia de protección de menores declarados en situación de desamparo. Interés superior del menor.–Los criterios de protección del interés superior del menor siempre exigen que se valoren los intereses concretos del niño, niña o adolescente en cada caso, en función de las circunstancias que concurren (SSTS 720/2022, de 2 de noviembre; 281/2023, de 21 de febrero y 1275/2023, de 20 de septiembre).

En este caso, las resoluciones de la Generalitat Valenciana aludían a los motivos concretos por los que el interés y circunstancias de las niñas desaconsejaban establecer el régimen de visitas solicitado (respecto de la madre, se descarta de forma definitiva la posibilidad de adiestramiento maternal con apoyos institucionales porque ya se ha intentado, a través de tres planes de intervención familiar que han resultado infructuosos, respecto del padre porque no ha sido capaz de revertir los indicadores de protección a pesar

de los numerosos intentos realizados por los servicios sociales para que fuera consciente de la situación en que estaban las niñas).

Partiendo de la firmeza de las resoluciones administrativas, en la que se valoró el interés de las niñas con arreglo a las actuaciones seguidas con los padres, la sentencia recurrida no se queda allí y admite que pueda presentarse una nueva solicitud en la que se invoquen nuevas circunstancias que justifiquen en interés del menor el establecimiento de visitas, lo que los recurrentes no han hecho.

Denegación del derecho de visitas de los progenitores.–No resulta necesaria la realización de visitas previas para la elaboración de un informe dirigido a ponderar el interés superior de las menores y, en su caso, establecer el régimen de comunicaciones cuando el acogimiento se transforma en guarda con fines de adopción.

Si bien consta la existencia de un informe previo en el que se fundamentaron las resoluciones denegatorias de las visitas, de la normativa reguladora del régimen de visitas no puede inferirse la exigencia de preservar, en todo caso, la comunicación entre progenitores e hijas como presupuesto imprescindible para la posterior valoración de su interés en la fase de adopción.

No son necesarias visitas previas para poder elaborar un informe para ponderar el interés de las menores y acordar entonces todo tipo de comunicaciones cuando el acogimiento se transforma en guarda con fines de adopción, aunque hubo un informe previo en el que se basaron las resoluciones de denegación de las visitas, y es evidente que de la regulación del régimen de visitas no se puede deducir que siempre sea necesario preservar la comunicación entre los progenitores y las hijas para poder evaluar luego el interés en la fase de adopción.

Las niñas y los niños tienen derecho a mantener relaciones personales y contacto con sus progenitores y con su familia de origen, pero ello es así salvo que sea contrario a su interés superior.–Como establece la STS 879/2024, de 20 de junio, así se reconoce en los textos internacionales y en el derecho español para los casos de adopción por las entidades públicas de una medida de protección que comporte la salida del niño de su grupo familiar:

1.º El artículo 9 de la Convención sobre los Derechos del Niño, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 20 de noviembre de 1989, después de referirse en su apartado 1 a los supuestos en los que, en el interés superior del niño, se determine por las autoridades competentes (siempre a reserva de revisión judicial) que es necesario separarlo de sus padres, por ejemplo, en los casos en que el niño sea objeto de maltrato o descuido por parte de sus padres, establece expresamente en el apartado 3:

«Los Estados Partes respetarán el derecho del niño que esté separado de uno o de ambos padres a mantener relaciones personales y contacto directo con ambos padres de modo regular, salvo si ello es contrario al interés superior del niño».

2.º El artículo 24.3 de la Carta de los derechos fundamentales de la Unión Europea, entre los derechos del niño reconoce: «Todo niño tiene derecho a mantener de forma periódica relaciones personales y contactos directos con su padre y con su madre, salvo si ello es contrario a sus intereses».

