ÍNDICE

Boletines oficiales

Estatal
01.08.2026

PRESTACIÓN POR DESEMPLEO. INCENDIOS FORESTALES
Resolución de 30 de julio de 2026, de la Dirección General del Servicio Público de Empleo Estatal, por la que se regula la tramitación del procedimiento de reconocimiento de las prestaciones por desempleo reguladas en el Real Decreto-ley 20/2026, de 29 de julio, por el que se establecen medidas urgentes de protección laboral y social frente a los incendios forestales. pág. 2

Estatal
02.09.2026

MEDIDAS URGENTES CEUTA
Real Decreto-ley 22/2026, de 1 de septiembre, por el que se aprueban medidas urgentes de carácter social y económico de apoyo a la ciudad de Ceuta. pág. 3

Resolución de la DGRN

VALIDEZ
REDUCCIÓN DE CAPITAL. La unanimidad de los socios no permite prescindir del informe de auditor en una reducción de capital por pérdidas si disminuye la garantía de los acreedores pág. 4

PRENDA DE PARTICIPACIONES
CLÁUSULA ESTATUTARIA. La DGSJFP avala atribuir al acreedor prendario los derechos del socio mediante cláusula estatutaria pág. 6

PRENDA DE PARTICIPACIONES
CLÁUSULA ESTATUTARIA. La DGSJFP avala atribuir al acreedor prendario los derechos del socio mediante cláusula estatutaria pág. 8

Sentencia

DEDUCCIÓN
HIPOTECA INVERSA. El Supremo descarta que los hijos deban consentir la hipoteca inversa suscrita por sus progenitores. pág. 10

El Notariado informa

DATOS
COMPRAVENTA VIVIENDA. La compraventa de viviendas decrece un 4,0% pág. 14

Boletines oficiales

Estatal
01.08.2026

PRESTACIÓN POR DESEMPLEO. INCENDIOS FORESTALES

Núm. 187

Resolución de 30 de julio de 2026, de la Dirección General del Servicio Público de Empleo Estatal, por la que se regula la tramitación del procedimiento de reconocimiento de las prestaciones por desempleo reguladas en el Real Decreto-ley 20/2026, de 29 de julio, por el que se establecen medidas urgentes de protección laboral y social frente a los incendios forestales.

1. Objeto de la norma

La Resolución tiene por objeto **establecer las condiciones, términos y especialidades procedimentales para la gestión por el SEPE de las prestaciones por desempleo reguladas en el** Real Decreto-ley 20/2026, en particular de la **prestación extraordinaria por emergencia extrema** vinculada a los incendios forestales que hayan dado lugar a la adopción de medidas de protección civil.

Con carácter supletorio, en aquello que la Resolución no regule expresamente, resulta de aplicación el título III del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social y sus normas de desarrollo.

2. ¿Qué regula?

La Resolución desarrolla esencialmente **el procedimiento para solicitar, reconocer y gestionar la prestación extraordinaria por emergencia extrema.** Sus principales previsiones son las siguientes:

- **Certificado de empresa.** Las empresas deben remitirlo electrónicamente mediante **Certific@2,** haciendo constar como causa la «suspensión del contrato» (17) e indicando las fechas de inicio y fin de la suspensión, con un máximo de cuatro meses. En caso de prórroga debe remitirse un nuevo certificado.
- **Solicitud de la prestación. Debe efectuarse mediante el modelo oficial incorporado como anexo I —** reproducido en las páginas 4 y 5 de la Resolución— o mediante el formulario de presolicitud individual disponible en el Área Personal de la sede electrónica del SEPE. La solicitud debe identificar, entre otros extremos, al empleador, el período de suspensión y la situación derivada del incendio que justifica el acceso a la prestación.
- **Deberes de cuidado.** Cuando la suspensión o imposibilidad de prestar servicios derive de la atención de familiares, deben facilitarse los datos identificativos y el grado de parentesco del familiar. Para determinados menores sin DNI se exige acreditar el domicilio habitual mediante certificado de empadronamiento.
- **Comprobación del domicilio.** El SEPE verificará que la persona solicitante o, en su caso, el familiar objeto de cuidados tenga su domicilio habitual en alguno de los municipios afectados por los incendios, mediante consulta de la base padronal del INE.
- **Reconocimiento automatizado.** Las solicitudes de alta y reanudación de la prestación podrán reconocerse de forma automatizada. Si finaliza el período de suspensión inicialmente comunicado antes de alcanzarse la duración máxima de la prestación, esta queda suspendida, pudiendo reanudarse si existe prórroga u otra causa de suspensión, para lo que deberá presentarse una nueva solicitud.
- **Inscripción como demandante de empleo.** El reconocimiento exige comprobar que la persona trabajadora está inscrita como demandante de empleo. Si no lo estuviera previamente, se prevé la coordinación entre los servicios públicos competentes para posibilitar **su inscripción de oficio** y el posterior reconocimiento de la prestación.
- **Pluralidad de contratos suspendidos.** Cuando una misma persona resulte afectada por varias suspensiones contractuales, se reconoce **una única prestación**, calculada tomando en consideración las bases de cotización de todas las empresas afectadas.
- **Relación con otras prestaciones por desempleo.** Si la persona estaba compatibilizando el trabajo afectado con una prestación contributiva o subsidio por desempleo y se le reconoce esta prestación extraordinaria,

la prestación o subsidio anterior **queda suspendido**, pudiendo reanudarse cuando finalice la prestación extraordinaria.

