ÍNDICE

Resolución de la DGRN

OPOSICIÓN| **INSCRIPCIÓN CESE ADMINISTRADOR.** La inscripción de un nuevo administrador ya practicada no puede cancelarse mediante recurso ante la DGSJFP
La Dirección General recuerda que los asientos ya practicados están bajo salvaguardia judicial y no pueden ser anulados mediante recurso registral, aunque exista oposición del administrador cesado pág. 2

HERENCIA YACENTE| **VÁLIDA CONSTITUCIÓN JUNTA**. La herencia yacente puede estar representada en la junta de socios.
*Es el presidente de la junta el que declara su **válida constitución** y su afirmación en ese sentido, salvo que resulte desvirtuada de forma patente, no está sujeta a calificación por el registrador mercantil.* pág. 4

TÍTULO INSCRIBIBLE| **HOMOLOGACIÓN JUDICIAL.** La homologación judicial de una partición hereditaria no convierte el acuerdo transaccional en título inscribible: es necesaria escritura pública
La DGSJFP confirma que el auto que homologa un acuerdo alcanzado en un procedimiento de división de herencia no altera la naturaleza privada de la transacción. Al no existir un pronunciamiento judicial sobre el fondo de la controversia, las adjudicaciones inmobiliarias deben formalizarse en escritura pública para acceder al Registro de la Propiedad. pág. 6

Sentencia

BUSINESS JUDGMENT| **RESOLUCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA.** El Tribunal Supremo confirma la eficacia de la condición resolutoria expresa por impago, pero obliga a devolver el precio recibido después de la resolución.
El Alto Tribunal avala que las partes atribuyan carácter resolutorio al impago de un solo plazo, aunque no sea un incumplimiento grave, pero obliga al vendedor a restituir las cantidades percibidas una vez resuelto el contrato. pág. 9

CANTIDADES PERCIBIDAS| **RESOLUCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA.** El Tribunal Supremo confirma la eficacia de la condición resolutoria expresa por impago, pero obliga a devolver el precio recibido después de la resolución.
El Alto Tribunal avala que las partes atribuyan carácter resolutorio al impago de un solo plazo, aunque no sea un incumplimiento grave, pero obliga al vendedor a restituir las cantidades percibidas una vez resuelto el contrato. pág. 14

COMPRAVENTA INMOBILIARIA| **LEGITIMACIÓN ACTIVA.** El comprador conserva la legitimación para exigir el cumplimiento del contrato aunque haya transmitido posteriormente la finca
El Tribunal Supremo distingue entre la titularidad dominical del inmueble y los derechos personales derivados del contrato, y reconoce al comprador originario legitimación para exigir las obligaciones pendientes del vendedor. pág. 18

ACCIÓN DE DESAHUCIO| **LEGITIMACIÓN DE UNA COMUNERA.** El Supremo reconoce legitimación a una comunera del 50 % para desahuciar a la arrendataria controlada por el otro copropietario ante el impago reiterado de las rentas
El Tribunal Supremo avala el desahucio promovido por una copropietaria del 50 % pese a la oposición del otro comunero, ante el impago reiterado de la cooperativa arrendataria controlada por este último. pág. 22

Comisión Europea

PROPUESTA DE LEY| **VIVIENDA ASEQUIBLE.** Nuevas normas de la UE para ayudar a las autoridades locales a abordar la crisis de la vivienda pág. 26

Resolución de la DGRN

OPOSICIÓN

INSCRIPCIÓN CESE ADMINISTRADOR. La inscripción de un nuevo administrador ya practicada no puede cancelarse mediante recurso ante la DGSJFP

La Dirección General recuerda que los asientos ya practicados están bajo salvaguardia judicial y no pueden ser anulados mediante recurso registral, aunque exista oposición del administrador cesado.

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

SÍNTESIS: La DGSJFP rechaza cancelar por vía de recurso el nombramiento de un administrador ya inscrito La DGSJFP, en su Resolución de 27 de abril de 2026, analiza el recurso interpuesto por la administradora única cesada de una sociedad contra la inscripción de su cese y del nombramiento de un nuevo administrador. La recurrente alegaba, entre otras cuestiones, irregularidades en la convocatoria de la junta, falta de legitimación de quien la convocó y la existencia de una querella relacionada con la autenticidad de la documentación.
La Dirección General **desestima el recurso** al considerar que el recurso contra la calificación registral únicamente permite revisar **calificaciones negativas**, pero no impugnar ni cancelar asientos que ya hayan sido practicados. Una vez inscrito el cese y el nuevo nombramiento, **el asiento queda bajo la salvaguardia de los tribunales** y produce sus efectos mientras no se declare judicialmente su inexactitud o nulidad.
La DGSJFP recuerda que el administrador cesado puede acudir a la **impugnación judicial de los acuerdos sociales** y que, en su caso, podrá practicarse la correspondiente anotación de la demanda o de la querella.

ANTECEDENTES Y HECHOS

- La controversia afecta a la sociedad **Antigua Venta de San Antonio, S.L.,** en la que figuraba inscrita como administradora única **Zumaque 2003, S.L.**
- **El 8 de octubre de 2025** se celebró una junta general de Antigua Venta de San Antonio, S.L. en la que se adoptaron acuerdos relativos al **cese del administrador único y al nombramiento de un nuevo administrador único**. Estos acuerdos fueron elevados a público mediante escritura otorgada el **24 de octubre de 2025** ante el notario de Cártama, Antonio Jesús Laínez Casado de Amezúa.
- Presentada la escritura en el **Registro Mercantil de Málaga**, se efectuó la notificación prevista en el **artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil** al administrador inscrito cuyo cese se pretendía.
- La administradora cesada formuló **oposición a la inscripción**, alegando fundamentalmente que la junta había sido convocada por una persona que, según el Registro, carecía de legitimación para ello; que existían graves defectos formales y materiales en la convocatoria y celebración de la junta; y que se había presentado una **querella criminal** contra el administrador designado y otras personas, cuestionándose la autenticidad y veracidad de la documentación.
- Tras una primera calificación negativa y la posterior presentación de documentación de subsanación, el registrador terminó practicando la **inscripción del cese del anterior administrador y del nombramiento del nuevo administrador único,** haciendo constar además la correspondiente nota marginal relativa a la oposición formulada conforme al artículo 111 RRM.
- La administradora cesada recurrió entonces la inscripción y solicitó su **rectificación y cancelación**. Sostenía, entre otros argumentos, que se había vulnerado el principio de tracto sucesivo, que la oposición y la existencia de una querella penal debían haber impedido la inscripción y que la documentación presentada para subsanar el título tampoco cumplía las formalidades necesarias.

RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP

- La Dirección General **desestima el recurso y confirma la actuación registral**.
- La cuestión determinante no consiste, por tanto, en decidir si la junta fue correctamente convocada, si los acuerdos sociales eran válidos o si existía falsedad documental.

- La razón esencial es de carácter procedimental: **el recurso gubernativo contra la calificación registral no permite revisar ni cancelar un asiento que ya ha sido practicado.**
- Una vez extendida la inscripción, el asiento queda **bajo la salvaguardia de los tribunales**, de manera que la Dirección General carece de competencia para declarar su nulidad o dejarlo sin efecto.

Argumentos jurídicos de la Dirección General

La DGSJFP parte del **artículo 326 de la Ley Hipotecaria**, conforme al cual el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones relacionadas directa e inmediatamente con la calificación del registrador.

De ello deriva una distinción fundamental: el recurso registral sirve para combatir una **calificación negativa**, es decir, la negativa del registrador a practicar el asiento solicitado. No constituye, por el contrario, un procedimiento para recurrir una **calificación positiva** ni para obtener la anulación de una inscripción que ya ha accedido al Registro.

Esta conclusión se fundamenta especialmente en los siguientes principios:

- **Salvaguardia judicial de los asientos.** Conforme al artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales. En el ámbito mercantil, el artículo 7.1 RRM, en relación con el artículo 20.1 del Código de Comercio, establece igualmente que el contenido del Registro se presume exacto y válido y que sus asientos producen efectos mientras no se inscriba una declaración judicial de inexactitud o nulidad.
- **Imposibilidad de recurrir una inscripción ya practicada.** La doctrina reiterada de la Dirección General establece que el recurso contra la calificación registral tiene exclusivamente por objeto determinar si una **calificación negativa** es conforme a Derecho. No permite resolver sobre la validez o nulidad del título que ya ha sido inscrito ni sobre la procedencia de un asiento ya extendido.
- **Competencia de los tribunales.** La eventual nulidad del asiento debe declararse judicialmente y, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, el procedimiento debe dirigirse contra quienes hayan adquirido derechos como consecuencia del asiento cuya nulidad se pretende.
- **Efectos de la oposición del administrador cesado.** La existencia de oposición no determina automáticamente que el Registro deba rechazar la inscripción. La oposición debe reflejarse registralmente conforme al **artículo 111 RRM,** como ocurrió en este supuesto.
- **Impugnación judicial de los acuerdos sociales.** La Dirección General recuerda expresamente que el administrador cesado que considere inválido el acuerdo puede acudir a la **impugnación judicial de los acuerdos sociales,** conforme a los artículos 204 a 208 de la Ley de Sociedades de Capital.
- **Anotación de la demanda o querella.** La existencia del conflicto judicial o penal puede tener reflejo registral mediante la correspondiente **anotación de la demanda o de la querella**, pero no permite que la DGSJFP cancele mediante recurso administrativo el asiento ya practicado.

Resolución de la DGRN

HERENCIA YACENTE

VÁLIDA CONSTITUCIÓN JUNTA. La herencia yacente puede estar representada en la junta de socios.

*Es el presidente de la junta el que declara su **válida constitución** y su afirmación en ese sentido, salvo que resulte desvirtuada de forma patente, no está sujeta a calificación por el registrador mercantil.*

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

SÍNTESIS: La DGSJFP estima el recurso contra la calificación que suspendía la inscripción de la disolución y liquidación de una sociedad limitada. Uno de los socios, titular del **63,56 % del capital, había fallecido y sus herederos testamentarios habían renunciado a la herencia, por lo que sus participaciones quedaron integradas en una herencia yacente, debidamente representada en la junta**.
El registrador exigía acreditar la inexistencia de otros posibles llamamientos sucesorios para considerar válidamente constituida la junta. La Dirección General rechaza esta exigencia: si las participaciones del socio fallecido están debidamente representadas y de la documentación presentada o del Registro Mercantil no resulta ninguna circunstancia que desvirtúe la válida constitución de la junta, **no corresponde al registrador exigir que se determine previamente quiénes serán los herederos definitivos.**
En consecuencia, **estima el recurso y revoca este concreto defecto de la calificación registral,** permaneciendo firmes los restantes defectos que no fueron recurridos.

