



Boletín notarial de las actualizaciones más destacadas de enero de 2026

Contenidos destacados

Actualizado a Enero 2026

Índice

Prácticos	2
• Práctico Contratos Civiles	2
• Práctico Derecho Registral	2
• Práctico Sociedades Mercantiles	4
• Práctico Derecho de Familia	4
• Práctico Obra Nueva y Propiedad Horizontal	4
• Práctico Derechos Reales	6
• Práctico Obligaciones y Contratos	6
Formularios	7
• Formularios Derecho Inmobiliario y Registral	7
• Formularios Actas y Poderes	8
• Formularios Sociedades Mercantiles	8

Prácticos

Práctico Contratos Civiles

- [**Dación o adjudicación en pago. RECONOCIMIENTO DE DEUDA Y DACIÓN EN PAGO. IDENTIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO. CONCEPTO DE CAUSA DEL NEGOCIO JURÍDICO:**](#) en una escritura pública de reconocimiento de deuda derivada de préstamo y dación en pago de dicha deuda, ha de acreditarse el efectivo desplazamiento patrimonial que constituyó la deuda que se extingue mediante la dación en pago. Debe evitarse un reconocimiento ficticio que imposibilite el control de un posible blanqueo. Conceptos de la causa en sentido objetivo y subjetivo. Actualizado por la [Resolución de 4 de septiembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [**Reglas generales de extinción de comunidad. DERECHO A EXTINGUIR EL CONDOMINIO:**](#) el derecho de cualquier comunero a poner fin al condominio únicamente es modulable en los estrictos términos del párrafo segundo del art. 400 del Código Civil español. Cualquier comunero no necesita del consentimiento del otro para solicitar la extinción de la comunidad, pues puede pedirla «en cualquier tiempo». Actualizado por la [Resolución de 4 de septiembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)

Práctico Derecho Registral

- [**Inmatriculación en virtud de doble título público y por certificación especial. INMATRICULACIÓN. DOBLE TÍTULO PÚBLICO. CÓMPUTO DEL AÑO:**](#) el plazo de un año exigido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria entre el primer y segundo título para la inmatriculación mediante doble título público debe computarse desde la fecha en que el documento privado, posteriormente elevado a público, adquiere fecha fehaciente conforme al artículo 1227 del Código Civil, y no desde la fecha de la escritura de elevación a público, siempre que dicha fehaciencia conste debidamente acreditada. Actualizado por la [Resolución de 22 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [**Cláusulas inscribibles de una hipoteca. CLÁUSULAS ABUSIVAS EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO. COMISIÓN DE RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS:**](#) es inscribible la comisión de gestión de reclamación de impagados cuando cumple los requisitos de la jurisprudencia del Tribunal Supremo: su cuantía es única y no porcentual, no es reiterativa, y su devengo sólo se produce cuando se realiza la correspondiente gestión de reclamación del impagado, no siendo automática. Actualizado por la [Resolución de 9 de septiembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)

- **Examen de las Cláusulas abusivas en una Hipoteca. CLÁUSULAS ABUSIVAS EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO. COMISIÓN DE RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS. CÓMPUTO DEL AÑO:** es inscribible la comisión de gestión de reclamación de impagados cuando cumple los requisitos de la jurisprudencia del Tribunal Supremo: su cuantía es única y no porcentual, no es reiterativa, y su devengo sólo se produce cuando se realiza la correspondiente gestión de reclamación del impagado, no siendo automática. Actualizado por la [Resolución de 9 de septiembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Principio de prioridad registral y sus efectos. Asiento de presentación y rango. PRINCIPIO DE LEGALIDAD FRENTE A PRINCIPIO DE PRIORIDAD. VENTA MEDIANTE PODER DECLARADO SIN EFECTOS EN FECHA POSTERIOR:** no es inscribible una venta de inmueble llevada a cabo por apoderado, en uso de poder notarial declarado sin efecto por auto judicial de medidas de apoyo a la capacidad del poderdante, aunque el auto sea de fecha posterior a la venta, y la escritura fuera presentada en el Registro de la Propiedad en fecha anterior al dictado del auto. Ello, en aplicación del principio de legalidad del art. 18 L.H., por lo que procede la exclusión del título inválido, sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo. Actualizado por la [Resolución de 9 de septiembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Principio de legalidad y la calificación registral. PRINCIPIO DE LEGALIDAD FRENTE A PRINCIPIO DE PRIORIDAD. VENTA MEDIANTE PODER DECLARADO SIN EFECTOS EN FECHA POSTERIOR:** no es inscribible una venta de inmueble llevada a cabo por apoderado, en uso de poder notarial declarado sin efecto por auto judicial de medidas de apoyo a la capacidad del poderdante, aunque el auto sea de fecha posterior a la venta, y la escritura fuera presentada en el Registro de la Propiedad en fecha anterior al dictado del auto. Ello, en aplicación del principio de legalidad del art. 18 L.H., por lo que procede la exclusión del título inválido, sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo. Actualizado por la [Resolución de 9 de septiembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Expedientes para lograr la concordancia registral. Art. 199 LH. NOTIFICACIÓN. COLINDANTES. REPRESENTACIÓN GRÁFICA:** la notificación a titulares catastrales colindantes en el procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria sólo es exigible cuando resulten afectados por la representación gráfica cuya inscripción se pretende, debiendo entenderse por “afectados” aquellos cuya base gráfica catastral se vea modificada o invadida por la delimitación propuesta, sin que proceda la notificación si la nueva geometría respeta íntegramente los linderos catastrales existentes. Actualizado por la [Resolución de 22 de septiembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)