3.º El artículo 2.c) de la LOPJM de 1996 (modificada por la Ley 26/2015, de 28 de julio) establece como uno de los criterios generales a efectos de la interpretación y aplicación en cada caso del interés superior del menor, la preservación del mantenimiento de sus relaciones familiares. Su artículo 21 bis 1.d, establece que el menor acogido, con independencia de la modalidad de acogimiento en que se encuentre, tendrá derecho a «relacionarse con su familia de origen en el marco del régimen de visitas, relación y comunicación establecido por la entidad pública. Además, en el artículo 20.3. d.1.º ordena que la resolución de formalización del acogimiento familiar se acompañe de un documento anexo que debe incluir, entre otros extremos, el régimen de visitas, estancia, relación o comunicación, en los supuestos de declaración de desamparo, por parte de la familia de origen, que podrá modificarse por la entidad pública en atención al interés superior del menor.

4.º En términos análogos se pronuncian los artículos 172 ter, apartado 2, 160 y 161 CC. [**STS 241/2025, de 12 de febrero (ECLI: ES: TS:2025:575);** no ha lugar.] [Ponente Excma. Sra. Dña. María de los Ángeles Parra Lucán.]

> HECHOS.–Los progenitores biológicos de tres niñas menores de edad, declaradas en situación de desamparo, interpusieron demanda contra la Generalitat Valenciana por la negativa a permitirles mantener visitas con sus hijas desde el momento de dicha declaración, pese a las reiteradas solicitudes formuladas por ellos.
>
> Respecto de dos de las menores, se acordó inicialmente una medida de acogimiento familiar temporal en una familia seleccionada. Posteriormente, ambas fueron trasladadas a otra familia de acogida, manteniéndose la medida de acogimiento familiar temporal. Más adelante, se inició respecto de ellas la guarda con fines de adopción.

En cuanto a la tercera menor, se constituyó un acogimiento familiar de urgencia, tras el cual también se acordó la guarda con fines de adopción.

Tanto en primera como en segunda instancia se desestimó la pretensión de los progenitores dirigida a que se declarara vulnerado el derecho de las menores a mantener relaciones personales con sus padres (y entre sí) desde la declaración de desamparo hasta el inicio de la guarda preadoptiva. Asimismo, se rechazó la cuestión de inconstitucionalidad planteada en relación con la denegación de un régimen de visitas.

Frente a dicha resolución, los demandantes interpusieron recurso de casación, al que se opusieron la Entidad Pública demandada y el Ministerio Fiscal. El Tribunal Supremo desestimó el recurso. *(I. D.–L. S.)*

27. Régimen de visitas de los abuelos con los nietos.–Al interpretar y aplicar el artículo 160.2 CC, sobre todo en las relaciones entre abuelos y nietos, se debe tener presente:

(i) que la complejidad de las relaciones entre familiares se evidencia en los asuntos referidos a las relaciones entre parientes más alejados que los progenitores, que pueden verse impedidos de una normal relación con sus descendientes o ascendientes;

(ii) que estas relaciones pueden ser beneficiosas y que se establece como regla que no es posible impedir el derecho de los nietos al contacto con sus abuelos únicamente por la falta de entendimiento de estos con los progenitores, pues, aunque la relación prioritaria es la paterno filial, debe prestarse una especial atención a la relación abuelos-nietos, en interés del propio menor, ya que aquellos ocupan una situación respecto de los nietos de carácter singular y desempeñan un papel fundamental de cohesión y transmisión de valores en la familia, que es el agente de solidaridad por excelencia de la sociedad civil;

(iii) que, no obstante, el precepto permite denegar las relaciones del nieto con sus abuelos cuando concurra justa causa, que no define y que debe examinarse en cada uno de los casos que se deban enjuiciar, teniendo siempre como guía fundamental el interés superior del menor, pudiendo limitarse o suspenderse dichas relaciones, en aras de dicho interés, cuando se advierta en los abuelos una influencia sobre el nieto de animadversión hacia un progenitor;

(iv) que rige en la materia un criterio de evidente flexibilidad en orden a que el juez pueda emitir un juicio prudente y ponderado,

en atención a las particularidades del caso y el interés superior del menor.

Matizaciones sobre el régimen de visitas de los abuelos en casos en que ha existido un proceso penal previo sobre abusos sexuales a los menores cometidos por el hijo de tales abuelos.– El principio de presunción de inocencia y el efecto de una sentencia absolutoria firme impiden seguir aludiendo a eventuales acusaciones de agresión sexual del padre (hijo de tales abuelos) para justificar la restricción de derechos o relaciones familiares, o sostener que el contacto de los niños con sus abuelos paternos puede hacerles revivir situaciones dolorosas y perjudiciales.

