



Boletín notarial de las actualizaciones más destacadas de febrero de 2026

Contenidos destacados

Actualizado a Febrero 2026

Índice

Prácticos	2
• Práctico Contratos Civiles	2
• Práctico Derecho Registral	2
• Práctico Sociedades Mercantiles	3
• Práctico Derecho de Familia	6
• Práctico Obra Nueva y Propiedad Horizontal	7
• Práctico Derecho de Sucesiones	7
• Práctico Derechos Reales	7
• Práctico Obligaciones y Contratos	8
Formularios	8
• Formularios Actas y Poderes	8

Prácticos

Práctico Contratos Civiles

- [Prohibiciones de disponer voluntarias y ordenadas por la ley, la administración o el juez.](#) **PROHIBICIÓN DE DISPONER PENAL. PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y DE LEGALIDAD:** la prohibición de disponer de origen penal dictada y presentada con posterioridad a la escritura y asiento de presentación de una compraventa no impide la inscripción del título previamente presentado, debiendo prevalecer el principio de prioridad registral salvo que el mandamiento penal revele la invalidez del título anterior, pues solo en este último caso cede la prioridad en favor del principio de legalidad. Actualizado por la [Resolución de 10 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Elevación judicial de un documento privado a público.](#) **USUCAPIÓN. HERENCIA YACENTE:** la inscripción de una sentencia declarativa de dominio por usucapión sobre finca inscrita exige que la demanda se dirija contra el titular registral o, en caso de fallecimiento, contra todos sus herederos identificados, bastando la intervención de estos en el procedimiento para entender cumplido el tracto sucesivo, sin que sea necesario inscribir previamente la herencia ni nombrar administrador judicial salvo llamamiento genérico o ignorancia de herederos. La notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal. Actualizado por la [Resolución de 8 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Contrato de sociedad civil.](#) **OBJETO DEL CONTRATO DE SOCIEDAD:** el contenido de las aportaciones puede ser muy diverso: los socios pueden aportar a título de propiedad (pero también cabe pactar que sea a título de uso) bienes materiales muebles o inmuebles, derechos de crédito, una empresa o establecimiento, derechos sobre bienes inmateriales, el know-how, una lista o cartera de clientes o proveedores, concesiones administrativas, el goodwill (fondo de comercio) derivado de la reputación o prestigio profesional de una persona en el mercado, y el trabajo o industria o los servicios. Actualizado por la [STS 25/2026, 15 de Enero de 2026](#).

Práctico Derecho Registral

- [Rectificación de asientos registrales.](#) **RECTIFICACIÓN DEL CARÁCTER GANANCIAL DE UN BIEN DEL CAUSANTE. CONSENTIMIENTO DE SUCESORES:** la rectificación del carácter privativo o ganancial de un bien inscrito exige, cuando el error deriva de la declaración de estado civil en el título de adquisición y el titular registral ha fallecido, el consentimiento de todos los sucesores –en el caso, incluso fideicomisarios– con derechos sobre la finca o, en su defecto, resolución judicial, incluso si la prueba documental acredita el estado civil real al tiempo de la adquisición. Actualizado por la [Resolución de 30 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#) y la [Resolución de 30 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- [Rectificación de asientos registrales](#). **RECTIFICACIÓN REGISTRAL DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO**: la rectificación de asientos registrales relativos al régimen económico-matrimonial extranjero exige, salvo prueba fehaciente e indubitada del error mediante documentos auténticos independientes de la voluntad de los interesados, el consentimiento de todos los titulares a quienes el asiento atribuya derechos o, en su defecto, resolución judicial, sin que baste la mera manifestación unilateral del interesado. Actualizado por la [Resolución de 30 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Sociedades Mercantiles