- **Regularización por hijos a cargo.** La actualización posterior de la información sobre hijos a cargo puede determinar la revisión y regularización de las cantidades ya abonadas, siempre que el derecho al cobro no haya caducado.

3. ¿A quién va dirigida?

La norma afecta principalmente a **personas trabajadoras cuyo contrato de trabajo haya sido suspendido como consecuencia de las situaciones derivadas de los incendios forestales contempladas en el Real Decreto-ley 20/2026.**

También comprende a las **personas socias trabajadoras o socias de trabajo de cooperativas** que se encuentren imposibilitadas para prestar sus servicios por dichas circunstancias.

Desde la perspectiva de las obligaciones de gestión, resulta asimismo directamente relevante para **las empresas empleadoras,** especialmente por su obligación de remitir los correspondientes certificados de empresa, así como para el **SEPE y los servicios públicos de empleo competentes**, encargados de tramitar el reconocimiento de las prestaciones y la inscripción como demandantes de empleo cuando proceda.

4. Entrada en vigor

Conforme a su artículo 8, la Resolución **entró en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado,** es decir, **el 1 de agosto de 2026**.

Estatal
02.09.2026

BOE Núm. 216

MEDIDAS URGENTES CEUTA

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

Apoyo a la actividad económica

El plan incluye **ayudas directas** por más de 50 millones de euros. En concreto, 36,6 millones de euros se destinan a ayudas directas a empresas y autónomos, que prevé unos 5.000 euros por cada autónomo y entre 10.000 y 150.000 euros por empresa, en función del volumen de facturación. Esta iniciativa podría beneficiar a 2.500 autónomos y 1.500 empresas y l**as ayudas se podrán solicitar a partir del lunes 14 de septiembre, a través de la web de la Agencia Tributaria,** con el objetivo de iniciar los pagos a principios de octubre, para lo que las empresas solo tendrán que indicar un número de cuenta donde recibir la ayuda, que **están exentas de tributación y son inembargables**.

Además se aprueban medidas fiscales y laborales resumidas en los boletines fiscal y laboral.

Resolución de la DGRN

VALIDEZ

REDUCCIÓN DE CAPITAL. La unanimidad de los socios no permite prescindir del informe de auditor en una reducción de capital por pérdidas si disminuye la garantía de los acreedores

La unanimidad de los socios puede permitir prescindir de la auditoría respecto de la protección de los propios socios, pero no cuando ello implique dejar desprotegidos a los acreedores como consecuencia de una reducción efectiva de la cifra de capital.

Fecha: 19/05/2026 Fuente: web del BOE 11/08/2026 Enlace: Resolución DGRN 19/05/2026

SÍNTESIS: La DGSJFP **confirma la suspensión de la inscripción de una reducción de capital por pérdidas** acordada por unanimidad de todos los socios de una sociedad limitada, al no haberse incorporado el preceptivo informe de auditor sobre el balance que servía de base a la operación.

La sociedad sostenía que la unanimidad permitía a los socios renunciar a dicha verificación. Sin embargo, la Dirección General recuerda que el **artículo 323 LSC** configura la auditoría del balance como una garantía no solo para los socios, sino también para los **acreedores sociales**.

Aunque la unanimidad puede hacer innecesaria esta garantía respecto de los socios, **no permite prescindir del informe cuando la reducción supone una disminución efectiva de la cifra de capital y los acreedores quedan sin una garantía equivalente.**

La doctrina que permite prescindir excepcionalmente de la auditoría se refiere, en particular, a supuestos en los que la reducción por pérdidas va seguida de un **aumento inmediato de capital que iguala o supera la cifra anterior,** de forma que la operación conjunta resulta neutra para los acreedores.

ANTECEDENTES Y HECHOS

- La sociedad **Stilo A Scala, S.L.** acordó, en junta general universal celebrada el 31 de diciembre de 2023 y por unanimidad de todos los socios, reducir su capital social para compensar pérdidas y restablecer el equilibrio entre capital y patrimonio neto.
- La reducción ascendía a **297.779,95 euros**, mediante disminución del valor nominal de todas las participaciones, quedando el capital social fijado en **40.222 euros**.
- El acuerdo tomó como base el balance cerrado a 31 de diciembre de 2023, aprobado en la propia junta. Sin embargo, dicho balance **no fue verificado por auditor**. Los socios habían renunciado unánimemente al informe de auditoría por considerar que constituía una medida de protección de los propios socios susceptible de renuncia.
- Elevado el acuerdo a público mediante escritura de 5 de diciembre de 2025, el **registrador Mercantil VII de Madrid suspendió su inscripción,** fundamentalmente porque no se incorporaba el informe del auditor sobre el balance exigido por el **artículo 323 LSC.**
- Además, señaló que la Resolución de 2 de marzo de 2011 invocada por la sociedad se refería a un supuesto distinto: una operación de reducción y aumento simultáneos de capital —la denominada «operación acordeón»—.
- La sociedad recurrió alegando que, al haberse adoptado el acuerdo por unanimidad, los socios podían renunciar a la protección derivada de la auditoría y que los acreedores tampoco sufrían perjuicio.

LO QUE RESUELVE LA DGSJFP

La Dirección General **desestima el recurso y confirma íntegramente la nota de calificación del registrador.**

- En consecuencia, **no puede inscribirse la reducción de capital por pérdidas sin que el balance haya sido verificado por auditor** en las circunstancias del caso.