ANTECEDENTES Y HECHOS

- El asunto parte de la disolución y liquidación de **U.A.N.E. Arquitectura, S.L**. Uno de sus socios, titular del **63,56 % del capital social,** había fallecido el 5 de junio de 2023. Sus tres hijos, instituidos herederos, habían **renunciado pura y simplemente a la herencia,** quedando ésta en situación de herencia yacente.
- Ante esta situación se tramitó expediente notarial para designar a uno de los hijos como **representante de la herencia yacente.**
- Posteriormente, el 11 de noviembre de 2025 se celebró junta general universal. A ella concurrieron los restantes socios y se consideró representado el 63,56 % perteneciente a la herencia yacente por medio de su representante. De este modo, se declaró presente o representado el **100 % del capital social** y se aprobaron por unanimidad, entre otros, los acuerdos de:
  - disolución y liquidación de la sociedad;
  - cese del administrador;
  - nombramiento de liquidador; y
  - atribución al liquidador de facultades para ejecutar los acuerdos.
- Los acuerdos fueron elevados a público mediante escritura de 11 de diciembre de 2025.
- Presentada la escritura en el Registro Mercantil de Madrid, el registrador suspendió la inscripción por tres defectos. Los dos primeros —relativos a la provisión de fondos para la publicación en el BORME y determinadas manifestaciones exigibles— **no fueron recurridos y, por tanto, quedaron firmes**.
- El recurso se centró exclusivamente en el tercer defecto. El registrador entendió que, para poder calificar como válida la junta, era necesario **acreditar la inexistencia de otros posibles llamamientos a la sucesión del socio fallecido,** haciendo referencia a los artículos 774 y 912 del Código Civil.
- En esencia, cuestionaba que pudiera computarse como debidamente representado el 63,56 % del capital perteneciente al socio fallecido sin aclarar previamente quién podía resultar definitivamente llamado a su herencia.

¿QUÉ RESUELVE LA DGSJFP?

- La Dirección General **estima el recurso y revoca la calificación registral en el único defecto recurrido**.
- Considera que, a efectos de la inscripción de los acuerdos sociales, la junta podía tenerse por válidamente constituida con asistencia del **100 % del capital social**, pues las participaciones del socio fallecido estaban debidamente representadas por quien ostentaba la representación de los intereses llamados a la herencia.
- Por tanto, el registrador **no podía exigir la documentación sucesoria adicional reclamada para cuestionar la válida constitución de la junta** en las circunstancias del caso.
- La revocación, no obstante, se limita a este defecto. Los otros dos defectos de la nota registral permanecen firmes al no haber sido impugnados.

Fundamentos jurídicos de la decisión

- **La titularidad de las participaciones determina, como regla general, la legitimación para asistir y votar.** La Dirección General recuerda que la voluntad de las sociedades de capital se forma mediante los acuerdos adoptados en junta general. Todos los socios tienen derecho a asistir y, con carácter general, a ejercer el voto correspondiente a sus participaciones. La titularidad constituye así el punto de partida de la legitimación para ejercer los derechos sociales.
- **Corresponde a la mesa y, especialmente, al presidente de la junta determinar su válida constitución.**

  El presidente debe decidir quiénes concurren como socios o representantes, cuál es el porcentaje de capital presente o representado y, finalmente, declarar si la junta está válidamente constituida. También le corresponde proclamar el resultado de las votaciones.

  Esta declaración, sin embargo, **no vincula de forma absoluta al registrador mercantil**. La Dirección General mantiene su doctrina según la cual el registrador puede apartarse de lo declarado por el presidente cuando la propia documentación presentada o los asientos registrales revelen de forma patente que esa declaración no se ajusta a Derecho.

- La Resolución menciona como ejemplos de situaciones que justificarían esa intervención registral la existencia de **juntas contradictorias, listas de asistentes distintas, libros registro incompatibles o una privación manifiestamente arbitraria del derecho de voto.**
- **En este caso no existía ninguna circunstancia que desvirtuase la declaración de válida constitución.** Este es el elemento decisivo de la resolución. El acta declaraba constituida la junta con asistencia del 100 % del capital y la participación mayoritaria del socio fallecido estaba representada por la persona que ostentaba la representación de los intereses llamados a la herencia.

  La Dirección General conecta esta circunstancia con el **artículo 126 de la Ley de Sociedades de Capital**, relativo al ejercicio de los derechos correspondientes a participaciones en situaciones de cotitularidad.

- **El registrador mercantil tampoco debe calificar con carácter general la regularidad de la transmisión de las participaciones sociales.** Las participaciones de una sociedad limitada no son objeto de inscripción individualizada en el Registro Mercantil. Por ello, señala la Dirección General, la regularidad de su transmisión queda fuera de la calificación registral mercantil, salvo los supuestos específicamente establecidos por la ley.
- De esta forma, para inscribir los acuerdos sociales lo relevante es que **de la documentación presentada resulte la regular constitución de la junta,** salvo que esa misma documentación o el contenido del Registro Mercantil aporten algún elemento que permita desvirtuarla.
- Como en este supuesto no concurría ninguna circunstancia de ese tipo, la exigencia formulada por el registrador sobre los eventuales llamamientos sucesorios no podía mantenerse.

Resolución de la DGRN

TÍTULO INSCRIBIBLE

HOMOLOGACIÓN JUDICIAL. La homologación judicial de una partición hereditaria no convierte el acuerdo transaccional en título inscribible: es necesaria escritura pública

La DGSJFP confirma que el auto que homologa un acuerdo alcanzado en un procedimiento de división de herencia no altera la naturaleza privada de la transacción. Al no existir un pronunciamiento judicial sobre el fondo de la controversia, las adjudicaciones inmobiliarias deben formalizarse en escritura pública para acceder al Registro de la Propiedad.

Fecha: 14/05/2026 Fuente: web del BOE 08/08/2026 Enlace: Resolución DGRN 14/05/2026

SÍNTESIS: La DGSJFP confirma que un acuerdo transaccional de partición de herencia, aunque haya sido homologado judicialmente, no constituye por sí solo título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
En el caso analizado, los herederos alcanzaron un acuerdo dentro de un procedimiento judicial de división de herencia y liquidación de gananciales. El juez homologó la transacción y declaró terminado el procedimiento. Presentado el auto en el Registro, el registrador suspendió la inscripción, entre otros motivos, por considerar necesaria su formalización en **escritura pública**.
La Dirección General confirma este criterio**. La homologación judicial no transforma el acuerdo privado en una sentencia sobre el fondo,** pues el juez se limita a controlar la capacidad de las partes y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones legales, sin valorar las pruebas ni resolver las pretensiones controvertidas.
Por ello, en los procedimientos de división de herencia que terminan mediante acuerdo y **sin verdadera controversia u oposición,** resulta aplicable el principio de titulación pública del artículo 3 LH y la exigencia de protocolización derivada del artículo 787.2 LEC.

ANTECEDENTES

- El asunto tiene su origen en un **procedimiento judicial de división de herencia**, acumulado a la liquidación de la sociedad de gananciales, seguido ante la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Durango.
- Durante el procedimiento, los interesados alcanzaron un **acuerdo transaccional** sobre la liquidación de gananciales y la división de la herencia testada del causante, estableciendo la distribución y adjudicación de los bienes.
- Mediante **auto número 291/2025, de 2 de octubre de 2025**, el órgano judicial homologó la transacción conforme al artículo 19 LEC y declaró finalizado el proceso. El juez constató que el acuerdo no estaba prohibido por la ley ni infringía las limitaciones legalmente previstas.
- Presentado testimonio del auto en el **Registro de la Propiedad de Durango**, el registrador suspendió la inscripción por cinco defectos. Entre ellos, y como cuestión principal, consideró que **el auto de homologación de la transacción judicial no constituía título inscribible,** al no ser suficiente para documentar registralmente la partición y adjudicación de los inmuebles.
- Además, objetó inicialmente cuestiones fiscales, la presentación mediante fotocopias de determinados documentos sucesorios, la falta de acreditación de la firmeza del auto y la ausencia de determinadas circunstancias personales de los adjudicatarios exigidas por la legislación hipotecaria.
- La interesada recurrió alegando, esencialmente, que no se estaba ante una mera transacción privada, sino ante un **verdadero procedimiento judicial de división de herencia**, terminado mediante una resolución judicial que homologaba las adjudicaciones. Defendía que el testimonio expedido por la letrada de la Administración de Justicia era documento público judicial y que debía considerarse suficiente a efectos del artículo 3 LH, sin necesidad de otorgar posteriormente escritura pública.
- Durante la tramitación del recurso, el registrador consideró subsanados determinados defectos relativos al cierre registral por el IIVTNU y a la firmeza del auto. Por ello, la controversia ante la Dirección General quedó finalmente circunscrita a **tres defectos: la insuficiencia del auto como título inscribible, la falta de**

documentación auténtica complementaria de la sucesión y la ausencia de determinadas circunstancias personales de los adjudicatarios.

RESOLUCIÓN

- **La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública desestima el recurso y confirma la calificación registral** respecto de los defectos que permanecían controvertidos.
- En particular, confirma que **el acuerdo transaccional de partición hereditaria, aunque haya sido homologado judicialmente, no constituye por sí mismo título formal suficiente para provocar las correspondientes inscripciones en el Registro de la Propiedad.**
- Por tanto, las partes **deberán formalizar adecuadamente el acuerdo mediante escritura pública,** conforme a las exigencias del principio de titulación pública establecido por la legislación hipotecaria.
- La Dirección General confirma igualmente los defectos relativos a la documentación sucesoria aportada y a la necesidad de que consten las circunstancias personales exigidas para practicar la inscripción.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1. El principio de titulación pública no permite utilizar indistintamente cualquier documento público

- La Dirección General parte del **artículo 3 de la Ley Hipotecaria**, que constituye una de las bases del sistema registral inmobiliario: los títulos que pretendan acceder al Registro deben constar en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico.
- Ahora bien, que el testimonio de una resolución judicial sea un **documento público no significa que pueda sustituir a la escritura pública en cualquier negocio jurídico.**
- No existe una absoluta fungibilidad entre las distintas clases de documentos públicos. **El documento presentado debe ser congruente con la naturaleza del acto o negocio jurídico que pretende inscribirse.**

2. La homologación judicial no transforma la transacción en una sentencia sobre el fondo

- La transacción es un acuerdo mediante el cual las partes, realizando concesiones recíprocas, evitan un litigio o ponen fin al ya iniciado, conforme a los **artículos 1809 y 1816 del Código Civil**.
- Su homologación judicial conforme al **artículo 19 LEC** implica que el órgano jurisdiccional controla fundamentalmente el poder de disposición de las partes y comprueba que el acuerdo no incurra en prohibiciones o limitaciones legales.
- Pero el juez **no entra a valorar las pruebas ni resuelve las pretensiones de las partes sobre el fondo de la controversia.**
- Por ello, la transacción homologada judicialmente **no equivale a una sentencia** que declare, constituya, modifique o extinga directamente una determinada relación jurídica.