- [Pactos parasociales](#). **CALL OPTION**: es la cláusula que otorga a un socio (el optante) el derecho (no la obligación) de adquirir las acciones o participaciones de otro socio (el concedente) a un precio y plazo preestablecidos. En esta cláusula, una parte concede a la otra la facultad exclusiva de decidir sobre la celebración o no del contrato de compraventa. Este contrato de compraventa ha de realizarse en un plazo cierto y en unas determinadas condiciones. Actualizado por la [STS 1933/2025, 22 de Diciembre de 2025](#).
- [Objeto social](#). **OBJETO SOCIAL. ACTIVIDADES DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS DE INVERSIÓN**: no es inscribible como objeto social la actividad genérica: «Otras actividades auxiliares a los servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones», salvo que concurra alguna de las causas de exclusión previstas en el art. 123 de la Ley 6/2023 de los Mercados de Valores, en cuyo caso debe expresarse en Estatutos. Ello por tratarse de una actividad propia de las empresas de servicios de inversión, y sujeta a requisitos especiales conforme a dicha Ley. Actualizado por la [Resolución de 7 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Cuentas anuales](#). [Verificación por auditor](#). **AUDITOR VOLUNTARIO Y AUDITOR A INSTANCIA DE SOCIO MINORITARIO EN SOCIEDAD LIMITADA**: es inscribible un nombramiento de auditor voluntario, estando pendiente de recurso expediente de nombramiento de auditor a instancia de socio minoritario. Prevalece el nombramiento de auditor voluntario, no siendo necesario que el nombramiento tenga fecha fehaciente anterior a la solicitud del minoritario. Actualizado por la [Resolución de 7 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Auditor en una sociedad limitada](#). **AUDITOR VOLUNTARIO Y AUDITOR A INSTANCIA DE SOCIO MINORITARIO EN SOCIEDAD LIMITADA**: es inscribible un nombramiento de auditor voluntario, estando pendiente de recurso expediente de nombramiento de auditor a instancia de socio minoritario. Prevalece el nombramiento de auditor voluntario, no siendo necesario que el nombramiento tenga fecha fehaciente anterior a la solicitud del minoritario. Actualizado por la [Resolución de 7 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- [Auditor en una sociedad anónima.](#) **AUDITOR VOLUNTARIO Y AUDITOR A INSTANCIA DE SOCIO MINORITARIO EN SOCIEDAD LIMITADA:** es inscribible un nombramiento de auditor voluntario, estando pendiente de recurso expediente de nombramiento de auditor a instancia de socio minoritario. Prevalece el nombramiento de auditor voluntario, no siendo necesario que el nombramiento tenga fecha fehaciente anterior a la solicitud del minoritario. Actualizado por la [Resolución de 7 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Aportaciones no dinerarias en la constitución de una sociedad limitada.](#) **OBJETO DEL CONTRATO DE SOCIEDAD:** el contenido de las aportaciones puede ser muy diverso: los socios pueden aportar a título de propiedad (pero también cabe pactar que sea a título de uso) bienes materiales muebles o inmuebles, derechos de crédito, una empresa o establecimiento, derechos sobre bienes inmateriales, el know-how, una lista o cartera de clientes o proveedores, concesiones administrativas, el goodwill (fondo de comercio) derivado de la reputación o prestigio profesional de una persona en el mercado, y el trabajo o industria o los servicios. Actualizado por la [STS 25/2026, 15 de Enero de 2026](#).
- [Aportaciones no dinerarias en la constitución de una sociedad anónima.](#) **OBJETO DEL CONTRATO DE SOCIEDAD:** el contenido de las aportaciones puede ser muy diverso: los socios pueden aportar a título de propiedad (pero también cabe pactar que sea a título de uso) bienes materiales muebles o inmuebles, derechos de crédito, una empresa o establecimiento, derechos sobre bienes inmateriales, el know-how, una lista o cartera de clientes o proveedores, concesiones administrativas, el goodwill (fondo de comercio) derivado de la reputación o prestigio profesional de una persona en el mercado, y el trabajo o industria o los servicios. Actualizado por la [STS 25/2026, 15 de Enero de 2026](#).
- [Bienes gananciales.](#) **CARÁCTER DE LAS RESERVAS VOLUNTARIAS:** no son bienes gananciales por lo que no procede integrar en el activo de la sociedad de gananciales el elemento patrimonial actualmente perteneciente en concepto de reserva voluntaria a una mercantil. Actualizado por la [STS 25/2026, 15 de Enero de 2026](#).
- [Aportaciones no dinerarias en la constitución de una sociedad limitada.](#) **APORTACIÓN SOCIAL DE FINCA URBANA A FONDO PERDIDO:** la aportación de un socio de bien inmueble a fondo perdido (en la constitución de una sociedad o en ejecución de un aumento de capital) y con reflejo en la cuenta 118 del Plan General de Contabilidad, es una aportación gratuita y no hay retracto. Actualizado por la [SAP Tarragona 31/2026, 22 de Enero de 2026](#).