- La unanimidad de los socios no basta para dispensar de la auditoría cuando la reducción disminuye efectivamente la cifra de capital y **no va acompañada de un aumento inmediato que mantenga o incremente el capital existente antes de la operación.**

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

- La Dirección General parte del **artículo 323 LSC**, conforme al cual el balance que sirve de base a una reducción por pérdidas debe haber sido previamente verificado por auditor, incluso cuando la sociedad no esté obligada ordinariamente a auditar sus cuentas. El balance y el informe de auditoría deben incorporarse a la escritura.
- La razón de esta exigencia no se limita a proteger a los socios. La reducción de capital afecta también a los **acreedores sociales**, porque el capital cumple una función de garantía. Aunque una reducción por pérdidas no disminuya inmediatamente el activo social, puede permitir que **beneficios futuros sean distribuidos a los socios,** en vez de destinarse a cubrir las pérdidas acumuladas, conforme al artículo 273.2 LSC.
- La Dirección General reconoce su doctrina según la cual puede prescindirse excepcionalmente de la verificación del balance cuando **todos los socios consienten unánimemente y los intereses de los acreedores quedan salvaguardados.**
- Pero ambos requisitos son distintos: la unanimidad permite superar la protección establecida en favor de los socios, **no eliminar las garantías de los acreedores.**
- Precisamente por ello, la excepción se había admitido en resoluciones anteriores cuando la reducción por pérdidas estaba acompañada de un **inmediato aumento de capital**, mediante nuevas aportaciones o compensación de créditos, que igualaba o superaba la cifra de capital anterior. En esas circunstancias, el resultado conjunto de la operación era neutro —o incluso favorable— para los acreedores.
- La DGSJFP rechaza así la interpretación que la sociedad recurrente hacía de las Resoluciones de **2 de marzo de 2011 y 27 de febrero de 2019.** Ambas contemplaban operaciones en las que, después de reducir el capital a cero, se acordaba un aumento hasta una cifra superior a la existente antes de la reducción.
- Aquí, por el contrario, existe **únicamente una reducción por pérdidas**, que deja el capital en 40.222 euros. No hay un aumento posterior que neutralice la disminución de la cifra de garantía.
- Además, la circunstancia de que los acreedores **carezcan de derecho de oposición** frente a esta modalidad de reducción no debilita la exigencia de auditoría. Para la Dirección General ocurre justamente lo contrario: al no disponer de ese mecanismo de defensa, **no pueden ser privados de la garantía que proporciona la verificación del balance.**

Por ello, la doctrina que resulta de la resolución puede sintetizarse así:

La unanimidad de los socios puede permitir prescindir de la auditoría respecto de la protección de los propios socios, pero no cuando ello implique dejar desprotegidos a los acreedores como consecuencia de una reducción efectiva de la cifra de capital.

> Artículos:
> Art. 273.2 LSC: limitaciones a la distribución de dividendos cuando existan pérdidas de ejercicios anteriores.
> Art. 322 LSC: presupuestos de la reducción de capital por pérdidas.
> Art. 323 LSC: balance que sirve de base a la reducción por pérdidas y obligación de su verificación por auditor. Es el precepto central de la resolución.
> Arts. 331, 332 y 333 LSC: régimen de protección de los acreedores en las reducciones de capital de sociedades de responsabilidad limitada.
> Arts. 343 a 345 LSC: reducción y aumento de capital simultáneos («operación acordeón»), relevantes para diferenciar el supuesto resuelto de los precedentes invocados por la sociedad.
> Art. 353 LSC: valoración de participaciones o acciones por experto independiente en los supuestos legalmente previstos.
> Art. 201 del Reglamento del Registro Mercantil: requisitos registrales relativos a la reducción de capital.

Resolución de la DGRN

PRENDA DE PARTICIPACIONES

CLÁUSULA ESTATUTARIA. La DGSJFP avala atribuir al acreedor prendario los derechos del socio mediante cláusula estatutaria

No es necesario especificar que se atribuye únicamente el «ejercicio» de los derechos si de los estatutos resulta claro que no se transmite ni la condición de socio ni la titularidad de esos derechos.

Fecha: 28/04/2026 Fuente: web del BOE 07/08/2026 Enlace: Resolución DGRN 28/04/2026

SÍNTESIS: Prenda de participaciones: los estatutos pueden atribuir al acreedor prendario el ejercicio de los derechos del socio

La DGSJFP, en su Resolución de **28 de abril de 2026**, admite la inscripción de una cláusula estatutaria que establece que, iniciada la ejecución judicial o extrajudicial de la prenda, los derechos correspondientes a las participaciones pignoradas corresponderán al acreedor prendario.

Aunque la cláusula no especificaba que lo atribuido era únicamente el **«ejercicio» de los derechos**, la Dirección General considera que ello no impide su inscripción. Conforme al **artículo 132.1 LSC**, los estatutos pueden apartarse de la regla general que atribuye al propietario el ejercicio de los derechos de socio.

La clave reside en que la cláusula no supone la transmisión de la condición de socio ni de la titularidad de sus derechos, sino únicamente la legitimación del acreedor prendario para **ejercerlos mientras subsista la situación prevista estatutariamente.** Por ello, la DGSJFP estima el recurso y revoca la calificación registral.

Es inscribible una cláusula estatutaria que permite que en caso de prenda de participaciones o acciones se atribuyan al acreedor prendario los derechos del socio, en caso de ejecución judicial o extrajudicial, sin necesidad de especificar que lo que se atribuye o transmite es el **ejercicio de esos derechos**.