Es más, es comprensible que, en la relación entre los abuelos y nietos, se eviten en estos casos las referencias constantes al padre. Sin embargo, ello no implica que se deba imponer un silencio absoluto sobre su figura. Prohibir cualquier mención, incluso para afirmar que el padre es inocente y que los quiere, supondría una censura desproporcionada que podría afectar tanto la identidad de los menores como su derecho a mantener vínculos con su familia paterna. Condicionar la relación entre los abuelos y los nietos a la negación absoluta de la existencia del padre implicaría una interferencia artificial en la construcción de la realidad familiar de los menores.

Valoración de la voluntad de los menores ante la fijación de un régimen de visitas.–La voluntad expresada por el menor debe valorarse de manera razonada con arreglo a la sana crítica, según la lógica y la experiencia del juzgador. Además, esa voluntad debe ponderarse en función del interés superior del menor, interés que no aparece definido, precisándose su configuración y concreción en cada caso. Se configura, pues, como un verdadero concepto jurídico indeterminado, que la doctrina ha venido relacionando, bien con el desenvolvimiento libre e integral de la personalidad del menor y la supremacía de todo lo que le beneficie, más allá de las preferencias personales de sus padres, tutores, guardadores o administraciones públicas, en orden a su desarrollo físico, étnico y cultural; bien con su salud y su bienestar psíquico y su afectividad, junto a otros aspectos de tipo material; bien, simplemente con la protección de sus derechos fundamentales.

La voluntad del menor no es vinculante para el juzgador, quien debe basarse en el interés superior del menor, sin que pueda atribuírsele al menor la responsabilidad de la decisión. Pero es relevante una opinión libremente emitida, no mediatizada o interferida por la conducta o la influenciade alguno de los padres, cuando sus razones sean atendibles porque no están inspiradas en criterios de comodidad o bienestar a corto plazo, y no esté desaconsejada por

la especial incidencia de otros criterios con los que, según la norma, debe ser ponderada conjuntamente la opinión de los menores. [**STS 136/2025, de 28 de enero (ECLI: ES: TS:2025:31);** no ha lugar.] [Ponente Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.]

HECHOS.–Hipólito y Cristina contraen matrimonio en 2008. En 2010 tienen dos hijos. En 2015, Cristina denuncia a su esposo por abusar sexualmente de los menores. Tras la presentación de la denuncia, los abuelos paternos de los niños mantuvieron el contacto con sus nietos en presencia de la madre, pero a partir de septiembre de 2021 (momento cercano al juicio penal sobre tales abusos) dichos contactos cesaron.

En 2021, la Audiencia Provincial dicta sentencia absolutoria del padre por el delito de abuso sexual, sentencia que deviene firme en 2023.

Eloy y Sofía, padres de Hipólito, interponen demanda de juicio verbal, en la que solicitan la fijación de un régimen de comunicación y visitas para sus dos nietos. La demanda es desestimada, dado que queda probado que ambos menores han manifestado su incomodidad al ver a sus abuelos, ya que ellos les hablan de su padre.

Eloy y Sofía recurren en apelación. El recurso es parcialmente estimado, dado que la Audiencia Provincial considera que existe un cierto grado de manipulación de la madre sobre los menores y que esta no acepta el resultado absolutorio de la sentencia penal. Fija un régimen de visitas de los abuelos con los nietos, que disfrutarán sin presencia de la madre; con el apercibimiento de la posibilidad de suspender o limitar el régimen de visitas si se observara algún perjuicio para los menores.