3. La homologación no modifica la naturaleza privada del acuerdo

- Este constituye el argumento central de la resolución.
- Aunque el **auto judicial de homologación sí es un documento público, la homologación no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo celebrado por las partes.**
- Son los propios interesados quienes, mediante su consentimiento, producen la modificación de sus relaciones jurídicas. El órgano judicial se limita a homologar el acuerdo y, como consecuencia de éste, a declarar terminado el procedimiento.
- Por ello, la intervención judicial **no convierte el negocio privado en un título público materialmente apto para modificar el Registro de la Propiedad**. Para conseguir ese efecto, el negocio debe documentarse en la forma exigida por la legislación hipotecaria.

4. En la división de herencia terminada sin oposición resulta necesaria la protocolización notarial

- La Dirección General recuerda específicamente su doctrina sobre los **procedimientos judiciales de división de herencia.**
- El **artículo 787.2 LEC** establece como regla general la protocolización notarial de las operaciones divisorias cuando el procedimiento concluye sin oposición.

- Por el contrario, la referencia del **artículo 14 LH a la sentencia firme** como título sucesorio se proyecta sobre aquellos supuestos en los que la partición judicial ha concluido con verdadera oposición y controversia judicial.
- En consecuencia, cuando los interesados alcanzan un acuerdo que pone fin de forma no contenciosa al procedimiento, **la homologación judicial no elimina la necesidad de formalizar la partición mediante escritura pública.**

5. La existencia de efectos ejecutivos no convierte el acuerdo en título registral

- Que la transacción homologada sea vinculante para las partes y pueda tener **eficacia ejecutiva** no significa que reúna automáticamente las condiciones formales necesarias para acceder al Registro.
- La eficacia procesal del acuerdo y su **aptitud como título inscribible son cuestiones distintas.**
- Para alterar el contenido del Registro debe cumplirse específicamente el principio de titulación formal del artículo 3 LH.

6. Las fotocopias del certificado de defunción y del testamento no son suficientes

- La Dirección General confirma también el tercer defecto.
- El título sucesorio y determinados documentos complementarios deben aportarse de forma auténtica. En particular, **la copia auténtica del testamento constituye el título formal necesario para que pueda calificarse registralmente la sucesión testamentaria.**
- Del certificado de defunción debe aportarse igualmente documentación que permita acreditar su autenticidad: original, testimonio notarial o certificación electrónica con firma digital y código seguro de verificación.
- La mera digitalización o presentación telemática de una fotocopia **no convierte por sí sola esa copia en documento auténtico.**

7. Deben constar las circunstancias personales exigidas por la legislación hipotecaria

- Finalmente, confirma el defecto relativo a los datos de los adjudicatarios.
- Para practicar la inscripción deben cumplirse las exigencias de los **artículos 9 LH y 51 RH**, haciendo constar las circunstancias personales legalmente requeridas.
- Además, la Dirección General recuerda que **el recurso contra la calificación registral no constituye un procedimiento para subsanar los defectos** mediante documentación que no fue presentada correctamente al tiempo de realizarse la calificación.

Sentencia

BUSINESS JUDGMENT

RESPONSABILIDAD ADMINISTRADORES. El Tribunal Supremo extiende la business judgment rule a los consejos rectores de cooperativas y excluye su responsabilidad por una inversión financiera que resultó fallida

La sentencia aborda una cuestión de especial interés en materia de responsabilidad de administradores: ***si los miembros del consejo rector de una cooperativa deben responder personalmente frente a los socios por las pérdidas derivadas de haber invertido los excedentes de tesorería de su sección de crédito en deuda subordinada que posteriormente perdió su valor****. El Tribunal Supremo responde negativamente y aplica a los consejeros de cooperativas la* ***regla de protección de la discrecionalidad empresarial (business judgment rule) del art. 226 LSC****.*

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

SÍNTESIS: El Tribunal Supremo aplica la business judgment rule a los consejos rectores de cooperativas y rechaza su responsabilidad por una inversión financiera fallida

La STS 1315/2026, de 24 de julio, analiza la responsabilidad de los miembros del consejo rector de una cooperativa andaluza por la pérdida de **2,49 millones de euros** invertidos en bonos subordinados vinculados a Banco Popular. Tras la resolución de la entidad en 2017 y la pérdida de la inversión, la cooperativa limitó la disponibilidad de los depósitos de sus socios, quienes ejercitaron una acción individual de responsabilidad contra los consejeros.

La Audiencia Provincial de Córdoba había condenado solidariamente a los miembros del consejo rector al considerar que la adquisición de un producto financiero complejo y de elevado riesgo incumplía las exigencias de seguridad, solvencia y liquidez establecidas para la inversión de los excedentes de tesorería de las secciones de crédito.

El **Tribunal Supremo revoca la condena** y concluye que la actuación de los consejeros no fue negligente. La Sala declara aplicable a los consejos rectores de las cooperativas la **regla de protección de la discrecionalidad empresarial (business judgment rule) del art. 226 LSC.** La responsabilidad de los administradores es una obligación de medios y no de resultado: una inversión que posteriormente resulta ruinosa no determina responsabilidad **si la decisión fue adoptada de buena fe, sin interés personal, con información suficiente y mediante un procedimiento adecuado**.

En el caso concreto, el Supremo valora que la inversión se realizó con **asesoramiento profesional de banca privada,** que los bonos estaban garantizados por Banco Popular, que no era previsible en 2015 su posterior resolución y que la operación contaba con el respaldo del auditor de la cooperativa. La diligencia debe valorarse conforme a las circunstancias existentes **en el momento de adoptar la decisión**, evitando el sesgo retrospectivo derivado de conocer posteriormente el fracaso de la inversión.

ANTECEDENTES Y HECHOS QUE TRAEN CAUSA DEL ASUNTO

- La cooperativa andaluza **Nuestro Padre Jesús de las Penas**, domiciliada en Encinas Reales (Córdoba) y dedicada fundamentalmente a la molturación de aceitunas y comercialización de aceite, disponía de **una Sección de Crédito y Ahorro en la que participaban sus socios**. Esta sección admitía imposiciones de fondos de los cooperativistas, tanto mediante libretas de ahorro como mediante depósitos a plazo fijo.
- El **13 de octubre de 2015**, su consejo rector, compuesto por siete miembros, decidió por unanimidad, después de recibir diferentes ofertas de productos financieros, aceptar una propuesta de Santander Private Bank para invertir excedentes de tesorería en **42 bonos subordinados emitidos por BPE Financiaciones S.A. y garantizados por Banco Popular Español S.A.**
- **La inversión ascendió a 2.490.901,99 euros, ofrecía una rentabilidad anual del 6,873 %** y tenía vencimiento el 22 de octubre de 2020, sin posibilidad de amortización anticipada. Para instrumentarla, la cooperativa celebró con Banco Santander un contrato de custodia y administración de valores.

- Poco después, en diciembre de 2015, el consejo rector efectuó otra inversión: adquirió **14 bonos de CaixaBank por 1.499.971,90 euros.** Esta segunda operación sí resultó rentable.

La resolución de Banco Popular y la pérdida de la inversión

- El acontecimiento decisivo se produjo el **7 de junio de 2017**, cuando el FROB adoptó las medidas de resolución de Banco Popular. Entre sus consecuencias estuvo la conversión y amortización de determinados instrumentos de capital, lo que provocó que **los titulares de los bonos subordinados perdieran íntegramente su inversión**.
- La pérdida afectaba aproximadamente al **30 % del patrimonio de la Sección de Crédito** de la cooperativa.
- Ante el temor de una retirada masiva de depósitos por los cooperativistas, el consejo rector decidió el 28 de junio de 2017 **limitar temporalmente la disponibilidad de los fondos depositados por los socios**, inicialmente hasta el 50 % y posteriormente hasta el 40 %.
- Los fondos correspondientes a los socios que finalmente demandaron ascendían a **1.533.769,79 euros.**

Reclamación frente a Banco Santander y concurso de la cooperativa

- Paralelamente, la propia cooperativa ejercitó una acción de nulidad contra Banco Santander por las órdenes de adquisición de los bonos. El litigio terminó mediante un acuerdo por el que Banco Santander abonó a la cooperativa **1.400.000 euros el 30 de abril de 2020.**
- La cooperativa fue posteriormente declarada en concurso y alcanzó un convenio que preveía el pago del **70 % de los créditos.**

Demanda contra los miembros del consejo rector

- Los socios ejercitaron una **acción individual de responsabilidad** contra los siete miembros del consejo rector al amparo de los arts. 50 y 51 de la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas, en relación con los arts. 236 y 241 LSC.
- Sostenían esencialmente que los consejeros habían actuado negligentemente al invertir una parte muy importante de los fondos de la Sección de Crédito en **deuda subordinada de Banco Popular, un producto financiero complejo y arriesgado,** y reclamaban como daño el importe de los depósitos que no habían podido recuperar.

Las sentencias de instancia

El Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Córdoba desestimó íntegramente la demanda.