ANTECEDENTES Y HECHOS

- El socio único de **El Arce de Villalba, S.L.U.** acordó modificar los estatutos sociales mediante la incorporación de un artículo 8 bis relativo a la prenda de participaciones. La cláusula establecía que, producido un incumplimiento de la obligación garantizada y una vez iniciada la ejecución judicial o notarial de la prenda, **«corresponderán al acreedor pignoraticio los derechos de socio correspondientes a las participaciones pignoradas».** Hasta ese momento, tales derechos corresponderían al socio pignorante.
- El **Registrador Mercantil XIII de Madrid suspendió la inscripción**. Su objeción se centró especialmente en los derechos económicos: entendió que atribuir al acreedor prendario dividendos y otros derechos económicos supondría atribuirle su titularidad, pese a que la prenda es únicamente un derecho de garantía. A su juicio, ello podía provocar una **atribución patrimonial sin causa y un enriquecimiento injusto,** pues el acreedor podría percibir esos rendimientos y conservar simultáneamente la integridad de su crédito.
- El registrador consideraba admisible que los estatutos atribuyeran al acreedor la **legitimación o ejercicio de esos derechos, pero no su titularidad**. Por ello entendía relevante que la cláusula dijera que los derechos «corresponderán» al acreedor en lugar de precisar que le correspondería su **«ejercicio».** La calificación sustitutoria confirmó el defecto.

LO QUE RESUELVE LA DGSJFP

La Dirección General **estima el recurso y revoca la calificación negativa**.

Por tanto, **la cláusula es inscribible tal y como fue redactada**, aunque no emplee expresamente la palabra «ejercicio».

- La Dirección General reconoce que técnicamente habría sido más preciso indicar que al acreedor pignoraticio le corresponde **el ejercicio de los derechos del socio**, en vez de afirmar simplemente que le «corresponderán» esos derechos. Sin embargo, considera que **esa imprecisión terminológica no justifica denegar la inscripción**, porque interpretada en su conjunto la cláusula no transmite ni la condición de socio ni la titularidad de sus derechos.

Fundamentos jurídicos de la resolución

- El punto de partida es el **artículo 132.1 LSC**. Como regla general, en caso de prenda de participaciones o acciones corresponde al propietario el ejercicio de los derechos de socio. Sin embargo, la propia norma comienza diciendo **«salvo disposición contraria de los estatutos»,** por lo que permite modificar estatutariamente esa regla.
- Esta posibilidad se conecta con la **libertad de configuración estatutaria del artículo 28 LSC**. Los estatutos pueden introducir los pactos y condiciones que los socios estimen convenientes siempre que no sean contrarios a la ley ni a los principios configuradores del tipo social. **En consecuencia, pueden atribuirse al acreedor prendario todos los derechos derivados de la condición de socio o únicamente determinados derechos, así como establecer condiciones para su ejercicio**.
- Ahora bien, la Dirección General establece una distinción esencial entre **titularidad y ejercicio**. La prenda no convierte al acreedor en socio. El propietario de las participaciones continúa ostentando esa condición y sigue siendo titular de los derechos inherentes a ella. Lo que los estatutos pueden trasladar **temporalmente al acreedor prendario es su ejercicio**, mientras subsista la situación de prenda prevista estatutariamente.
- La cuestión decisiva consiste entonces en determinar si la expresión estatutaria «corresponderán al acreedor pignoraticio los derechos de socio» debe interpretarse literalmente como una transmisión de la titularidad. Para la Dirección General, **no.**
- La propia estructura de la cláusula demuestra que **la condición de socio no se transmite automáticamente al acreedor:** precisamente se contempla una situación de ejecución judicial o extrajudicial que **puede desembocar posteriormente** en la transmisión de las participaciones. Si todavía es necesario ese procedimiento para que eventualmente se produzca la transmisión, no puede entenderse que la mera activación de la cláusula ya convierta al acreedor en socio.
- Y si no se transmite la condición de socio, tampoco puede entenderse transmitida la titularidad de los derechos inherentes a dicha condición, pues estos corresponden al socio conforme a los **artículos 91 y 93 LSC.**
- Finalmente, la Dirección General aplica las **reglas de interpretación contractual a las cláusulas estatutarias.** Una disposición estatutaria no debe interpretarse de una manera manifiestamente contraria a la ley cuando de su tenor y contexto puede obtenerse una interpretación conforme al ordenamiento.
- Por ello, aunque la redacción podría haber sido técnicamente más precisa, debe entenderse que cuando los estatutos dicen que los derechos «corresponderán» al acreedor prendario están atribuyéndole **la legitimación para ejercerlos, y no transmitiéndole su titularidad**. Esa interpretación es plenamente coherente con el artículo 132.1 LSC.
- **Conclusión: sí es inscribible** una cláusula estatutaria que establezca que, en determinadas circunstancias de ejecución de la prenda, «corresponderán al acreedor pignoraticio los derechos del socio», **sin necesidad de añadir expresamente que lo atribuido es el «ejercicio» de esos derechos**, siempre que del conjunto de la cláusula resulte claro que no se transmite al acreedor ni la condición de socio ni la titularidad de los derechos inherentes a ella.
- La resolución completa aportada es la **Resolución de 28 de abril de 2026 (BOE-A-2026-17246).**

Resolución de la DGRN

PRENDA DE PARTICIPACIONES

CLÁUSULA ESTATUTARIA. La DGSJFP confirma que el acreedor pignoraticio no puede hacer constar por nota marginal el ejercicio de los derechos de socio cuando los estatutos los atribuyen al propietario de las acciones

El pacto contenido en el contrato de prenda no puede desplazar el régimen estatutario vigente que atribuye al propietario de las acciones el ejercicio de los derechos de socio.