Práctico Sociedades Mercantiles

- [Apoderados de una sociedad y Comité Consultivo. REVOCACIÓN POR UN APODERADO DEL PODER CONFERIDO A OTRO APODERADO](#): nombrados en un mismo título dos apoderados con facultades solidarias para otorgar y revocar poderes, un apoderado sólo puede revocar los otorgados en uso de este poder; no puede uno de los apoderados solidarios, al amparo de dicho poder, revocar el poder solidario conferido en el mismo título al otro apoderado solidario; sólo pueden revocarse los poderes previamente otorgados por el apoderado, es decir, los subapoderamientos. Actualizado por la [SAP Madrid 328/2025, 24 de Octubre de 2025](#).
- [Denominación social. DENOMINACIÓN SOCIAL. IDENTIDAD SUSTANCIAL. TÉRMINOS GENÉRICOS](#): existe identidad sustancial entre denominaciones sociales cuando la adición de términos genéricos o partículas de escasa significación no aporta individualización suficiente respecto de una denominación preexistente, especialmente si concurre notoria semejanza fonética, debiendo denegarse la reserva si ello puede inducir a confusión en la identificación de sujetos jurídicos en el tráfico mercantil. Actualizado por la [Resolución de 23 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derecho de Familia

- [Disolución de la sociedad de gananciales. Causas y efectos. RENDIMIENTOS DE EXPLOTACIÓN ENTRE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIAS](#): los rendimientos generados por la explotación de una "licencia de taxi de carácter ganancial," obtenidos entre la disolución y la liquidación de la sociedad de gananciales, deben integrarse en el patrimonio indiviso, al derivar de la explotación de una unidad económica asimilable a una empresa o negocio, sin perjuicio de las deducciones correspondientes por los gastos de explotación asumidos por quien desempeña la actividad. Actualizado por la [STS 711/2025, 12 de Mayo de 2025](#).