- Consideró, entre otras cuestiones, que la pérdida de los bonos constituía esencialmente un daño sufrido por la cooperativa y que, además, **no podía calificarse de negligente la actuación de los consejeros**: la inversión se había realizado a través de una entidad financiera, estaba garantizada por Banco Popular y existía un informe favorable del auditor.
- El Juzgado entendió aplicable la protección derivada de la **discrecionalidad empresarial.**

La Audiencia Provincial condena a los consejeros

- La Audiencia Provincial de Córdoba revocó esta decisión.
- Consideró que los miembros del consejo rector habían sobrepasado los límites del **art. 15.4 del Reglamento de la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas,** que exige que los excedentes de tesorería sean colocados en activos de elevada calidad crediticia que garanticen la recuperación del capital y respondan a criterios suficientes de seguridad, solvencia y liquidez.
- La Audiencia destacó especialmente tres circunstancias:
  - la extraordinaria diferencia entre la rentabilidad del producto (6,873 %) y la rentabilidad ordinaria de los depósitos bancarios de la época (aproximadamente 0,5 %);
  - la calificación crediticia Moody's B2, que consideró reveladora de una calidad crediticia pobre o dudosa; y
  - las advertencias contenidas en las propias órdenes de compra acerca de la posibilidad de **pérdida total o parcial de la inversión.**
- Por ello, **condenó solidariamente a los miembros del consejo rector a indemnizar a los socios por los depósitos no recuperados**, descontando las cantidades percibidas en el concurso.

Objeto del recurso de casación

Los consejeros interpusieron recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El **recurso extraordinario por infracción procesal** denunciaba error patente en la valoración de la prueba por no haberse valorado adecuadamente que los bonos estaban garantizados por Banco Popular. El Tribunal Supremo lo desestima: la Audiencia conocía esa garantía; lo que realizó fue una **valoración jurídica de su incidencia sobre la diligencia de los administradores,** cuestión propia de la casación y no de la revisión de los hechos.

El recurso de casación planteaba tres cuestiones esenciales:

1. **Daño directo:** si existía realmente un daño directo en el patrimonio de los socios que permitiera ejercitar la acción individual de responsabilidad.
2. **Conducta antijurídica o negligente:** si la adquisición de los bonos constituía un acto contrario a la ley o los estatutos o una actuación negligente de los miembros del consejo rector.
3. **Nexo causal:** si existía una relación de causalidad jurídicamente adecuada entre la decisión de invertir y la imposibilidad de los socios de recuperar íntegramente sus depósitos.

El Supremo altera el orden de examen y analiza primero la **segunda cuestión**, porque, si no existió una actuación ilícita o negligente de los consejeros, resultaba innecesario resolver si el daño de los socios era directo o reflejo y si concurría relación causal.

Esta decisión es importante: **el Tribunal Supremo no establece doctrina en esta sentencia sobre el carácter directo o reflejo del daño sufrido por los cooperativistas.**

FALLO DEL TRIBUNAL SUPREMO

El Tribunal Supremo:

- **estima el recurso de casación**, casa la sentencia de la Audiencia Provincial, desestima el recurso de apelación de los socios **y confirma la sentencia de primera instancia que había absuelto a los miembros del consejo rector.**
- En consecuencia, los siete miembros del consejo rector **no tienen que indemnizar personalmente a los socios por las pérdidas sufridas.**

El recurso extraordinario por infracción procesal, en cambio, es desestimado.

Doctrina que resulta de la sentencia

La aportación doctrinal esencial de la resolución puede sintetizarse así:

- **La regla de protección de la discrecionalidad empresarial del art. 226 LSC es aplicable a los miembros del consejo rector de las sociedades cooperativas y permite excluir su responsabilidad cuando una decisión empresarial posteriormente perjudicial fue adoptada de buena fe, sin interés personal, con información suficiente y mediante un procedimiento de decisión adecuado.**

Por tanto, **un mal resultado económico no convierte retrospectivamente una decisión empresarial en negligente.**

Fundamentos jurídicos de la decisión

1. La responsabilidad de los consejeros es una obligación de medios, no de resultado

Este es el punto de partida del Supremo.

- El art. 50.1 LSCA exige a los integrantes del órgano de administración actuar con la diligencia correspondiente a un **«ordenado gestor de sociedades cooperativas».**
- Pero eso no significa que tengan que garantizar que las inversiones realizadas por la cooperativa sean rentables.
- La obligación **es de medios:** deben adoptar las decisiones de manera diligente, informada y leal. Si cumplen ese estándar, el hecho de que posteriormente la inversión resulte ruinosa **no determina por sí solo responsabilidad**.

2. Aplicación a las cooperativas de la *business judgment rule*

- La cuestión de mayor interés doctrinal es que la Ley andaluza de cooperativas no contiene expresamente una regla equivalente al art. 226 LSC.
- Pese a ello, el Tribunal Supremo considera que **la protección de la discrecionalidad empresarial también resulta aplicable a las cooperativas andaluzas.**

La Sala se apoya en dos argumentos.

- Por una parte, en la **supletoriedad del Derecho estatal** conforme al art. 149.3 CE. La legislación andaluza regula la responsabilidad de los miembros del consejo rector de manera muy semejante a la responsabilidad societaria de los administradores, pero no contiene una regulación específica de la *business judgment rule*.
- Por otra, el **art. 43 de la Ley estatal 27/1999, de Cooperativas**, dispone que la responsabilidad de los consejeros por daños se rige por lo previsto para los administradores de sociedades anónimas.
- La Sala concluye así que el art. 226 LSC puede proyectarse sobre el consejo rector de una cooperativa.

3. Los tribunales no pueden sustituir la decisión empresarial por la que retrospectivamente consideren mejor

- El Supremo recuerda la finalidad de la *business judgment rule*: **evitar que los jueces sustituyan por su propio criterio las decisiones genuinamente empresariales adoptadas por los administradores.**
- Toda actividad empresarial lleva incorporado un riesgo.
- Por ello, la corrección de la decisión **debe analizarse atendiendo a las circunstancias existentes cuando se adoptó**, no a la luz del resultado posteriormente conocido.
- Es decir, debe evitarse el denominado **sesgo retrospectivo (hindsight bias):** no puede juzgarse la inversión de octubre de 2015 como si los consejeros hubieran podido conocer entonces que Banco Popular sería objeto de resolución en junio de 2017.

Aplicación de la doctrina al caso concreto

El Tribunal Supremo identifica varias circunstancias que demuestran que los consejeros actuaron con un procedimiento suficientemente diligente.

1. Asesoramiento profesional

- La inversión se realizó **a través de Banco Santander y con el asesoramiento de Santander Banca Privada.**
- No fue, por tanto, una inversión improvisada por consejeros carentes de información financiera.

2. Existencia de una garantía

- Los bonos estaban garantizados por **Banco Popular**, entidad financiera sometida a supervisión.
- El Supremo considera especialmente relevante que **no se acreditó que en octubre de 2015 fuera previsible lo que terminaría sucediendo en junio de 2017** con Banco Popular.

3. Naturaleza de los bonos en el momento de la contratación

- El Tribunal tiene en cuenta que este tipo de instrumentos eran habituales en 2015 en los procesos de captación de capital de las entidades financieras.
- La circunstancia de que existiera riesgo no basta, por sí misma, para convertir la inversión en negligente.

4. El riesgo de insolvencia era inherente a la inversión

- Existía naturalmente un riesgo asociado a la solvencia del garante.
- Pero la inversión estaba respaldada por una entidad financiera supervisada, circunstancia que permitía entonces depositar una mayor confianza en su solvencia.

5. Diversificación de las inversiones

- El consejo rector realizó en un periodo próximo **dos inversiones en bonos de entidades diferentes.**
- La inversión en Banco Popular resultó ruinosa; la inversión posterior en bonos de CaixaBank, en cambio, **resultó rentable.**
- Para el Supremo, esta circunstancia refuerza la improcedencia de valorar la diligencia exclusivamente en función del resultado final.

6. Informe del auditor

- Finalmente, el auditor de la cooperativa consideró que la inversión **cumplía las exigencias del art. 15.4 del Reglamento andaluz.**

7. Conclusión: no hubo negligencia grave

De todas estas circunstancias el Tribunal Supremo extrae la conclusión determinante:

- **no existió negligencia grave imputable a los miembros del consejo rector.**
- La decisión reunía los presupuestos del **art. 226 LSC:**
  - actuación de buena fe;
  - inexistencia de interés personal;
  - finalidad de obtener una mayor rentabilidad para los excedentes de la cooperativa;
  - asesoramiento profesional;
  - información suficiente;
  - procedimiento de decisión adecuado; y
  - garantía de una entidad financiera cuya solvencia no aparecía entonces cuestionada.
- La posterior pérdida de la inversión **no transforma ex post una decisión empresarial diligentemente adoptada en una actuación culposa.**
- Este razonamiento elimina uno de los presupuestos esenciales de la acción individual de responsabilidad. Por ello, el Supremo considera innecesario examinar los otros dos motivos de casación relativos al **daño directo y al nexo causal.**

Artículos

Art. 50 de la Ley 14/2011, de Sociedades Cooperativas Andaluzas — responsabilidad del órgano de administración

Es la norma directamente aplicable al consejo rector. Exige actuar con la diligencia de un ordenado gestor de sociedades cooperativas y representante leal, y establece la responsabilidad por actos contrarios a la ley o estatutos o realizados sin la diligencia debida. Precisamente el Supremo concluye que este último presupuesto no concurre.

Art. 51.6 de la Ley 14/2011 — acción individual del socio

Permite a cualquier socio reclamar los daños causados directamente en su patrimonio. Era el fundamento de la acción ejercitada por los cooperativistas. El Supremo no necesita resolver finalmente si la imposibilidad de recuperar los depósitos constituía daño directo o reflejo porque descarta previamente la negligencia de los consejeros.

Arts. 225 y 226 de la Ley de Sociedades de Capital

El art. 225 establece el deber general de diligencia del administrador y el art. 226 positiviza la protección de la discrecionalidad empresarial.

Este último es el precepto decisivo: se presume cumplido el estándar de diligencia respecto de decisiones estratégicas o de negocio cuando el administrador actúa de buena fe, sin interés personal, con información suficiente y mediante un procedimiento adecuado. El Supremo considera cumplidos todos estos presupuestos.

Arts. 236 y 241 LSC — responsabilidad y acción individual

El art. 236 exige para generar responsabilidad un daño causado mediante actos u omisiones contrarios a la ley o estatutos o mediante incumplimiento culpable de los deberes inherentes al cargo.

El art. 241 preserva la acción individual correspondiente a socios y terceros cuando los actos de los administradores lesionan directamente sus intereses. Ambos constituían el marco societario empleado para fundamentar la reclamación.