Fecha: 27/04/2026 Fuente: web del BOE 08/08/2026 Enlace: Resolución DGRN 27/04/2026

SÍNTESIS: La DGSJFP confirma la negativa del registrador Mercantil a practicar una nota marginal destinada a hacer constar que el **ejercicio de los derechos de socio sobre determinadas acciones pignoradas había pasado al acreedor prendario**, como consecuencia de lo pactado en el contrato de prenda y de una notificación notarial realizada por éste.
La Dirección General atiende al contenido de los **estatutos sociales vigentes**, que, en materia de prenda de acciones, se remiten a la Ley de Sociedades de Capital. Conforme al **artículo 132.1 LSC**, salvo disposición estatutaria en contrario, **el ejercicio de los derechos de socio corresponde al propietario de las acciones y no al acreedor pignoraticio.**
En consecuencia, la DGSJFP **desestima el recurso y confirma la calificación registral**, concluyendo que no procede hacer constar mediante la nota marginal solicitada que el ejercicio de los derechos de socio corresponde al acreedor pignoraticio.

Antecedentes y hechos

- **Menona Limited** era acreedora pignoraticia de las acciones números 1 a 214.200 de **Global Sustainable Development, SAU**, representativas del **51 % de su capital social**. En el contrato de prenda se había pactado, en esencia, que, producido un supuesto de ejecución y efectuada determinada notificación, el acreedor pignoraticio podría ejercer los derechos vinculados a las acciones.
- Además, el artículo 12 de los estatutos sociales había sido modificado e inscrito el **12 de agosto de 2025**, estableciendo que los derechos del accionista corresponderían al acreedor pignoraticio cuando éste notificara notarialmente a la sociedad y al accionista pignorante que se había producido un supuesto de ejecución y así lo requiriera.
- Menona Limited realizó dicha notificación notarial en septiembre de 2025, comunicando su intención de ejercer los derechos sociales correspondientes a las acciones pignoradas. El accionista y administrador único se opuso, negando, entre otras cuestiones, que concurriera el incumplimiento necesario para activar ese régimen.
- Sin embargo, posteriormente accedió al Registro una **nueva modificación del artículo 12 de los estatutos, inscrita el 31 de octubre de 2025**, conforme a la cual:
«En caso de prenda o embargo de las acciones, se aplicará lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital».
- Menona Limited solicitó entonces al Registro Mercantil de Málaga que se practicara una **nota marginal** en la inscripción 10.ª haciendo constar que había realizado la notificación prevista en la anterior redacción estatutaria y que, como consecuencia de ella, le correspondía el ejercicio de los derechos de socio sobre las acciones pignoradas.
- El **registrador Mercantil denegó la nota marginal**. Además de determinados defectos documentales y de representación, consideró, entre otras razones, que la anterior norma estatutaria ya no estaba vigente y que el Registro Mercantil no tiene por objeto reflejar los negocios jurídicos sobre las acciones ni las consecuencias derivadas de su prenda respecto del ejercicio de los derechos de socio.

Resolución de la DGSJFP

- La Dirección General **desestima el recurso y confirma la calificación negativa del registrador**.

- Por tanto, **no puede practicarse la nota marginal solicitada para hacer constar que el ejercicio de los derechos de socio ha pasado al acreedor pignoraticio.**
- La Dirección General centra su decisión en una razón fundamental: conforme a los **estatutos actualmente inscritos y vigentes,** el régimen de la prenda se remite a la Ley de Sociedades de Capital y, conforme al artículo 132 LSC, el ejercicio de los derechos de socio corresponde al propietario de las acciones.

Fundamentos jurídicos de la resolución

- El punto decisivo es la combinación entre **la redacción estatutaria vigente y el artículo 132.1 de la Ley de Sociedades de Capital.**
- La inscripción 12.ª establecía que, en caso de prenda de acciones, debía aplicarse lo dispuesto en la LSC. Y el artículo 132.1 LSC dispone que, **salvo disposición contraria de los estatutos, corresponde al propietario el ejercicio de los derechos de socio**, quedando el acreedor pignoraticio obligado a facilitar dicho ejercicio.
- Por ello, al haberse eliminado de los estatutos la anterior previsión que permitía atribuir determinados derechos al acreedor pignoraticio y haberse sustituido por una remisión general a la LSC, **el régimen estatutario vigente determina que los derechos corresponden al socio propietario y no al acreedor prendario.**
- La Dirección General concluye expresamente:

  «En consecuencia, el ejercicio del derecho de voto corresponde al socio y no al acreedor pignoraticio».

- Esta conclusión hace innecesario que la DGSJFP entre a resolver las restantes cuestiones planteadas por el registrador, incluidos los defectos formales relativos a la representación de Menona Limited y a la documentación presentada.
- La resolución también contiene dos pronunciamientos procesales relevantes. Primero, considera **interpuesto el recurso dentro de plazo**, pues no constaba acreditado que el interesado hubiera accedido a la notificación electrónica antes de que operasen las reglas legales sobre su recepción. Segundo, pese a la escasa fundamentación del recurso, aplica el principio **«pro actione»** y entra a resolver la cuestión de fondo porque el recurrente se había remitido a los fundamentos jurídicos de su instancia inicial.

Sentencia

DEDUCCIÓN

HIPOTECA INVERSA. El Supremo descarta que los hijos deban consentir la hipoteca inversa suscrita por sus progenitores

La expectativa hereditaria no limita la facultad de los progenitores para disponer de su patrimonio: los hijos solo adquieren derechos sobre la vivienda tras el fallecimiento y la aceptación de la herencia.