Cristina interpone recurso de casación, que es desestimado. El Tribunal Supremo entiende que no existe justa causa que justifique que los nietos no se relacionen con los abuelos. Además, dado que el padre de los menores ha sido absuelto de los delitos por los que fue juzgado y la sentencia absolutoria es firme, resulta improcedente seguir aludiendo a las acusaciones de agresión sexual o sostener que el contacto de los niños con sus abuelos puede hacerles revivir situaciones dolorosas y perjudiciales; todo ello con base en el principio de presunción de inocencia, que impide mantener un estigma sobre el padre y utilizarlo como argumento para restringir derechos o relaciones familiares. *(T. R. C.)*

DERECHO DE SUCESIONES

28. Derecho de sucesiones. Desahucio por precario de un bien inmueble integrante de la comunidad postganancial formada por el cónyuge viudo e hijos.–Al pertenecer el inmueble a la sociedad de gananciales constituida entre el testador y su esposa, disuelta ésta *ope legis* (por ministerio de la ley), mientras no se lleven a efecto las operaciones particionales del haber ganancial que culminan con la adjudicación de los bienes comunes bajo régimen de propiedad exclusiva, nace una comunidad postganancial, integrada por el cónyuge supérstite y los herederos del cónyuge premuerto (SSTS 474/2019, de 17 de septiembre; 691/2020, de 21 de diciembre; 279/2023, de 21 de febrero y 564/2024, de 25 de abril, entre otras). A efectos del goce y disfrute de la cosa común en caso de comunidad de gananciales disuelta, pero aún no liquidada, se aplican las reglas de la comunidad hereditaria. Y en tal supuesto, la STS 691/2020, de 21 de diciembre, señala que la doctrina de esta Sala sobre el desahucio por precario entre los coherederos sería aplicable.

La figura del precario.–El precario es una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo sin título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque se trate de un poseedor de peor derecho (véanse SSTS 134/2017, de 28 de febrero; 783/2021, de 15 de noviembre; 1634/2024, de 5 de diciembre y 22/2025, de 7 de enero, entre otras muchas).

La jurisprudencia reconoce el ejercicio de la acción de desahucio por precario entre coherederos y en beneficio de la comunidad.–A partir de la STS del Pleno 547/2010, de 16 de septiembre, ha de entenderse que durante el período de indivisión que precede a la partición, todos los coherederos tienen título para poseer como consecuencia de su participación en la comunidad hereditaria, pero ese título no ampara una posesión en exclusiva y excluyente de un bien común por un coheredero. Este supuesto se encuadra dentro de la protección posesoria de las cosas comunes de la herencia durante su indivisión (arts. 445 y 450 CC), de forma que, aunque se admite la coposesión, y su tutela, ello no autoriza a ningún coheredero a que posea con carácter exclusivo un bien que pertenece proindiviso a la comunidad hereditaria, porque supondría una clara extralimitación objetiva del derecho de posesión del coheredero y como tal un perjui-

cio o despojo injustificado para el resto de los coherederos. La posesión exclusiva o excluyente por un coheredero de un bien hereditario comporta una extralimitación de su derecho de coposesión carente de cobertura formal de derecho (STS 501/2013, de 29 de julio; 74/2014, de 14 de febrero; 700/2015, de 9 de diciembre). En consecuencia, resulta claro que la jurisprudencia admite la viabilidad de la acción de precario a favor de la comunidad hereditaria y frente al coheredero que disfruta de la cosa en exclusiva, aunque fuere por concesión graciosa del causante (STS 691/2020, de 21 de diciembre).

La comunidad postganancial.–Es aquella en que los partícipes no tienen una cuota sobre cada uno de los bienes sino sobre la totalidad del patrimonio y a la que no resultan de aplicación las reglas de la sociedad de gananciales (SSTS 754/1987, de 21 de noviembre; 547/1990, de 8 de octubre; de 23 de diciembre, 875/1993, de 28 de septiembre; 603/2017, de 10 de noviembre y 279/2023, de 21 de febrero, entre otras muchas).

Período de indivisión que precede a la partición y comunidad postganancial*:* necesidad de su previa liquidación.–Constituye presupuesto de las operaciones divisorias del haber relicto del causante, la previa liquidación de su régimen económico matrimonial para determinar cuáles son sus bienes susceptibles de ser adjudicados entre sus herederos, incluso bajo sanción de nulidad (SSTS 968/2002, de 17 de octubre, 954/2005, de 14 de diciembre; 248/2018, de 25 de abril y 279/2023, de 21 de febrero, entre otras muchas).