Art. 43 de la Ley 27/1999, de Cooperativas

Resulta especialmente relevante para justificar la extensión de la doctrina societaria a las cooperativas: establece que la responsabilidad de los consejeros por daños se regirá por lo previsto para los administradores de sociedades anónimas.

Sentencia

CANTIDADES PERCIBIDAS

RESOLUCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA. El Tribunal Supremo confirma la eficacia de la condición resolutoria expresa por impago, pero obliga a devolver el precio recibido después de la resolución.

El Alto Tribunal avala que las partes atribuyan carácter resolutorio al impago de un solo plazo, aunque no sea un incumplimiento grave, pero obliga al vendedor a restituir las cantidades percibidas una vez resuelto el contrato.

Fecha: 23/07/2026 Fuente: web del Poder Judicial Enlace: **Sentencia del TS de 23/07/2026**

SÍNTESIS: Compraventa de inmueble con pago aplazado: eficacia de la condición resolutoria expresa y límites de la cláusula penal

El Tribunal Supremo, en su **STS 1307/2026, de 23 de julio**, confirma que, conforme al **art. 1255 CC,** las partes pueden pactar que determinados incumplimientos tengan carácter resolutorio aunque, por su entidad, no fueran suficientes para justificar la resolución conforme al régimen general del **art. 1124 CC.** En el caso analizado, el impago de uno de los plazos, seguido del requerimiento previsto en **el art. 1504 CC, permitió a los vendedores resolver válidamente la compraventa**, sin que el posterior pago tardío pudiera rehabilitar el contrato.

Sin embargo, el Supremo establece un **límite relevante a los efectos de la cláusula penal**: los vendedores no podían hacer suyos los **20.000 euros recibidos después de haber resuelto el contrato**, pues desde ese momento carecían de título para percibir nuevas cantidades en concepto de precio. Además, habían reconocido previamente su obligación de devolverlos, por lo que su posterior negativa vulneraba la buena fe y la doctrina de los actos propios. En consecuencia, el Tribunal condena a su restitución **con los intereses legales correspondientes**.

ANTECEDENTES Y HECHOS

- El 7 de noviembre de 2017, D. Argimiro y D.ª Beatriz vendieron a **Promociones Inmodp 2017 S.L.** una vivienda situada en Majadahonda por **740.000 euros**. La compradora era una empresa dedicada profesionalmente a la gestión inmobiliaria y pretendía revender el inmueble a un tercero.
- El precio se articuló mediante un pago inicial de 20.000 euros, la retención de 4.750 euros destinada a cancelar un embargo de la Agencia Tributaria, cuatro pagos aplazados de 20.000 euros —15 de enero, marzo, mayo y julio de 2018— y el resto al otorgarse la escritura pública, con fecha límite de 15 de noviembre de 2018.
- Especial importancia tenía la **cláusula tercera del contrato**. Las partes habían establecido que el incumplimiento por la compradora de sus obligaciones de pago determinaría la resolución del contrato, previa realización del requerimiento contemplado en el art. 1504 CC. Los vendedores recuperarían el inmueble y podrían retener las cantidades recibidas **hasta aquella fecha, en concepto de indemnización de daños y perjuicios mediante cláusula penal.**
- La compradora cumplió los plazos hasta mayo de 2018, pero **no abonó los 20.000 euros correspondientes al 15 de julio de 2018**. Ante ello:
  - El **30 de julio de 2018,** los vendedores remitieron un burofax comunicando la resolución del contrato.
  - El **2 de agosto,** la compradora manifestó que no aceptaba la resolución.
  - El **7 de agosto,** es decir, después del requerimiento resolutorio, transfirió los 20.000 euros correspondientes al plazo vencido.
  - El **28 de agosto,** el vendedor ratificó la resolución y manifestó que devolvería esos últimos 20.000 euros, aunque finalmente no lo hizo.

- La compradora acabó reclamando judicialmente las cantidades satisfechas. Sostenía fundamentalmente que había existido un mero retraso y no un incumplimiento suficientemente grave para justificar la resolución conforme al art. 1124 CC.
- **El Juzgado de Primera Instancia n.º 19 de Madrid** estimó sustancialmente la demanda y condenó a los vendedores al pago de 102.320,65 euros, considerando que el retraso de 23 días en uno de los plazos, equivalente aproximadamente al 2,7 % del precio, carecía de gravedad resolutoria.
- La **Audiencia Provincial de Madrid (Sección 8.ª)** revocó parcialmente la sentencia. Entendió que existía una condición resolutoria expresa y que, efectuado el requerimiento, la resolución contractual había quedado consumada. Únicamente mantuvo la condena de **2.500 euros** correspondiente a una transferencia realizada por error, cuestión que había quedado firme.

Objeto del recurso de casación.

- La cuestión central consistía en determinar **los efectos de una condición resolutoria expresa acompañada de cláusula penal en una compraventa inmobiliaria con pago aplazado cuando el comprador incumple un plazo y pretende pagarlo después de recibir el requerimiento resolutorio del vendedor**. Junto a ello, se discutía específicamente el derecho de los vendedores a conservar los **20.000 euros recibidos después de haber declarado resuelto el contrato.**

FALLO DEL TRIBUNAL SUPREMO

- El Tribunal Supremo **estima el recurso extraordinario por infracción procesal y estima el recurso de casación únicamente en lo relativo a su tercer motivo**, desestimando sustancialmente la pretensión de la compradora de considerar improcedente la resolución contractual.

La consecuencia práctica es muy clara:

- **la resolución del contrato fue válida, pero los vendedores deben devolver los 20.000 euros que recibieron después de haberlo resuelto.**

El Supremo casa la sentencia de la Audiencia y condena a los vendedores a pagar a la compradora **20.000 euros, más:**

- **intereses legales desde la interposición de la demanda,** conforme a los arts. 1101 y 1108 CC, y **los intereses procesales del art. 576 LEC desde la sentencia de primera instancia.**

No impone las costas de casación, infracción procesal ni apelación.

Doctrina relevante

Aunque la sentencia no contiene formalmente un apartado denominado «fijación de doctrina», **reitera y aplica una doctrina jurisprudencial inequívoca sobre las condiciones resolutorias expresas:**

- **El art. 1255 CC permite que las partes tipifiquen contractualmente determinados incumplimientos como resolutorios aunque, valorados objetivamente, no tengan la gravedad que exigiría el art. 1124 CC.**
- **Por consiguiente, cuando existe una condición resolutoria expresa, no es necesario volver a someter el incumplimiento tipificado por las partes al juicio general de gravedad del art. 1124 CC.**

Y la sentencia añade una consecuencia especialmente relevante para la práctica contractual: **el vendedor que ya ha resuelto el contrato no puede recibir como precio una cantidad pagada posteriormente y ampararse en la cláusula penal para conservarla.**

FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA DECISIÓN

A. La autonomía de la voluntad permite convertir contractualmente un incumplimiento concreto en causa de resolución

Este es el núcleo doctrinal de la sentencia.

- El Tribunal Supremo rechaza el argumento de la compradora según el cual el impago temporal de 20.000 euros carecía de entidad suficiente para justificar la resolución de una compraventa de 740.000 euros.

- Ese planteamiento sería relevante bajo el régimen general del **art. 1124 CC**, pero no resuelve el supuesto porque las partes habían pactado expresamente qué incumplimientos tendrían eficacia resolutoria.
- Conforme al **art. 1255 CC**, las partes pueden determinar convencionalmente que un determinado incumplimiento tenga carácter esencial y produzca la resolución. La gravedad resolutoria deriva entonces **de la propia autonomía contractual.**
- Por ello, no resulta decisivo que los 20.000 euros representasen únicamente una pequeña proporción del precio ni que el retraso fuera de apenas unas semanas. Lo decisivo es que las partes habían acordado que **el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de pago activaría la condición resolutoria.**

B. El art. 1124 CC no puede utilizarse para neutralizar la condición resolutoria expresa

El Supremo distingue entre:

- **resolución por incumplimiento basada directamente en el art. 1124 CC,** donde debe valorarse la entidad o esencialidad del incumplimiento, y **resolución derivada de una condición resolutoria expresa**, en la que debe atenderse primordialmente a lo convenido conforme al art. 1255 CC.
- La Sala considera por ello incorrecto el planteamiento del Juzgado de Primera Instancia, que había vuelto a examinar si el retraso frustraba objetivamente la finalidad contractual.
- Las partes ya habían efectuado anticipadamente esa valoración al establecer contractualmente la consecuencia resolutoria.

C. Aplicación del art. 1504 CC: el comprador puede pagar tarde, pero únicamente hasta el requerimiento resolutorio

- El art. 1504 CC establece una protección específica del comprador de inmuebles: aunque se haya convenido la resolución por falta de pago en plazo, **el comprador todavía puede pagar después del vencimiento mientras no haya sido requerido en los términos legalmente previstos.**

Pero esa posibilidad tiene un límite temporal.

- Una vez realizado el requerimiento resolutorio, **el comprador no puede rehabilitar unilateralmente el contrato mediante un pago tardío.**

En este caso la secuencia fue determinante:

15 de julio → vencimiento impagado.
30 de julio → requerimiento resolutorio.
7 de agosto → pago de los 20.000 euros.

Cuando se realizó la transferencia, por tanto, **la resolución ya había desplegado sus efectos**. El pago posterior no podía hacer renacer el contrato.

D. La cláusula penal no autorizaba a retener los 20.000 euros pagados después de la resolución

Este es probablemente el aspecto más interesante de la sentencia.

- La cláusula contractual autorizaba a los vendedores, una vez producida la resolución, a no reintegrar **las cantidades recibidas hasta aquella fecha**, que quedarían retenidas como indemnización contractual.
- Pero los 20.000 euros controvertidos fueron transferidos **después de producirse la resolución**.
- El Supremo concluye que se trató de **un pago indebido**, porque en ese momento el contrato ya estaba resuelto. Los vendedores carecían de título contractual para recibir ese importe como parte del precio.
- Por ello, la cláusula penal **no podía extenderse a una cantidad percibida después de extinguirse el vínculo contractual.**

E. Los vendedores vulneraron además la doctrina de los actos propios

La conclusión anterior queda reforzada por el **art. 7.1 CC y la doctrina de los actos propios**.

- Los propios vendedores habían manifestado extrajudicialmente y durante el proceso que esos 20.000 euros debían devolverse.
- Después pretendieron conservarlos.