- [Aportaciones no dinerarias en la constitución de una sociedad anónima.](#) **APORTACIÓN SOCIAL DE FINCA URBANA A FONDO PERDIDO:** la aportación de un socio de bien inmueble a fondo perdido (en la constitución de una sociedad o en ejecución de un aumento de capital) y con reflejo en la cuenta 118 del Plan General de Contabilidad, es una aportación gratuita y no hay retracto. Actualizado por la [SAP Tarragona 31/2026, 22 de Enero de 2026](#).
- [Aportaciones no dinerarias en casos de aumento de capital de una sociedad limitada.](#) **APORTACIÓN SOCIAL DE FINCA URBANA A FONDO PERDIDO:** la aportación de un socio de bien inmueble a fondo perdido (en la constitución de una sociedad o en ejecución de un aumento de capital) y con reflejo en la cuenta 118 del Plan General de Contabilidad, es una aportación gratuita y no hay retracto. Actualizado por la [SAP Tarragona 31/2026, 22 de Enero de 2026](#).
- [Aportaciones no dinerarias en caso de aumento de capital de una sociedad anónima.](#) **APORTACIÓN SOCIAL DE FINCA URBANA A FONDO PERDIDO:** la aportación de un socio de bien inmueble a fondo perdido (en la constitución de una sociedad o en ejecución de un aumento de capital) y con reflejo en la cuenta 118 del Plan General de Contabilidad, es una aportación gratuita y no hay retracto. Actualizado por la [SAP Tarragona 31/2026, 22 de Enero de 2026](#).
- [Fincas arrendadas en relación con las sociedades de capital.](#) **APORTACIÓN SOCIAL DE FINCA URBANA A FONDO PERDIDO:** la aportación de un socio de bien inmueble a fondo perdido (en la constitución de una sociedad o en ejecución de un aumento de capital) y con reflejo en la cuenta 118 del Plan General de Contabilidad, es una aportación gratuita y no hay retracto. Actualizado por la [SAP Tarragona 31/2026, 22 de Enero de 2026](#).
- [Persona jurídica nombrada administrador de una sociedad y persona física nombrada por ésta como su representante.](#) **RESPONSABILIDAD DE LA PERSONA FÍSICA REPRESENTANTE DE PERSONA JURÍDICA ADMINISTRADORA:** al tener un estatus jurídico equiparable, la persona jurídica y su representante responden solidariamente frente a la sociedad (acción social) y frente a los terceros (acción individual); por las deudas sociales en los supuestos del art. 367 LSC; y por causar o agravar la insolvencia, llegado el caso de que se declare culpable el concurso, ambos serán personas afectadas por dicha calificación, conforme al 455.2.1º TRLC. Actualizado por la [STS 114/2026, 30 de Enero de 2026](#).
- [Reactivación de una sociedad limitada.](#) **REACTIVACIÓN. EFECTOS:** con la reactivación se producen los efectos contrarios a la apertura de la liquidación, de manera que, si con la liquidación los administradores dejan paso a los liquidadores, con la reactivación los liquidadores dejan paso a los administradores nombrados por la junta de socios. La reactivación supone la conclusión del periodo de liquidación. Nada impide en consecuencia, que la sociedad adopte a continuación el acuerdo de nombramiento de administradores. La inscripción en el Registro mercantil no es constitutiva. Actualizado por la [SAP Madrid 370/2025, 28 de Noviembre de 2025](#).

- [Reactivación de una sociedad anónima](#). **REACTIVACIÓN. EFECTOS:** con la reactivación se producen los efectos contrarios a la apertura de la liquidación, de manera que, si con la liquidación los administradores dejan paso a los liquidadores, con la reactivación los liquidadores dejan paso a los administradores nombrados por la junta de socios. La reactivación supone la conclusión del periodo de liquidación. Nada impide en consecuencia, que la sociedad adopte a continuación el acuerdo de nombramiento de administradores. La inscripción en el Registro mercantil no es constitutiva. Actualizado por la [SAP Madrid 370/2025, 28 de Noviembre de 2025](#).

Práctico Derechos de Familia

- [Liquidación de la sociedad de gananciales](#). **RECTIFICACIÓN DEL CARÁCTER GANANCIAL DE UN BIEN DEL CAUSANTE. CONSENTIMIENTO DE SUCESORES:** la rectificación del carácter privativo o ganancial de un bien inscrito exige, cuando el error deriva de la declaración de estado civil en el título de adquisición y el titular registral ha fallecido, el consentimiento de todos los sucesores –en el caso, incluso fideicomisarios– con derechos sobre la finca o, en su defecto, resolución judicial, incluso si la prueba documental acredita el estado civil real al tiempo de la adquisición. Actualizado por la [Resolución de 30 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#) y la [Resolución de 30 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Liquidación de la sociedad de gananciales](#). **RECTIFICACIÓN REGISTRAL DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO:** la rectificación de asientos registrales relativos al régimen económico-matrimonial extranjero exige, salvo prueba fehaciente e indubitada del error mediante documentos auténticos independientes de la voluntad de los interesados, el consentimiento de todos los titulares a quienes el asiento atribuya derechos o, en su defecto, resolución judicial, sin que baste la mera manifestación unilateral del interesado. Actualizado por la [Resolución de 30 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Determinación del régimen matrimonial de los cónyuges. Prueba y rectificación](#). **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL. PUNTOS DE CONEXIÓN. EFECTO RETROACTIVO DE LA INCONSTITUCIONALIDAD DEL ART. 9.2 DEL CÓDIGO CIVIL:** la inconstitucionalidad del art. 9.2 declarada por sentencia TC 39/2002 de 14 de febrero, no afecta a las relaciones patrimoniales de los matrimonios contraídos antes de la entrada en vigor de la Constitución (29 diciembre 1978), en los cuales puede resultar aplicable, en su caso, la preferencia de la ley personal del varón. Tampoco tiene efectos retroactivos la reforma del art. 9.2 del Código Civil llevada a cabo por la Ley 11/1990 de 15 de octubre sobre no discriminación por razón de sexo. Actualizado por la [Resolución de 16 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Obra Nueva y Propiedad Horizontal