Legado de bien ganancial (art. 1380 CC).–Sobre los legados de cosa ganancial, éstos pueden adjudicarse en uno u otro lote tras la liquidación. La eficacia de tales disposiciones dependerá de lo que resulte al liquidar la sociedad de gananciales, cuando el bien ganancial sea adjudicado a la herencia del testador no se planteará ningún problema; por el contrario, cuando el bien ganancial se adjudique al lote del cónyuge sobreviviente, se entenderá legado el valor que tuviera al tiempo del fallecimiento del testador. Al existir un legado que tenía carácter ganancial, concurre una razón adicional que impone la necesidad de realizar la liquidación previa de la sociedad de gananciales (SSTS 21/2018, de 17 de enero y 196/2020, de 26 de enero).

Diferencia entre testamento particional y disposiciones particulares realizadas por el causante sobre la concreta forma en la que desea se lleven a efecto las operaciones particionales de su haber relicto.– En el testamento particional (art. 1056 del CC) el testador distribuye su patrimonio entre los here-

deros llamados a la herencia mediante las correspondientes adjudicaciones de bienes que determina que no nazca la comunidad hereditaria, en tanto en cuanto los herederos reciben los bienes adjudicados directamente del causante, adquiriendo plena virtualidad el artículo 1068 CC conforme al cual «la partición legalmente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados» (STS 493/1986, de 21 de julio); mientras en las disposiciones particulares realizadas por el causante sobre la concreta forma en la que desea que se lleven a efecto las operaciones particionales de su haber relicto a las que se refiere el artículo 786.1 LEC, esto no sucede, ya que cuando un testador, diciendo hacer uso de la facultad que le confiere el artículo 1056 CC, se limita en su testamento a adjudicar algunos de sus bienes a sus herederos forzosos, a los que atribuye por partes iguales el remanente de los demás bienes no adjudicados, y reserva la práctica de las operaciones particionales para que la realicen los contadores–partidores por él nombrados expresamente, tales adjudicaciones, aunque siempre respetables dentro de los límites legales, no pueden conceptuarse como una partición (SSTS 105/1989, de 8 marzo; 805/1998, de 7 de septiembre, 561/2011, de 19 de julio y 30/2012, de 26 enero).

En el período de indivisión que precede a la partición hereditaria los herederos poseen el patrimonio del causante colectivamente.–Esto supone que permanecen indeterminados sus derechos hasta que la partición se realiza, y en este estado de indivisión ningún heredero puede reclamar para sí, sino para la comunidad hereditaria (SSTS de 25 de junio de 1995; 547/2010, de 16 de septiembre y 691/2020, de 21 de diciembre). Ahora bien, el coheredero o comunero puede litigar en nombre de la comunidad de la que forma parte, aunque no se haya indicado expresamente en la demanda, siempre que la pretensión deducida en nombre propio haya necesariamente de redundar en beneficio de la Comunidad a la que el mismo pertenece (SSTS 570/2004, de 24 de junio; 1275/2006, 13 de diciembre y 691/2020, de 21 de diciembre entre otras). Además, cada coheredero tiene la facultad legal de servirse de las cosas comunes (STS 28 de noviembre de 2007), pero la utilización de algún bien por uno solo de los partícipes en la comunidad hereditaria, excluyendo el goce o uso de los demás, es ilegítimo (SSTS 18 de febrero de 1987 y 7 de mayo de 2007). [**STS 164/2025, de 3 de febrero (ECLI: ES: TS:2025:496);** ha lugar.] [Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.]

HECHOS.–Juan, como albacea testamentario de la comunidad de bienes de los herederos de Casimiro, formuló demanda de desahucio por precario frente a su hermana Estrella, respecto a un chalé que pertenecía a la sociedad de gananciales del causante, que murió bajo testamento, en el que legó a su cónyuge todos los derechos que correspondan al testador en el chalé citado, donde habita la demandada. Esta disposición testamentaria a título particular se hizo para el pago de la cuota vidual de su esposa y si excediese de ésta con cargo al tercio de libre disposición.