- El Supremo considera incompatible esa conducta con la buena fe: **quien mediante su comportamiento anterior genera en la contraparte una confianza legítima no puede posteriormente, sin justificación objetiva, adoptar una conducta contradictoria para obtener una ventaja jurídica.**

F. Incongruencia omisiva y error patente de la Audiencia Provincial

La sentencia también tiene una vertiente procesal importante.

- La Audiencia no resolvió específicamente la petición relativa a los **20.000 euros pagados después de la resolución**, pese a que esta cuestión había sido expresamente introducida en el debate.
- Ello constituye **incongruencia omisiva**, pues las sentencias deben responder a las pretensiones oportunamente planteadas por las partes.
- Además, la Audiencia ignoró documentos y declaraciones de los propios vendedores que acreditaban su conformidad con la devolución. Para el Supremo se produjo un **error patente y directamente verificable**, susceptible excepcionalmente de control mediante el derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24.1 CE.

PRECEPTOS

Art. 1255 CC — **autonomía de la voluntad.** Es el precepto sustantivo fundamental. Permite a los contratantes configurar convencionalmente determinados incumplimientos como resolutorios. Por ello, las partes podían atribuir al impago de cualquiera de los plazos eficacia resolutoria sin necesidad de que alcanzara objetivamente la gravedad exigible bajo el régimen general del art. 1124 CC.

Art. 1124 CC — **resolución de obligaciones recíprocas.** Constituye el régimen general de la resolución por incumplimiento. La sentencia explica precisamente por qué su juicio general de gravedad no puede utilizarse para dejar sin efecto una condición resolutoria expresa válidamente pactada conforme al art. 1255 CC.

Art. 1504 CC — **resolución de la venta de inmuebles por falta de pago.** Determina el momento hasta el cual el comprador puede subsanar el impago. En el caso, los 20.000 euros fueron abonados después del requerimiento resolutorio, por lo que el pago tardío ya no podía rehabilitar la compraventa.

Arts. 1152 y siguientes CC — **cláusula penal.** Regulaban la penalización pactada por las partes. El Supremo destaca que sus efectos no habían sido específicamente controvertidos desde la perspectiva de estos artículos. La cláusula penal explicaba la posible retención de las cantidades anteriores a la resolución, pero no legitimaba la apropiación de un precio recibido cuando el contrato ya estaba resuelto.

Art. 7.1 CC — **buena fe y actos propios.** Sustenta la estimación del tercer motivo de casación. Los vendedores habían reconocido que debían devolver los 20.000 euros y posteriormente adoptaron una posición incompatible con aquella conducta.

Arts. 1101 y 1108 CC — **responsabilidad e intereses.** Fundamentan la condena al pago de los intereses legales correspondientes a los 20.000 euros desde la presentación de la demanda. El art. 1108 establece, para las obligaciones dinerarias en mora y a falta de pacto, el interés legal.

JURISPRUDENCIA RELACIONADA

La STS 1307/2026 se inserta en una línea jurisprudencial consolidada y cita numerosas resoluciones. Entre las más relevantes:

STS 484/2021, de 5 de julio. Es especialmente próxima al supuesto analizado. Declara que, ejercitada la resolución por el vendedor conforme al art. 1504 CC, **el comprador no puede rehabilitar posteriormente el contrato mediante un pago tardío**. La sentencia de 2026 aplica directamente este criterio.

STS 527/2007, de 10 de mayo, y STS 369/2011, de 14 de junio. Integran la doctrina sobre el art. 1504 CC que sirve de fundamento a la anterior: hasta el requerimiento existe posibilidad de pago tardío; después de este, el comprador no dispone unilateralmente de un nuevo plazo.

STS 261/2021, de 6 de mayo. Es una referencia central respecto de la condición resolutoria expresa: el **art. 1255 CC permite tipificar contractualmente incumplimientos como resolutorios aunque no alcancen objetivamente la gravedad exigida por el art. 1124 CC**.

STS 637/2017, de 23 de noviembre, y STS 292/2016, de 4 de mayo. Siguen la misma orientación. Esta última resulta particularmente expresiva: cuando las partes han definido convencionalmente un plazo como esencial y han establecido las consecuencias de su incumplimiento, el análisis debe partir del art. 1255 CC y de lo pactado, y no reconducirse sin más al régimen general del art. 1124 CC.

SSTS 235/2015, de 30 de abril, y 239/2010, de 30 de abril. Son igualmente citadas como antecedentes de esta doctrina sobre las condiciones resolutorias expresas.

En materia de **actos propios**, la sentencia cita, entre otras, las SSTS 540/2020, de 19 de octubre; 462/2021, de 29 de junio; 1619/2024, de 3 de diciembre; 16/2026, de 14 de enero; y 283/2026, de 23 de febrero. Todas responden a la idea de que vulnera la buena fe quien, sin razón objetiva, contradice una conducta anterior sobre la que la contraparte fundó legítimamente su confianza.

Sentencia

COMPRAVENTA INMOBILIARIA

LEGITIMACIÓN ACTIVA. El comprador conserva la legitimación para exigir el cumplimiento del contrato aunque haya transmitido posteriormente la finca

El Tribunal Supremo distingue entre la titularidad dominical del inmueble y los derechos personales derivados del contrato, y reconoce al comprador originario legitimación para exigir las obligaciones pendientes del vendedor.

Fecha: 23/07/2026 Fuente: web del Poder Judicial Enlace: **Sentencia del TS de 23/07/2026**

SÍNTESIS: El Tribunal Supremo reconoce que **el comprador de una finca mantiene legitimación activa para exigir el cumplimiento de las obligaciones pendientes del contrato de compraventa, aunque posteriormente haya transmitido el inmueble a terceros**. La Sala distingue entre las **acciones reales**, vinculadas a la propiedad actual del bien, y las **acciones personales derivadas del contrato**: la transmisión de la finca hace que el comprador originario deje de estar legitimado para reclamar como propietario, pero no elimina su condición de parte en el contrato ni los derechos nacidos de este.
En el caso, el vendedor había incumplido la obligación de **segregar de la finca matriz la porción vendida**, actuación necesaria para posibilitar su acceso al Registro de la Propiedad. El Supremo confirma que el comprador originario puede exigir el cumplimiento de esa obligación frente al heredero del vendedor que aceptó la herencia. La sentencia refuerza así la **autonomía de la acción de cumplimiento contractual respecto de la titularidad dominical posterior del inmueble.**

ANTECEDENTES Y HECHOS QUE TRAEN CAUSA DEL ASUNTO

- El 26 de noviembre de 1990, D. David compró mediante documento privado a D. Eusebio una finca rústica situada en Motril, descrita como de **nueve obradas**. La superficie vendida formaba parte de una finca registral de mayor extensión, por lo que para lograr su acceso separado al Registro era necesario efectuar la correspondiente **segregación de la finca matriz.**
- La controversia venía precedida de varios procedimientos. En uno de ellos se condenó a los herederos del vendedor a elevar a público el contrato privado, otorgándose escritura en 2007. Sin embargo, el registrador denegó su inscripción porque faltaba la previa segregación. El comprador intentó realizar unilateralmente dicha segregación en 2008, pero esta fue posteriormente declarada nula judicialmente por faltar el consentimiento del titular de la finca matriz. La resolución que anuló la segregación indicó que, de no obtenerse voluntariamente ese consentimiento, habría de reclamarse en el correspondiente juicio declarativo.
- Entretanto se produjo un hecho decisivo: **D. David vendió la finca a terceros mediante escritura pública de 22 de octubre de 2008**. Además, fallecido el vendedor originario, todos los llamados a su sucesión salvo D. Enrique renunciaron a la herencia, quedando este último como sucesor del vendedor.
- En 2015, D. David promovió el procedimiento que desemboca en esta sentencia. Ejercitó dos pretensiones principales: una **acción declarativa de dominio/usucapión y una acción de cumplimiento contractual**, solicitando que se obligase a realizar la segregación de la finca que había comprado en 1990.
- El Juzgado desestimó la demanda. Entre otras razones, consideró como obstáculo que el demandante **ya no era propietario de la finca cuando presentó la demanda,** al haberla vendido en 2008.
- La Audiencia Provincial de Granada estimó parcialmente la apelación. Rechazó que el demandante pudiera obtener una declaración de propiedad porque ya no era dueño, pero consideró que **sí estaba legitimado para ejercitar la acción personal de cumplimiento del contrato de 1990,** condenando a D. Enrique, como único heredero del vendedor que aceptó la herencia, a otorgar la escritura de segregación.

Objeto del recurso de casación

D. Enrique interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

- La cuestión central del **primer motivo de casación** consistía precisamente en determinar si vulneraba el art. 10 LEC reconocer legitimación para ejercitar una acción de cumplimiento contractual **al comprador que, antes de presentar la demanda, había transmitido a terceros la finca objeto de la compraventa.**

- El recurrente sostenía que, con la venta, los terceros adquirentes habrían pasado a ocupar la posición jurídica del antiguo comprador respecto del inmueble y que, por tanto, solo ellos podían reclamar la segregación.
- El **segundo motivo de casación** discutía, sobre la base de los arts. 1284 y 1288 CC, la interpretación del contrato y la identificación de la finca vendida con una determinada parcela catastral.

FALLO DEL TRIBUNAL SUPREMO

El Tribunal Supremo **desestima tanto el recurso extraordinario por infracción procesal como los dos motivos del recurso de casación**, manteniendo, por tanto, el pronunciamiento de la Audiencia Provincial favorable a la acción de cumplimiento contractual.

La conclusión jurídicamente relevante es clara:

- **El comprador que posteriormente transmite la finca no pierde por ello su condición de parte compradora del contrato originario ni su legitimación para exigir el cumplimiento de las obligaciones contractuales que el vendedor dejó pendientes.**

La Sala diferencia así dos situaciones:

- **Acción real o declarativa de dominio:** el antiguo comprador **carece de legitimación**, porque ya no es propietario.
- **Acción personal de cumplimiento contractual:** el comprador originario **sí conserva legitimación**, porque continúa siendo parte del contrato cuyo cumplimiento quedó incompleto.

¿Fija doctrina?