Fecha: 24/07/2026 Fuente: web del Poder Judicial Enlace: **Sentencia del TS de 24/07/2026**

SÍNTESIS: El Supremo confirma que los hijos no tienen que consentir la hipoteca inversa de sus padres
La STS 1317/2026, de 24 de julio, establece que la validez de una hipoteca inversa **no requiere el consentimiento de los hijos de los propietarios**, pues estos no son parte del contrato ni ostentan, mientras viven sus progenitores, derechos sobre sus bienes. Su eventual condición de herederos nace tras el fallecimiento y la aceptación de la herencia.
El litigio surgió después de que cuatro hermanos impugnaran la hipoteca inversa contratada por sus padres con Kutxabank en 2010, alegando, entre otros motivos, ausencia de su consentimiento, error en el consentimiento de sus progenitores, falta de transparencia y abusividad del clausulado. Las instancias rechazaron la nulidad del contrato, aunque la Audiencia declaró nula la previsión que permitía **capitalizar los intereses remuneratorios para que generasen nuevos intereses**.
El Tribunal Supremo concluye que **solo los propietarios del inmueble y la entidad financiera son partes de la hipoteca inversa.** Los hijos no tienen un derecho de veto sobre las decisiones patrimoniales de sus padres ni asumen una obligación sometida al plazo de su fallecimiento. Una vez abierta la sucesión, los herederos podrán decidir si cancelan la deuda para conservar el inmueble o actúan conforme a las demás alternativas legalmente previstas.

ANTECEDENTES Y HECHOS

- El 30 de noviembre de 2010, un matrimonio formalizó con la entidad posteriormente denominada Kutxabank un **crédito con garantía hipotecaria bajo la modalidad de hipoteca inversa**. Los prestatarios fallecieron posteriormente, el padre en 2016 y la madre en 2019. Tras ambos fallecimientos, sus cuatro hijos promovieron un procedimiento judicial contra la entidad financiera.
- La operación permitía a los progenitores obtener liquidez utilizando su inmueble como garantía. Con una primera disposición de **47.611,53 euros** cancelaron un préstamo hipotecario anterior, sufragaron gastos y dispusieron de aproximadamente **19.000 euros para necesidades personales**. Además, percibieron **180 euros mensuales**, de manera que, según las resoluciones de instancia, la operación mejoró en 540 euros mensuales su situación económica al sumar la renta recibida y la cuota de 360 euros del préstamo anterior que dejaron de pagar.
- Los hijos solicitaron principalmente la nulidad de la hipoteca inversa alegando, entre otros extremos, **ausencia de su propio consentimiento,** error o dolo en el consentimiento de sus padres, deficiencias informativas, falta de transparencia y existencia de cláusulas abusivas. También formularon pretensiones subsidiarias de responsabilidad contractual y restitución de cantidades.
- El **Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Valladolid** rechazó las pretensiones principales y únicamente declaró nula por abusiva la cláusula relativa a los intereses de demora.
- La **Audiencia Provincial de Valladolid** estimó parcialmente la apelación. Mantuvo esencialmente la validez del contrato, pero declaró nula la parte de la cláusula tercera que permitía que **los intereses remuneratorios se capitalizasen y generasen a su vez nuevos intereses**, esto es, el anatocismo contractual en los términos establecidos.

OBJETO DE LOS RECURSOS ANTE EL TRIBUNAL SUPREMO

Los hijos interpusieron tanto **recurso extraordinario por infracción procesal**, con cinco motivos, como **recurso de casación**, articulado en seis motivos. Entre las cuestiones sometidas al Supremo destacan:

- la supuesta necesidad del consentimiento de los hijos para la validez de la hipoteca inversa;
- la aplicación de las obligaciones de información y transparencia bancaria;
- la existencia de error en el consentimiento prestado por los padres;
- la eventual abusividad de las condiciones generales;
- la transparencia del clausulado;
- y las consecuencias jurídicas de la nulidad parcial de la cláusula relativa a la capitalización de intereses.

El primer motivo de casación es el que da especial relevancia a la sentencia: los recurrentes defendían que, al ser ellos quienes tras el fallecimiento podían cancelar el crédito para conservar el inmueble, **debían haber consentido también el contrato originario.**

FALLO DEL TRIBUNAL SUPREMO

- El Tribunal Supremo **rechaza que la validez de una hipoteca inversa requiera el consentimiento de los hijos de los propietarios.**
- La conclusión central puede sintetizarse así: **los hijos no son parte del contrato y, mientras viven sus padres, no ostentan derecho alguno sobre los bienes de estos que les permita condicionar su disposición**.
- La eventual posición jurídica de los hijos surge posteriormente, tras el fallecimiento de los causantes y la adquisición de la condición de herederos. Es entonces cuando pueden decidir si cancelan el crédito para conservar el inmueble o adoptan las restantes opciones legalmente previstas.
- Por tanto, el consentimiento contractual exigido por el Código Civil es el de **quienes celebran el negocio —los propietarios/prestatarios y la entidad financiera—**, no el de quienes eventualmente puedan llegar a sucederles.
- El Supremo tampoco considera que los hijos hubieran contraído una obligación sometida a plazo del art. 1125 CC. Una vez fallecidos sus padres, su posición como herederos les concede **una facultad de actuación**, pero no significa que hubieran quedado obligados desde el momento en que sus padres contrataron.
- La sentencia mantiene, asimismo, la declaración efectuada por la Audiencia sobre la nulidad de la capitalización de los intereses remuneratorios en los términos antes expuestos.

¿Fija doctrina?