Práctico Obra Nueva y Propiedad Horizontal

- [Certificado final de obra y técnico competente para certificar obras nuevas. FINAL DE OBRA Y SUPERFICIE DE LAS ENTIDADES EN UNA PROPIEDAD HORIZONTAL](#): a) el certificado del técnico para el final de obra debe indicar la conformidad de la descripción de la obra declarada en la escritura, no bastando la conformidad de la obra finalizada a la descripción del proyecto autorizado; b) en una división horizontal la descripción de los elementos privativos no puede incluir superficies correspondientes a elementos comunes, debiendo reflejarse con precisión la distinción entre ambas. Actualizado por la [Resolución de 22 de septiembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- Declaración notarial de final de obra. **FINAL DE OBRA Y SUPERFICIE DE LAS ENTIDADES EN UNA PROPIEDAD HORIZONTAL:** a) el certificado del técnico para el final de obra debe indicar la conformidad de la descripción de la obra declarada en la escritura, no bastando la conformidad de la obra finalizada a la descripción del proyecto autorizado; b) en una división horizontal la descripción de los elementos privativos no puede incluir superficies correspondientes a elementos comunes, debiendo reflejarse con precisión la distinción entre ambas. Actualizado por la [Resolución de 22 de septiembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- Declaración de Obra Nueva en construcción. **FINAL DE OBRA Y SUPERFICIE DE LAS ENTIDADES EN UNA PROPIEDAD HORIZONTAL:** a) el certificado del técnico para el final de obra debe indicar la conformidad de la descripción de la obra declarada en la escritura, no bastando la conformidad de la obra finalizada a la descripción del proyecto autorizado; b) en una división horizontal la descripción de los elementos privativos no puede incluir superficies correspondientes a elementos comunes, debiendo reflejarse con precisión la distinción entre ambas. Actualizado por la [Resolución de 22 de septiembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- Necesidad de expresar la superficie útil o la construida. **FINAL DE OBRA Y SUPERFICIE DE LAS ENTIDADES EN UNA PROPIEDAD HORIZONTAL:** a) el certificado del técnico para el final de obra debe indicar la conformidad de la descripción de la obra declarada en la escritura, no bastando la conformidad de la obra finalizada a la descripción del proyecto autorizado; b) en una división horizontal la descripción de los elementos privativos no puede incluir superficies correspondientes a elementos comunes, debiendo reflejarse con precisión la distinción entre ambas. Actualizado por la [Resolución de 22 de septiembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)
- Modificación total o parcial de la propiedad horizontal. **Cambio de uso y otros supuestos. CAMBIO DE USO. PRESCRIPCIÓN. LICENCIA ADMINISTRATIVA:** la inscripción registral del cambio de uso de un inmueble requiere, en comunidades autónomas cuya normativa y jurisprudencia no admiten la prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto al uso, la aportación de licencia o certificado municipal que acredite la situación consolidada, sin que sea suficiente la mera acreditación técnica de la antigüedad o uso consolidado por otros medios. Actualizado por la [Resolución de 23 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- Segregación, Subdivisión y Agrupación de entidades. **PROPIEDAD HORIZONTAL: SEGREGACIÓN DE ELEMENTO PRIVATIVO:** la segregación de un elemento privativo requiere tanto el consentimiento de sus titulares como la aprobación adoptada en Junta, requiriendo el voto de 3/5 partes de propietarios que representen a su vez 3/5 partes de las cuotas (no bastando que en la escritura comparezcan propietarios con dichos porcentajes al ser exigible que el acuerdo se adopte en Junta debidamente convocada o universal). En la descripción registral de un elemento privativo integrado en una propiedad horizontal debe expresarse de qué forma tendrá acceso a la vía pública, haciendo constar, además, únicamente su superficie privativa, sin mención a su participación en elementos comunes, si consta. Actualizado por la [Resolución de 15 de septiembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- **Subdivisión de local. PROPIEDAD HORIZONTAL: SEGREGACIÓN DE ELEMENTO PRIVATIVO:** la segregación de un elemento privativo requiere tanto el consentimiento de sus titulares como la aprobación adoptada en Junta, requiriendo el voto de 3/5 partes de propietarios que representen a su vez 3/5 partes de las cuotas (no bastando que en la escritura comparezcan propietarios con dichos porcentajes al ser exigible que el acuerdo se adopte en Junta debidamente convocada o universal). En la descripción registral de un elemento privativo integrado en una propiedad horizontal debe expresarse de qué forma tendrá acceso a la vía pública, haciendo constar, además, únicamente su superficie privativa, sin mención a su participación en elementos comunes, si consta. Actualizado por la [Resolución de 15 de septiembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)

Práctico Derechos Reales

- **Tanteos y Retractos a favor de la administración. VENTA DE FINCA SITA EN PARQUE NATURAL EN ANDALUCÍA. TANTEO Y RETRACTO EN FAVOR DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA PREVISTO EN LA LEY 42/2007. CÓMPUTO DEL PLAZO PARA EL EJERCICIO DEL RETRACTO:** efectuada la comunicación previa, a efectos del tanteo, y transcurrido el plazo de tres meses sin respuesta de la Junta de Andalucía, no es necesaria una nueva comunicación de la transmisión ya realizada a efectos del retracto. Ello, sin perjuicio del derecho de retracto que ostenta la Junta de Andalucía en el plazo de un año desde que tenga conocimiento fehaciente de la transmisión, lo cual se presume desde la inscripción en el Registro de la Propiedad. Actualizado por la [Resolución de 9 de septiembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Obligaciones y Contratos

- **Causa del contrato. RECONOCIMIENTO DE DEUDA Y DACIÓN EN PAGO. IDENTIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO. CONCEPTO DE CAUSA DEL NEGOCIO JURÍDICO:** en una escritura pública de reconocimiento de deuda derivada de préstamo y dación en pago de dicha deuda, ha de acreditarse el efectivo desplazamiento patrimonial que constituyó la deuda que se extingue mediante la dación en pago. Debe evitarse un reconocimiento ficticio que imposibilite el control de un posible blanqueo. Conceptos de la causa en sentido objetivo y subjetivo. Actualizado por la [Resolución de 4 de septiembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Formularios