- La sentencia **no formula en el fallo una doctrina jurisprudencial mediante una proposición abstracta y autónoma**. No obstante, sí establece un criterio casacional inequívoco al resolver expresamente la cuestión planteada: **la transmisión posterior del inmueble no supone, por sí misma, que el comprador originario pierda su posición contractual ni la legitimación para reclamar al vendedor el cumplimiento pendiente del contrato.**

Argumentos jurídicos del Tribunal Supremo

A. La legitimación debe ponerse en relación con la concreta acción ejercitada

- El punto de partida es el **art. 10 LEC**, conforme al cual son partes legítimas quienes comparecen y actúan como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso.
- El Supremo recuerda que la legitimación *ad causam* supone una **conexión objetiva entre la posición jurídica invocada y la pretensión que se ejercita.** Por ello, no basta con preguntarse si D. David seguía siendo propietario: hay que determinar **qué derecho estaba haciendo valer en cada una de sus acciones**.

Aquí reside la clave de la sentencia.

B. Una cosa es ser propietario y otra continuar siendo parte del contrato

- Para la acción declarativa de dominio, la propiedad constituye el presupuesto de legitimación. Como D. David había vendido la finca, **ya no podía obtener una declaración de dominio a su favor.**
- Pero la acción de cumplimiento contractual tiene naturaleza diferente.
- D. David fue el **comprador del contrato de 1990**. El hecho de transmitir posteriormente la finca no borra retrospectivamente su condición de contratante ni supone automáticamente que deje de ser titular de las acciones personales derivadas de aquel contrato.
- El Supremo lo expresa de forma particularmente significativa: el demandante, pese a haber transmitido la finca, **«no ha perdido su condición de parte compradora en el contrato cuyo cumplimiento quedó inconcluso».**

C. El vendedor dejó incumplida una obligación derivada del contrato

- La finca vendida era una parte de otra finca registral de mayor extensión.

- Por aplicación conjunta de los arts. **1256, 1257, 1258 y 1279 CC**, el Tribunal entiende que correspondía al vendedor realizar las actuaciones necesarias para que el contrato pudiera desplegar plenamente sus efectos, entre ellas **segregar la superficie vendida de la finca matriz.**
- Esa obligación no fue cumplida.
- La falta de segregación había impedido precisamente que la adquisición pudiera acceder al Registro de la Propiedad, pese a existir ya una sentencia que había permitido elevar a escritura pública el contrato privado.
- Por tanto, permanecía **una obligación contractual pendiente de cumplimiento.**

D. La transmisión posterior de la finca no extingue la acción contractual del comprador

Este es el razonamiento central.

- La posterior venta a terceros afecta a la **titularidad dominical,** pero no determina automáticamente la desaparición de la relación contractual originaria.

Por ello:

- **propiedad de la finca ≠ titularidad de la acción contractual.**
- El antiguo comprador ya no puede actuar como propietario, pero **sí como parte del contrato incumplido**.
- De ahí que el Tribunal considere plenamente compatible negar su legitimación para una acción real y, simultáneamente, reconocerla para una acción personal.

E. No existe contradicción con la falta de legitimación de otros herederos del vendedor

- El recurrente alegaba que resultaba contradictorio reconocer legitimación al comprador después de transmitir la finca y, en cambio, negar legitimación pasiva a los hijos del vendedor que habían renunciado a la herencia.
- El Supremo rechaza la comparación.
- Los herederos que renunciaron **nunca sucedieron al vendedor en su posición contractual**. D. Enrique, en cambio, sí aceptó la herencia y se convirtió en sucesor universal, razón por la que es quien debe soportar la acción.
- Por el contrario, el comprador originario **sí fue y continúa siendo parte de la relación contractual cuyo cumplimiento reclama,** aunque haya dejado de ser dueño del inmueble.

F. Tampoco existió incongruencia procesal

- La legitimación activa había sido discutida tanto en el recurso de apelación como en su oposición.
- La Audiencia, por tanto, podía resolver sobre ella sin alterar el objeto del proceso ni causar indefensión.
- Además, el Supremo considera que la sentencia de apelación estaba suficientemente motivada: precisamente la distinción entre **acción real de dominio y acción personal de cumplimiento** explicaba por qué se rechazaba la primera y se admitía la segunda.

> Artículos
> Art. 10 LEC — condición de parte procesal legítima. Es el precepto fundamental del litigio. La Sala concluye que la legitimación debe determinarse atendiendo a la concreta relación jurídica invocada: D. David carece de legitimación como propietario, pero la conserva como comprador y parte del contrato cuyo cumplimiento reclama.
> Arts. 1256, 1257 y 1258 CC. Constituyen el núcleo sustantivo de la decisión. El art. 1256 impide dejar el cumplimiento al arbitrio de una parte; el art. 1257 explica la eficacia del contrato entre contratantes y herederos —especialmente relevante para la posición de D. Enrique como heredero aceptante—; y el art. 1258 extiende las obligaciones contractuales a las consecuencias derivadas de la buena fe, uso y ley.
> Art. 1279 CC. Permite a los contratantes compelerse recíprocamente al otorgamiento de la forma necesaria para hacer efectivas las obligaciones contractuales. Sustenta, junto al art. 1258 CC, la obligación de realizar las actuaciones necesarias para formalizar adecuadamente la segregación.
> Arts. 1284 y 1288 CC. Fueron invocados en el segundo motivo de casación en relación con la interpretación del contrato y la identificación de la superficie transmitida. El Supremo rechaza su infracción porque el recurrente trataba fundamentalmente de sustituir la valoración probatoria de la Audiencia por la suya propia.
> Jurisprudencia relacionada citada por la Sala
> La sentencia se apoya en jurisprudencia reciente y consolidada sobre la legitimación procesal. En particular, cita las SSTS 1782/2025, de 3 de diciembre, y 1559/2024, de 28 de noviembre, para recordar que la legitimación exige correspondencia entre la titularidad jurídica afirmada y las consecuencias jurídicas solicitadas.

Destaca también la STS del Pleno 1/2021, **de 13 de enero**, conforme a la cual, para determinar la legitimación activa, debe atenderse a **la pretensión formulada en la demanda, su suplico y los hechos que la sustentan**.
La STS 1679/2024, **de 3 de diciembre**, siguiendo entre otras la STS 623/2010, insiste en que la legitimación *ad causam* exige coherencia entre la posición subjetiva invocada y las peticiones formuladas.
Sobre la posibilidad de plantear la falta de legitimación tanto por casación como mediante recurso extraordinario por infracción procesal, se citan las SSTS 556/2026, **de 13 de abril**; 1490/2025, **de 27 de octubre**; 790/2024, **de 4 de junio**; 1536/2023, **de 8 de noviembre**; y 644/2018, **de 20 de noviembre**.

Sentencia

ACCIÓN DE DESAHUCIO

LEGITIMACIÓN DE UNA COMUNERA. El Supremo reconoce legitimación a una comunera del 50 % para desahuciar a la arrendataria controlada por el otro copropietario ante el impago reiterado de las rentas

El Tribunal Supremo avala el desahucio promovido por una copropietaria del 50 % pese a la oposición del otro comunero, ante el impago reiterado de la cooperativa arrendataria controlada por este último.

Fecha: 21/07/2026 Fuente: web del Poder Judicial Enlace: **Sentencia del TS de 21/07/2026**

SÍNTESIS: Legitimación de un comunero del 50 % para instar el desahucio pese a la oposición del otro copropietario

La STS 1242/2026, de 21 de julio, confirma la legitimación de una copropietaria del 50 % de una finca rústica para ejercitar la acción de desahucio por falta de pago contra la cooperativa arrendataria, pese a la oposición del titular del otro 50 %, que controlaba de hecho dicha cooperativa.

El Tribunal Supremo considera determinante que los propietarios y la arrendataria hubieran pactado el **pago individualizado de la renta por mitades,** que existiera un **patrón reiterado de retrasos e impagos** y que el comunero contrario al desahucio mantuviera un claro **conflicto de intereses**, al encontrarse alineado con la arrendataria incumplidora.

La Sala desestima la casación y confirma la resolución del arrendamiento. Destaca que, ante el bloqueo derivado de una comunidad al **50/50, el art. 398 CC permite la intervención judicial** y que, en el procedimiento seguido, podían ponderarse plenamente los intereses en conflicto. La sentencia no establece que cualquier comunero del 50 % pueda resolver unilateralmente un arrendamiento, sino que reconoce esa posibilidad atendiendo a las **singulares circunstancias del caso y al incumplimiento contractual acreditado.**

ANTECEDENTES Y HECHOS RELEVANTES

- La finca rústica denominada **Majazul Nuevo**, situada en Bargas (Toledo), pertenece proindiviso y por partes iguales —**50 % cada uno**— a dos hermanos, Carolina y Esteban. Inicialmente, la usufructuaria de la finca, madre de ambos, la había arrendado el **1 de diciembre de 2009** a Majazul Sociedad Cooperativa de Castilla-La Mancha por veinte años.
- Tras el fallecimiento de la madre en mayo de 2016, los hermanos consolidaron la plena propiedad. El **1 de junio de 2016** ambos se subrogaron como arrendadores y alcanzaron con la cooperativa un pacto especialmente importante para la resolución del litigio: **la renta se pagaría por mitad a cada propietario**. El acuerdo fue elevado a escritura pública el 9 de junio de 2016.
- Existe, además, una circunstancia decisiva: **Majazul estaba controlada de hecho por Esteban,** el copropietario del otro 50 %. Él había sido presidente y posteriormente secretario de su Consejo Rector; su familia ostentaba una mayoría de 3/5 de los socios. Carolina, por el contrario, estaba desvinculada de la cooperativa desde diciembre de 2020. Las relaciones familiares y societarias se encontraban muy deterioradas.
- La cooperativa incurrió en **retrasos sistemáticos en el pago de las rentas de 2016, 2018, 2019 y 2021**. Al presentarse la demanda estaban pendientes las rentas **de 2020 y 2021**, correspondiendo a la demandante 4.304,37 euros por cada anualidad. La renta de 2021 fue satisfecha durante el procedimiento, pero **la correspondiente a 2020 continuó impagada.** Además, no cabía enervación porque se había efectuado previamente el correspondiente requerimiento de pago.
- Antes de demandar, Carolina requirió a su hermano para que manifestase si estaba dispuesto a presentar conjuntamente el desahucio en caso de persistir el incumplimiento. Finalmente, el **5 de abril de 2022**, Carolina demandó tanto a la cooperativa como a su hermano solicitando la resolución del arrendamiento por falta de pago, el desahucio y el abono de las cantidades adeudadas.