La sentencia **no contiene un apartado formal de fijación de doctrina jurisprudencial**. No obstante, establece un criterio interpretativo particularmente claro y relevante sobre la naturaleza de la hipoteca inversa:

- El consentimiento de los hijos de los propietarios **no constituye requisito de validez ni eficacia de la hipoteca inversa**, porque no son parte del contrato ni tienen derechos actuales sobre el patrimonio de sus padres.

El pronunciamiento tiene, por ello, indudable valor jurisprudencial para futuros litigios en los que los herederos pretendan cuestionar una hipoteca inversa basándose exclusivamente en que no intervinieron o no prestaron su consentimiento cuando fue contratada.

Fundamentos jurídicos de la decisión

A. Los hijos no tienen que consentir la disposición patrimonial de sus padres

Este es el argumento esencial.

- El Supremo parte de la configuración legal de la hipoteca inversa contenida en la **disposición adicional primera de la Ley 41/2007**. Se trata de un préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca en el que el propietario obtiene disposiciones dinerarias y, con carácter general, la deuda pasa a ser exigible tras su fallecimiento.
- Los sujetos que celebran el contrato son, por tanto, **el titular del inmueble y la entidad financiera**.
- Los hijos no tienen que autorizarlo porque, mientras viven sus padres, **no ostentan derechos sobre su patrimonio.**

B. Ser futuro heredero no equivale a ser titular de un derecho actual

- El Supremo distingue con especial claridad entre la expectativa sucesoria y la condición efectiva de heredero.

- Los hijos no adquieren la condición de herederos por el mero hecho de ser descendientes. La sucesión se abre con la muerte y la adquisición hereditaria requiere, además, los presupuestos establecidos por el Derecho sucesorio, incluida la correspondiente aceptación.
- Por eso, antes del fallecimiento de los padres, los hijos **no pueden condicionar el ejercicio de las facultades dispositivas que corresponden exclusivamente a los propietarios.**

C. La hipoteca inversa presenta tres fases

La Sala explica el funcionamiento del negocio distinguiendo tres momentos:

1. **Desde la contratación hasta que se agota el crédito o termina el período de disposición.**
2. **Desde ese momento hasta el fallecimiento del prestatario o del último beneficiario.**
3. **Desde el fallecimiento hasta que los herederos deciden qué hacer con la deuda.**

- En esta tercera fase, los herederos pueden cancelar el crédito, vender la vivienda o utilizar otros bienes hereditarios para pagar la deuda. También pueden optar por no reembolsarla, supuesto en el que la entidad podrá ejecutar la garantía dentro de los límites legalmente establecidos.
- Esta configuración legal confirma que **la intervención de los herederos es posterior al fallecimiento**, no constitutiva del contrato celebrado en vida por sus padres.

D. No existe una obligación de los hijos sometida a término

- Los recurrentes pretendían aplicar el art. 1125 CC argumentando que su obligación quedaba diferida hasta el fallecimiento de sus progenitores.
- El Supremo rechaza esa construcción: **los hijos no asumieron ninguna obligación contractual frente al banco**.
- Cuando fallecen los prestatarios, los herederos obtienen determinadas posibilidades de actuación sobre la deuda y la herencia, pero ello no convierte retroactivamente a los hijos en contratantes de la hipoteca inversa.

E. No procede revisar libremente la valoración de la prueba

- En cuanto al recurso extraordinario por infracción procesal, los recurrentes cuestionaban, entre otras cuestiones, la valoración del testimonio del empleado de la entidad y de determinada documentación bancaria.
- El Supremo recuerda su jurisprudencia constante: **la casación no constituye una tercera instancia**.
- La valoración probatoria únicamente puede revisarse excepcionalmente cuando concurra un error patente, manifiesto, inmediatamente verificable o una valoración irracional o arbitraria incompatible con el art. 24.1 CE. La discrepancia de la parte con la valoración conjunta realizada por la Audiencia no basta.
- En el caso concreto no aprecia ninguno de esos defectos.

F. La conducta de los prestatarios corroboraba su conocimiento del negocio

Las instancias tuvieron especialmente en cuenta que los progenitores:

- utilizaron el capital para cancelar una hipoteca anterior;
- dispusieron de unos 19.000 euros para sus necesidades;
- percibieron durante años la renta mensual acordada;
- modificaron o rectificaron la hipoteca inversa en dos ocasiones;
- y no formularon reclamación durante los años en que el contrato estuvo desplegando sus efectos.

Estas circunstancias respaldaban la conclusión de que **conocían la naturaleza y funcionamiento esencial de la operación**, sin que se hubiera demostrado un error esencial y excusable que invalidara su consentimiento.

G. Una cuestión diferente es el anatocismo

- La validez de la hipoteca inversa no impide controlar individualmente sus condiciones generales.
- Precisamente, la Audiencia consideró abusiva la previsión contractual que provocaba que **los intereses remuneratorios liquidados se incorporasen al saldo deudor y generasen nuevos intereses.**

- El Supremo considera suficientemente delimitada esa nulidad: lo eliminado es precisamente el mecanismo de capitalización de los intereses remuneratorios, no necesariamente toda la cláusula tercera ni, mucho menos, todo el contrato.
- Por ello, la sentencia resulta también relevante desde la perspectiva de la **nulidad parcial y conservación del contrato.**

Artículos y normas relevantes

Artículo 1261 del Código Civil — **consentimiento contractual.** Establece que para que exista contrato deben concurrir consentimiento, objeto y causa. Los recurrentes sostenían que faltaba el consentimiento de los hijos. El Supremo responde que el consentimiento jurídicamente relevante era el de **los verdaderos contratantes**, es decir, sus padres y la entidad bancaria.