Instituyó herederos, por iguales partes, a sus cuatro hijos de la siguiente forma: 1.º– Que se adjudique a sus hijos Juan y Estrella, por iguales partes, un local propiedad del testador; y 2.º– Que los restantes bienes se repartan a partes iguales entre los cuatro hijos, si bien se computará en el reparto lo adjudicado a Juan y Estrella en el punto anterior, de forma que todos los hijos reciban una parte igual en la herencia del testador.

En el juzgado prosperó la demanda, mas no en apelación al entenderse que el bien inmueble objeto del pleito sigue siendo parte de la comunidad hereditaria y se encuentra en situación de indivisión. El Tribunal Supremo estimó el recurso de casación interpuesto por la actora y confirmó la sentencia de primera instancia, dado que la demandada carecía de un título que justifique la posesión exclusiva y excluyente sobre un bien ganancial del que dispuso el causante en su testamento tanto a favor suyo como de su hermano demandante a partes iguales, con respecto al cual no se ha liquidado la sociedad de gananciales, ni partido la herencia, y que se haya sometido al régimen de comunidad en tanto en cuanto no se lleven a efecto las correlativas operaciones particionales que adjudiquen su propiedad. En la situación descrita carece de título de posesión exclusiva, con lo que la acción de precario ejercitada debe prosperar. *(I. D.–L. S.)*

ANUARIO DE DERECHO CIVIL

El Anuario de Derecho Civil es una publicación oficial científica del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, editada en colaboración con la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado. Tiene una periodicidad trimestral. Su ámbito es el Derecho civil, en todas sus manifestaciones, así como otras materias conexas a él, dentro del Derecho privado. Consta de las siguientes secciones: estudios monográficos, estudios de derecho extranjero, estudios legislativos, estudios jurisprudenciales, cuestiones actuales; vida jurídica; crónica de legislación y jurisprudencia de la Unión europea; bibliografía (notas críticas, libros, revistas); jurisprudencia (sentencias comentadas, notas a sentencias, extractos de sentencias).

INSTRUCCIONES A LOS AUTORES

1. **Envío de originales:**

Los trabajos presentados serán inéditos y no estarán pendientes de publicación en cualquier otro medio. Los autores remitirán sus trabajos en formato electrónico a la siguiente dirección de correo electrónico: adc@mjusticia.es

2. **Formato**:

El texto de los originales deberá estar escrito en letra tipo Times New Roman en un cuerpo de 12 puntos para el texto principal, y las notas al pie de página, bibliografía final, listado de jurisprudencia y los anexos de normas y jurisprudencia en un cuerpo de 10 puntos. Con interlineado sencillo y páginas numeradas.

Como regla general, la extensión total de los trabajos será entre veinte y noventa páginas. No obstante, podrán publicarse trabajos de mayor o menor extensión si su contenido lo justifica.

En la primera página se incluirá el título del trabajo, nombre y apellidos del autor o de la autora y su filiación académica o profesional. El trabajo ha de tener un resumen, que de modo sintético dé cuenta de su finalidad y contenido básico, y unas palabras claves. El título, el resumen y las palabras claves deberán figurar en castellano y en inglés. Además, ha de contener un sumario con los epígrafes en los que se estructura el trabajo, con su correspondiente numeración, salvo el apartado Bibliografía que no se numera.

Si en el cuerpo del texto del trabajo se citan los apellidos de un autor o una autora, se hará en redondo y caja baja.

Las *referencias bibliográficas* se harán del siguiente modo, pero solo en lo que respecta a la *bibliografía final del trabajo:*

— Libro: De Castro y Bravo, Federico: *El negocio jurídico,* Madrid, 1967.

— Capítulo de libro: Díez-Picazo y Ponce de León, Luis: «El significado de Federico de Castro en el Derecho civil contemporáneo», en *Conferencias en Homenaje al Profesor Federico de Castro y Bravo,* Madrid, 1997, pp. 9-19.

— Artículo de revista: De Castro y Bravo, Federico: «Notas sobre las limitaciones intrínsecas de la autonomía de la voluntad», *Anuario de Derecho Civil,* 1982, pp. 967-1086.