- El **Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Toledo** consideró que Carolina podía reclamar la renta correspondiente a su cuota, pero **carecía de legitimación para resolver el arrendamiento**, al oponerse el otro copropietario y actuar aquella en interés propio, y no en beneficio de toda la comunidad.
- La **Audiencia Provincial de Toledo** revocó este pronunciamiento. Reconoció legitimación a Carolina y declaró resuelto el contrato de arrendamiento, condenando al desalojo y al pago de la renta pendiente.

Objeto del recurso de casación

- La cooperativa y el otro comunero recurrieron en casación. Aunque formularon inicialmente dos motivos, **el Tribunal Supremo únicamente admitió el primero.**
- El problema casacional quedó, por tanto, centrado en determinar si **una propietaria del 50 % indiviso puede ejercitar la acción de desahucio por falta de pago actuando en defensa de su propio interés, pese a la oposición expresa del propietario del otro 50 %,** cuando este último controla la cooperativa arrendataria incumplidora.
- Los recurrentes denunciaban infracción del **art. 398 CC, en relación con el art. 394 CC**. Su tesis era que un comunero no representa por sí solo a los demás y únicamente puede ejercitar individualmente acciones relativas a derechos comunes cuando lo hace **en beneficio de toda la comunidad y sin oposición de los restantes comuneros.** Al existir dos cuotas del 50 % y oposición expresa, entendían que debía acudirse al mecanismo judicial del art. 398 CC para resolver el bloqueo.

Fallo del Tribunal Supremo

El Tribunal Supremo **desestima el recurso de casación y confirma la sentencia de la Audiencia Provincial.**

En consecuencia, queda firme la resolución del contrato de arrendamiento rústico por falta de pago y el correspondiente desahucio, así como la condena al pago a la demandante de la renta que le corresponde.

Las costas del recurso de casación se imponen a los recurrentes y se declara la pérdida del depósito constituido.

¿Fija doctrina jurisprudencial?

La sentencia **no contiene una formulación formal de doctrina jurisprudencial en el fallo** ni establece una regla general según la cual cualquier comunero titular del 50 % pueda unilateralmente resolver un arrendamiento frente a la oposición del restante 50 %.

Esto es importante para delimitar correctamente su alcance.

- La solución está expresamente construida sobre las **circunstancias extraordinariamente singulares del caso**: pacto previo de división de la renta; incumplimientos reiterados de la arrendataria; imposibilidad de obtener una mayoría entre dos propietarios al 50 %; control de la cooperativa arrendataria por el comunero que se opone al desahucio; y conflicto entre los intereses particulares de este último y el interés objetivo de la comunidad.
- Por ello, la sentencia tiene un indudable valor jurisprudencial para resolver supuestos semejantes, pero **no debería interpretarse como una autorización general para que cualquier condómino del 50 % extinga unilateralmente un arrendamiento válidamente concertado.**

Argumentos jurídicos del Tribunal Supremo

1. El recurso combate una razón decisoria distinta de la realmente empleada por la Audiencia

- Este es el primer argumento —y procesalmente el principal— utilizado por el Supremo.
- Los recurrentes construyeron su recurso sobre la premisa de que la Audiencia había legitimado a Carolina **para actuar en beneficio de la comunidad pese a la oposición del otro comunero.**
- Pero esa no era la ratio decidendi de la sentencia recurrida.
- La Audiencia había reconocido a Carolina legitimación **para defender su propio interés**, derivado tanto de su 50 % indiviso como de su derecho individual al cobro de la mitad de la renta.
- Por ello, el recurso no combatía verdaderamente el fundamento determinante del fallo. El Supremo recuerda que en casación deben impugnarse los **argumentos decisivos o determinantes de la resolución recurrida**, y no construirse el recurso sobre una interpretación diferente de aquella.

2. El pacto de división de las rentas resulta fundamental

- El Supremo parte de que existe una comunidad romana o por cuotas respecto de la propiedad de la finca: cada hermano ostenta un 50 %.
- Pero introduce inmediatamente una precisión esencial. Los propietarios y la propia arrendataria habían acordado expresamente que **la renta anual se dividiese y se pagase separadamente, en un 50 % a cada comunero**.
- Por ello, afirma el Tribunal que, respecto del **derecho al cobro de la renta, no existe comunidad alguna**.
- Carolina no necesitaba, por tanto, el consentimiento de su hermano para exigir el pago de la renta que contractualmente le correspondía.

3. Conflicto de intereses del otro comunero

- La segunda singularidad fundamental se encuentra en la posición del hermano.
- Esteban no era únicamente copropietario-arrendador. Simultáneamente tenía una posición de control sobre la **cooperativa arrendataria que estaba incumpliendo el contrato.**
- Su oposición al desahucio no representaba, por tanto, necesariamente el interés de la comunidad de propietarios.
- El Supremo aprecia una **confusión de intereses entre la arrendataria incumplidora y el comunero que se opone a resolver el contrato.** Este último, en realidad, estaba defendiendo el interés de la arrendataria en mantener el arrendamiento.
- El interés objetivo de la comunidad de propietarios, señala significativamente la sentencia, pasa por **el cobro puntual de las rentas.**
- Permitir que el comunero vinculado a la arrendataria pudiera bloquear indefinidamente la acción de la otra propietaria podría conducir a una situación equivalente al **abuso de derecho.**

4. El incumplimiento contractual de la arrendataria diferencia este caso de los precedentes tradicionales

- No se trataba de que Carolina pretendiese terminar caprichosamente con un arrendamiento correctamente cumplido.
- Había quedado probado un **patrón reiterado de retrasos e impagos**, incluyendo las anualidades 2016, 2018, 2019 y 2021, y al interponerse la demanda se adeudaban 2020 y 2021.
- La renta de 2020 seguía pendiente.
- Esta circunstancia diferencia radicalmente el supuesto de aquellos en que un copropietario pretende resolver unilateralmente un contrato que el arrendatario está cumpliendo regularmente.

5. El artículo 398 CC no conduce en este caso a negar la legitimación

- El Supremo presta especial atención al argumento de los recurrentes basado en la imposibilidad de formar mayoría.
- Con dos propietarios del **50 %,** si discrepan, ninguno representa una mayoría. Pero precisamente para esa situación el tercer párrafo del **art. 398 CC atribuye al juez la facultad de proveer, a instancia de parte, lo que corresponda**.
- Para la Sala, el proceso entablado por Carolina era un procedimiento plenario, sin limitaciones de alegación o prueba, en el que estaban presentes tanto el otro comunero como la cooperativa.
- Por ello, la ponderación judicial de las circunstancias realizada por la Audiencia encuentra **anclaje normativo en el propio art. 398 CC.** No era necesario obligar a Carolina a iniciar previamente otro procedimiento distinto para obtener una autorización judicial.
- Este razonamiento tiene especial relevancia práctica: **el art. 398 CC no establece un cauce procedimental específico para solucionar el empate entre comuneros.**

6. El recurso de casación debe respetar los hechos probados

- El Supremo añade una segunda razón propiamente casacional: los recurrentes prescindían de hechos esenciales declarados probados.
- La casación controla fundamentalmente el **juicio jurídico**, no permite reconstruir libremente el supuesto fáctico.
- El recurso omitía precisamente circunstancias determinantes: el pacto de división de las rentas, los impagos reiterados, la estructura de control de la cooperativa y el conflicto de intereses del otro comunero.

- Construir la casación ignorando esos hechos supone incurrir en el denominado **"hacer supuesto de la cuestión".**

7. Otras circunstancias refuerzan la existencia del conflicto de intereses

- Finalmente, la Sala toma en consideración otros dos elementos.
- Por una parte, estaba ya promovida una **acción de división de cosa común**. Por otra, sobre el 50 % perteneciente al hermano pesaba un **embargo por un principal de 1.442.091 euros.**
- Estas circunstancias refuerzan, según el Supremo, la apreciación de la Audiencia de que existía un conflicto entre los intereses particulares del hermano y los propios de la comunidad.

Normativa

Artículo 392 **del Código Civil — comunidad de bienes.** Define la comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. Es el punto de partida porque los hermanos son propietarios al 50 % de la finca.

Artículo 394 **del Código Civil — utilización de la cosa común.** Permite a cada partícipe servirse de la cosa común siempre que respete su destino, no perjudique el interés de la comunidad y no impida el derecho de los restantes copartícipes. Fue uno de los preceptos invocados expresamente en el motivo de casación y sirve para delimitar la posición individual de cada condómino.

Artículo 398 **del Código Civil — administración y mejor disfrute de la cosa común.** Es **el precepto central de la sentencia**. Exige mayoría para administrar la cosa común y, cuando no existe mayoría —como sucede entre dos comuneros enfrentados con un 50 % cada uno—, dispone que el juez proveerá, a instancia de parte, lo que corresponda. Para el Supremo, el procedimiento seguido permite precisamente esa ponderación judicial.

Artículo 399 **del Código Civil.** Reconoce al condueño plena propiedad sobre su parte y sobre los frutos y utilidades correspondientes. Aparecía en el segundo motivo de casación —que fue inadmitido— en relación con la pretendida indivisibilidad de las rentas y de las acciones derivadas del arrendamiento. Tiene interés para comprender la controversia, aunque **no constituye la base del único motivo de casación finalmente enjuiciado**.

Comisión Europea

PROPUESTA DE LEY

VIVIENDA ASEQUIBLE. Nuevas normas de la UE para ayudar a las autoridades locales a abordar la crisis de la vivienda

Fecha: 09/09/2026 Fuente: web de la CE Enlace: **Nota**

La Comisión propuso hoy la Ley de Vivienda Asequible para ayudar a los Estados Miembros y ciudades a abordar la asequibilidad y disponibilidad de la vivienda en las zonas que enfrentan las mayores presiones. **La falta de vivienda asequible se ha convertido en una de las preocupaciones más urgentes para los europeos**. Según el último Eurobarómetro, más del 50% de los habitantes de la ciudad consideran la vivienda un problema inmediato y urgente donde viven. La propuesta de hoy ayuda a abordar estas preocupaciones. La crisis de la vivienda también debilita nuestra competitividad, al limitar la movilidad laboral y educativa. Por lo tanto, es esencial abordarlo.
Leer +

Leer más
Página de inicio de la Ley de Vivienda Asequible
Nota de prensa sobre la Ley de Vivienda Asequible
Ley de Vivienda Asequible – propuesta de regulación europea
Ley de Vivienda Asequible - Recomendación de la Comisión
Ley de Vivienda Asequible - Evaluación de impacto