Artículos 1265 y 1266 CC — **error y vicios del consentimiento.** Sirven para valorar la alegación de que los progenitores contrataron bajo error. La sentencia descarta que se haya acreditado un error esencial y excusable que determine la invalidez de su consentimiento.

Artículos 657, 658 y 988 y ss. CC — **adquisición y aceptación de la herencia.** Son esenciales para rechazar la tesis de los hijos: su condición sucesoria relevante surge con el fallecimiento y aceptación de la herencia, por lo que **no tenían un derecho actual sobre la vivienda cuando sus padres contrataron**.

Artículo 1125 CC — **obligaciones a término.** Los recurrentes intentaron configurar su posición como una obligación sometida al fallecimiento de los prestatarios. El Supremo rechaza la tesis porque los hijos no asumieron ninguna obligación contractual.

Artículo 1255 CC — **autonomía de la voluntad.** Es relevante en relación con la libertad contractual y, particularmente, con el pacto de anatocismo, siempre sometido a las normas imperativas y al control de abusividad.

Disposición adicional primera **de la Ley 41/2007 — hipoteca inversa.** Constituye la norma central del asunto. Define la hipoteca inversa y establece que la deuda resulta exigible, en los términos legalmente previstos, tras el fallecimiento del prestatario o del último beneficiario. Esta estructura explica por qué **la actuación de los herederos se produce después del fallecimiento y no en la constitución del negocio**.

Artículos 80 y 82 TRLGDCU — **transparencia y cláusulas abusivas.** Son relevantes para determinar si las condiciones no negociadas eran comprensibles y si generaban, contra la buena fe, un desequilibrio importante para el consumidor.

Artículos 5, 7, 8 a 10 **de la Ley 7/1998, de Condiciones Generales de la Contratación.** Regulan la incorporación, transparencia y consecuencias de la nulidad de condiciones generales. Son relevantes porque el clausulado de la hipoteca inversa tenía naturaleza predispuesta y debía superar los correspondientes controles.

Artículos 209, 214, 215, 218, 469 y 477 **LEC.** Fundamentan los motivos procesales y casacionales formulados por los hijos: claridad y exhaustividad de la sentencia, congruencia, tutela judicial efectiva, infracción procesal y acceso a casación.

Jurisprudencia citada y relacionada

La propia sentencia contrasta la pretensión de los recurrentes con las SSTS 287/2014, **de 22 de mayo;** 654/2015, **de 19 de noviembre; y** 479/2019, **de 18 de septiembre**, pero concluye que **no existe identidad de razón** entre aquellos asuntos y la necesidad de consentimiento de los hijos en una hipoteca inversa.

Sobre transparencia, los recurrentes invocaron la STS del Pleno 608/2017, **de 15 de noviembre**, particularmente en relación con la aplicabilidad de las obligaciones informativas de la Orden de 5 de mayo de 1994.

En materia de error del consentimiento se citaron las SSTS 152/2021, **de 16 de marzo, y** 840/2013, **de 20 de enero**.

Respecto del control de transparencia y claridad de las condiciones generales se invocaron las SSTS 391/2021, **de 8 de junio, y** 599/2018, **de 31 de octubre**.

Finalmente, respecto de los límites de la nulidad parcial y la imposibilidad de que el juez integre indiscriminadamente una cláusula abusiva, se invocó la STS del Pleno 463/2019, **de 11 de septiembre**.

En el ámbito procesal, el Supremo reitera una extensa jurisprudencia —entre otras, SSTS 477/2019, 365/2020, 83/2021, 141/2021, 391/2022, 865/2025 y 831/2026— conforme a la cual el recurso extraordinario **no permite convertir al Tribunal Supremo en una tercera instancia para efectuar una nueva valoración general de la prueba**.

El Notariado informa

DATOS

COMPRAVENTA VIVIENDA. La compraventa de viviendas decrece un 4,0%

En junio de 2026, con respecto a junio de 2025, la compraventa de viviendas cayó un 4,0%, mientras que los precios registraron un crecimiento interanual del 8,8%. La concesión de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda subió un 0,2%, y la constitución de nuevas sociedades registró un ascenso del 2,1%.

Fecha: 29/08/2026 Fuente: web del Notariado Enlace: **Nota**

- La compraventa de viviendas disminuyó en trece CC.AA. y creció en las cuatro restantes. Destacan las caídas en País Vasco (-14,2%), La Rioja (-12,5%) e Islas Baleares (-11,4%), y las alzas en Navarra (18,6%) y Comunidad Valenciana (7,9%).
- El precio del m² subió un 8,8% interanual en España, con aumentos en 15 de las 17 CC.AA. Destacan los ascensos en Cantabria (41,6%), Región de Murcia (22,1%) y Comunidad Valenciana (21,0%), así como las caídas en Islas Baleares (-2,0%) y Navarra (-0,4%).
- Los préstamos para adquisición de vivienda aumentaron un 0,2% interanual en España. Crecieron en siete CC.AA., destacando Comunidad Valenciana (11,6%), Región de Murcia (7,6%) e Islas Canarias (7,2%), y cayeron en las diez restantes, destacando País Vasco (-15,0%).
- La constitución de nuevas sociedades creció un 2,1% interanual en España. Destacan los aumentos en Asturias (40,0%) y Navarra (30,4%) y los retrocesos en Castilla y León (-12,0%), Islas Baleares (-11,4%) y Cantabria (-8,5%).