En cuanto a las *referencias bibliográficas en nota a pie de página,* solo se incluirán los apellidos (en versalitas) del autor o de la autora, año de publicación (si es libro o capítulo de libro) y la/s página/s (p., o pp.), y si se trata de un artículo de revista, los apellidos (en versalitas) del autor o de la autora, la abreviatura de la revista, y año, y la/s página/s (p., o pp.).

En cuanto a *abreviaturas:* la de la palabra «artículo», procederá si figura entre paréntesis («art.»); en caso contrario, dicha palabra se transcribirá en su totalidad («artículo»); cuando proceda abreviar la mención del Código civil, procederá realizarla de la siguiente manera: «CC»; cuando proceda abreviar la mención a la Constitución española, procederá realizarla de la siguiente manera: «CE»; y cuando proceda abreviar la mención a la Ley de enjuiciamiento civil procederá realizarla de la siguiente manera: «LEC».

En lo referente a las abreviaturas de las revistas más habituales deben citarse de la siguiente forma:

AC	*Actualidad Civil*
ADCon	*Anuario de Derecho Concursal*
AFDUAM	*Anuario de la Facultad de Derecho de la UAM*
AAMN	*Anales de la Academia Matritense del Notariado*
CCJC	*Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*
CDC	*Cuadernos de Derecho y Comercio*
InDret	*www.indret.com*
PDD	*Práctica de Derecho de Daños. Revista de Responsabilidad Civil y Seguros*
RCDI	*Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*
RDA	*Revista Aranzadi de Derecho Ambiental*
RDBB	*Revista de Derecho Bancario y Bursátil*
RDNT	*Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*
RdPat	*Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*
RDC	*Revista de Derecho Civil*
RDCP	*Revista de Derecho Concursal y Paraconcursal*
RDCD	*Revista de Derecho de la Competencia y la Distribución*
RDCE	*Revista de Derecho Comunitario Europeo*
RDM	*Revista de Derecho Mercantil*
RDP	*Revista de Derecho Privado*
RDS	*Revista de Derecho de Sociedades*
RDU	*Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*
REDE	*Revista Española de Derecho Europeo*
RGLJ	*Revista General de Legislación y Jurisprudencia*
RJC	*Revista Jurídica de Catalunya*
RJNot	*Revista Jurídica del Notariado*
RJUAM	*Revista Jurídica Universidad Autónoma de Madrid*

En relación con las *sentencias del Tribunal Supremo o de otro Tribunal,* que en el trabajo se citen, ha de indicarse la oportuna referencia de localización y el ponente de la sentencia. Para *otros tipos de resoluciones jurídicas* también ha de indicarse la oportuna referencia de localización.

Podrán ser inadmitidos, sin necesidad de evaluación, los trabajos que no reúnan los requisitos anteriores. El trabajo se devolverá al autor o a la autora para su subsanación.

3. **Proceso de admisión, evaluación y publicación:**

El Consejo de redacción puede rechazar el inicio del proceso de evaluación de trabajos que no sean acordes a la línea editorial de la revista o que presenten un tratamiento manifiestamente insuficiente del tema que analizan.

La evaluación de los trabajos admitidos será realizada por evaluadores externos al Consejo de redacción de la revista, especialistas en la materia, por el sistema de pares ciegos, manteniendo rigurosamente el anonimato, tanto del autor o de la autora como de los evaluadores.

Emitidos los informes por las personas que han realizado la evaluación, el autor o la autora del trabajo recibirá comunicación por correo electrónico sobre el resultado de la evaluación con los correspondientes informes. El resultado puede ser:

— Valoración favorable, cuando ambos informes lo fueren.

— Valoración favorable, aunque con la necesidad de realizar modificaciones, como condición para la publicación del trabajo.

— Valoración desfavorable, si ambos informes lo fueren. Esto conlleva la no aceptación del trabajo.

En caso de discrepancia en los informes de evaluación, la revista decidirá si procede enviarlo a un tercer evaluador o evaluadora externos al Consejo de redacción, cuya decisión favorable determinará la aceptación del trabajo.