- [Segregación, Subdivisión y Agrupación de entidades](#). **COMUNICACIÓN MATERIAL DE DOS ENTIDADES DE COMUNIDADES RESTRINGIDAS:** la comunicación entre dos entidades pertenecientes a portales diferentes de un edificio único que forman una mancomunidad, aunque sea sólo comunicación material, sin agrupación registral, requiere –salvo especial previsión estatutaria, interpretando así el art. 10.3 de la LPH– el acuerdo de aprobación comunitaria de cada comunidad y por una mayoría de tres quintos nominal y de coeficientes. Actualizado por la [STS 27/2026, 15 de Enero de 2026](#).

Práctico Derecho de Sucesiones

- [Declaración notarial de herederos según el Código Civil](#). **CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL ACTA NOTARIAL DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS:** ante la exigencia del registrador de presentar el acta inicial de una declaración de herederos abintestato, indica la Dirección General que para desvirtuar el juicio de notoriedad emitido por el notario en el acta de cierre hace falta algo más que un mero deseo, o pretensión, de supervisar el acta inicial; necesariamente hay que señalar y explicar, debida y motivadamente, en la calificación, qué se ha omitido o que se ha realizado o consignado incorrectamente en el acta final. Actualizado por la [Resolución de 17 de septiembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Testamento ológrafo](#). **IMPUESTO SOBRE SUCESIONES. TESTAMENTO OLÓGRAFO. PLAZO DE PRESCRIPCIÓN:** el devengo del Impuesto sobre Sucesiones, en caso de testamento ológrafo, se produce en la fecha del fallecimiento del causante, salvo que la protocolización adquiera carácter contencioso, comenzando el plazo de prescripción para liquidar la deuda tributaria tras los seis meses posteriores al óbito del causante, sin suspenderse por la realización de actuaciones de protocolización no contenciosas. Actualizado por la [STS 84/2026, 30 de Enero de 2026](#) y por la [STS 88/2026, 2 de Febrero de 2026](#).

Práctico Derechos Reales

- [Tanteo y retracto del arrendatario de finca urbana](#). **APORTACIÓN SOCIAL DE FINCA URBANA A FONDO PERDIDO:** la aportación de un socio de bien inmueble a fondo perdido (en la constitución de una sociedad o en ejecución de un aumento de capital) y con reflejo en la cuenta 118 del Plan General de Contabilidad, es una aportación gratuita y no hay retracto. Actualizado por la [SAP Tarragona 31/2026, 22 de Enero de 2026](#).

Práctico Obligaciones y Contratos

- [Causa del contrato](#). **SENTENCIA DECLARATIVA DE DOMINIO SIN EXPRESIÓN DE CAUSA. TÍTULOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:** lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal. El reconocimiento de dominio efectuado sin expresión de causa carece de virtualidad traslativa y no procede su inscripción. Actualizado por la [Resolución de 16 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Formularios

Formularios Actas y Poderes

- [Adveración notarial y protocolización de testamento ológrafo según el Código Civil español](#). **IMPUESTO SOBRE SUCESIONES. TESTAMENTO OLÓGRAFO. PLAZO DE PRESCRIPCIÓN:** el devengo del Impuesto sobre Sucesiones, en caso de testamento ológrafo, se produce en la fecha del fallecimiento del causante, salvo que la protocolización adquiera carácter contencioso, comenzando el plazo de prescripción para liquidar la deuda tributaria tras los seis meses posteriores al óbito del causante, sin suspenderse por la realización de actuaciones de protocolización no contenciosas. Actualizado por la [STS 84/2026, 30 de Enero de 2026](#) y la [STS 88/2026, 2 de Febrero de 2026](#).