Formularios Derecho Inmobiliario y Registral

- [Escritura de dación o adjudicación en pago. RECONOCIMIENTO DE DEUDA Y DACIÓN EN PAGO.](#) **IDENTIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO. CONCEPTO DE CAUSA DEL NEGOCIO JURÍDICO:** en una escritura pública de reconocimiento de deuda derivada de préstamo y dación en pago de dicha deuda, ha de acreditarse el efectivo desplazamiento patrimonial que constituyó la deuda que se extingue mediante la dación en pago. Debe evitarse un reconocimiento ficticio que imposibilite el control de un posible blanqueo. Conceptos de la causa en sentido objetivo y subjetivo. Actualizado por la [Resolución de 4 de septiembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [Declaración de final de Obra. FINAL DE OBRA Y SUPERFICIE DE LAS ENTIDADES EN UNA PROPIEDAD HORIZONTAL:](#) a) el certificado del técnico para el final de obra debe indicar la conformidad de la descripción de la obra declarada en la escritura, no bastando la conformidad de la obra finalizada a la descripción del proyecto autorizado; b) en una división horizontal la descripción de los elementos privativos no puede incluir superficies correspondientes a elementos comunes, debiendo reflejarse con precisión la distinción entre ambas. Actualizado por la [Resolución de 22 de septiembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [Escritura de obra nueva en construcción y división en propiedad horizontal. FINAL DE OBRA Y SUPERFICIE DE LAS ENTIDADES EN UNA PROPIEDAD HORIZONTAL:](#) a) el certificado del técnico para el final de obra debe indicar la conformidad de la descripción de la obra declarada en la escritura, no bastando la conformidad de la obra finalizada a la descripción del proyecto autorizado; b) en una división horizontal la descripción de los elementos privativos no puede incluir superficies correspondientes a elementos comunes, debiendo reflejarse con precisión la distinción entre ambas. Actualizado por la [Resolución de 22 de septiembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)
- [Escritura de modificación de propiedad horizontal que afecta a varios departamentos y el cambio de uso de un departamento. CAMBIO DE USO. PRESCRIPCIÓN. LICENCIA ADMINISTRATIVA:](#) la inscripción registral del cambio de uso de un inmueble requiere, en comunidades autónomas cuya normativa y jurisprudencia no admiten la prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto al uso, la aportación de licencia o certificado municipal que acredite la situación consolidada, sin que sea suficiente la mera acreditación técnica de la antigüedad o uso consolidado por otros medios. Actualizado por la [Resolución de 23 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)

- [Escritura de modificación de propiedad horizontal que afecta a varios departamentos y el cambio de uso de un departamento.](#) **PROPIEDAD HORIZONTAL: SEGREGACIÓN DE ELEMENTO PRIVATIVO:** la segregación de un elemento privativo requiere tanto el consentimiento de sus titulares como la aprobación adoptada en Junta, requiriendo el voto de 3/5 partes de propietarios que representen a su vez 3/5 partes de las cuotas (no bastando que en la escritura comparezcan propietarios con dichos porcentajes al ser exigible que el acuerdo se adopte en Junta debidamente convocada o universal). En la descripción registral de un elemento privativo integrado en una propiedad horizontal debe expresarse de qué forma tendrá acceso a la vía pública, haciendo constar, además, únicamente su superficie privativa, sin mención a su participación en elementos comunes, si consta. Actualizado por la [Resolución de 15 de septiembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)

Formularios Actas y Poderes

- [Acta notarial del art. 205 LH para inmatricular una finca.](#) **INMATRICULACIÓN. DOBLE TÍTULO PÚBLICO. CÓMPUTO DEL AÑO:** el plazo de un año exigido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria entre el primer y segundo título para la inmatriculación mediante doble título público debe computarse desde la fecha en que el documento privado, posteriormente elevado a público, adquiere fecha fehaciente conforme al artículo 1227 del Código Civil, y no desde la fecha de la escritura de elevación a público, siempre que dicha fehaciencia conste debidamente acreditada. Actualizado por la [Resolución de 22 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)

Formularios Sociedades Mercantiles

- [Escritura de Constitución de Sociedad Limitada, con aportaciones dinerarias. No telemática.](#) **DENOMINACIÓN SOCIAL. IDENTIDAD SUSTANCIAL. TÉRMINOS GENÉRICOS:** existe identidad sustancial entre denominaciones sociales cuando la adición de términos genéricos o partículas de escasa significación no aporta individualización suficiente respecto de una denominación preexistente, especialmente si concurre notoria semejanza fonética, debiendo denegarse la reserva si ello puede inducir a confusión en la identificación de sujetos jurídicos en el tráfico mercantil. Actualizado por la [Resolución de 23 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [Escritura de constitución de S.A. con aportaciones exclusivamente dinerarias.](#) **DENOMINACIÓN SOCIAL. IDENTIDAD SUSTANCIAL. TÉRMINOS GENÉRICOS:** existe identidad sustancial entre denominaciones sociales cuando la adición de términos genéricos o partículas de escasa significación no aporta individualización suficiente respecto de una denominación preexistente, especialmente si concurre notoria semejanza fonética, debiendo denegarse la reserva si ello puede inducir a confusión en la identificación de sujetos jurídicos en el tráfico mercantil. Actualizado por la [Resolución de 23 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)