4. **Cesión de derechos:**

A los autores y las autoras, cuyos trabajos hayan sido aceptados para su publicación, se les facilitará, por correo electrónico, el contrato de cesión de derechos de explotación al Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes. Una vez cumplimentado y firmado debidamente, deberá ser remitido a la Secretaría del Anuario: adc@mjusticia.es. Este trámite será condición imprescindible para la publicación del trabajo.

5. **Corrección de pruebas de imprenta:**

El autor y la autora del trabajo seleccionado para publicar en la revista se comprometen a corregir las pruebas en el plazo y con el método que se le indique.

6. Compromiso ético

Las pautas de ética editorial del *Anuario de Derecho Civil* se basan en la Guía COPE de Buenas Prácticas para Editores de Publicaciones, que establece normas y proporciona directrices a fin de mantener un comportamiento ético en todas las fases del proceso de publicación.

El *Anuario de Derecho Civil* utiliza herramientas informáticas de detección del plagio.

ANUARIO DE DERECHO CIVIL

Fundador
FEDERICO DE CASTRO Y BRAVO (†)
Catedrático de Derecho Civil

Dirección
ANTONIO MANUEL MORALES MORENO
Catedrático de Derecho Civil. Universidad Autónoma de Madrid

Secretaria
NIEVES FENOY PICÓN
Catedrática de Derecho Civil
Universidad Autónoma de Madrid

Consejo de Redacción
Coordinador
MÁXIMO JUAN PÉREZ GARCÍA
Profesor titular de Derecho Civil
Universidad Autónoma de Madrid

ESTHER ARROYO I AMAYUELAS
Catedrática de Derecho Civil.
Universidad de Barcelona

M.ª PAZ GARCÍA RUBIO
Catedrática de Derecho Civil.
Universidad Santiago de Compostela

BEATRIZ GREGORACI FERNÁNDEZ
Profesora titular de Derecho Civil.
Universidad Autónoma de Madrid

FRANCISCO OLIVA BLÁZQUEZ
Catedrático de Derecho Civil.
Universidad Pablo Olavide

PEDRO DEL OLMO GARCÍA
Profesor titular de Derecho Civil.
Universidad Carlos III de Madrid

BRUNO RODRÍGUEZ-ROSADO
Catedrático de Derecho Civil.
Universidad de Málaga

LIS PAULA SAN MIGUEL PRADERA
Profesora titular de Derecho Civil.
Universidad Autónoma de Madrid

ANTONI VAQUER ALOY
Catedrático de Derecho Civil.
Universidad de Lleida

Consejo Asesor

XABIER BASOZABAL ARRUE
Catedrático de Derecho Civil.
Universidad de Navarra

ANTONIO CABANILLAS SÁNCHEZ
Académico senior de Derecho Civil.
Universidad Carlos III de Madrid

ANA CAÑIZARES LASO
Catedrática de Derecho Civil.
Universidad de Málaga

ESTHER GÓMEZ CALLE
Catedrática de Derecho Civil.
Universidad Autónoma de Madrid

FERNANDO GÓMEZ POMAR
Catedrático de Derecho Civil.
Universidad Pompeu Fabra

ISABEL GONZÁLEZ PACANOWSKA
Catedrática de Derecho Civil.
Universidad de Murcia

JOSÉ M.ª MIQUEL GONZÁLEZ
Catedrático de Derecho Civil.
Universidad Autónoma de Madrid

FERNANDO PANTALEÓN PRIETO
Catedrático de Derecho Civil.
Universidad Autónoma de Madrid

M.ª ÁNGELES PARRA LUCÁN
Magistrada del Tribunal Supremo

ANTONIO PAU PEDRÓN
Registrador de la Propiedad

M.ª JOSÉ SANTOS MORÓN
Catedrática de Derecho Civil.
Universidad Carlos III de Madrid

IGNACIO SOLÍS VILLA
Notario

TEODORA F. TORRES GARCÍA
Catedrática de Derecho Civil.
Universidad de Valladolid

Colaboradores honorarios: Antonio Gordillo Cañas, José Ángel Martínez Sanchiz, José Poveda Díaz.