

Boletín notarial de las actualizaciones más destacadas de marzo de 2026

Contenidos destacados

Actualizado a Marzo 2026

Índice

Prácticos	2
• Práctico Contratos Civiles	2
• Práctico Derecho Registral	2
• Práctico Sociedades Mercantiles	3
• Práctico Obra Nueva y Propiedad Horizontal	6
• Práctico Derechos Reales	7
• Práctico Derecho de Familia	7
• Práctico Derecho de Sucesiones	7
Formularios	8
• Formularios Actas y Poderes	8
• Formularios Derecho Inmobiliario y Registral	9
• Formularios Derecho de Sociedades	9

Prácticos

Práctico Contratos Civiles

- [Arrendamientos regidos por el Código Civil. ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. ASIGNACIÓN DE NÚMERO DE REGISTRO. PROHIBICIÓN DE ACTIVIDADES PROFESIONALES EN LAS VIVIENDAS](#): es posible asignar a una vivienda número de registro único para su destino a arrendamiento de corta duración, uso turístico, conforme al RD 1312/2024, de 23 de diciembre, cuando los Estatutos del edificio prohíben exclusivamente las actividades profesionales. El arrendamiento turístico de corta duración puede considerarse una actividad económica o comercial, pero no es una actividad profesional. Actualizado por la [Resolución de 20 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)
- [Donación con reserva de la facultad de disponer. DONACIÓN CON RESERVA DE LA FACULTAD DE DISPONER](#): aunque se reserve el donante la facultad de disponer por cualquier título oneroso, inter vivos, sobre los inmuebles donados y establezca prohibición a los donatarios de disponer de los bienes donados por cualquier título sin consentimiento de aquél, no es una donación mortis causa (que participan de la naturaleza de las disposiciones de última voluntad, y se rigen por las reglas establecidas en el capítulo de la sucesión testamentaria) al no estar prevista la reversión al donante por su simple decisión de recuperarlo sin más y a su voluntad. Actualizado por la [Resolución de 8 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Donación con pacto de reversión. DONACIÓN CON RESERVA DE LA FACULTAD DE DISPONER](#): aunque se reserve el donante la facultad de disponer por cualquier título oneroso, inter vivos, sobre los inmuebles donados y establezca prohibición a los donatarios de disponer de los bienes donados por cualquier título sin consentimiento de aquél, no es una donación mortis causa (que participan de la naturaleza de las disposiciones de última voluntad, y se rigen por las reglas establecidas en el capítulo de la sucesión testamentaria) al no estar prevista la reversión al donante por su simple decisión de recuperarlo sin más y a su voluntad. Actualizado por la [Resolución de 8 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura y calificación registral de la representación. SUSTITUCIÓN DE PODER Y CADENA DE APODERAMIENTOS. EXHIBICIÓN DE COPIA AUTORIZADA](#): cuando el último poder de la cadena de poderes no es propiamente un subapoderamiento, sino un poder directo, pero las facultades para la operación concreta resultan en realidad de otro poder diferente, debe exhibirse al notario copia autorizada de ambos, ya sea en papel o electrónica. Diferente supuesto es el del verdadero subapoderamiento, en el cual es suficiente con exhibir al notario la copia autorizada del poder otorgado en favor del apoderado que comparece al acto, bastando con reseñar en la escritura los datos del apoderamiento o apoderamientos previos. En todo caso, el testimonio notarial no sustituye la exhibición de copia autorizada. Actualizado por la [Resolución de 22 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- [Prohibiciones de disponer voluntarias y ordenadas por la ley, la administración o el juez. PROHIBICIÓN DE DISPONER ADMINISTRATIVA Y VENTA EN EJERCICIO DE OPCIÓN DE COMPRA ANTERIOR A LA PROHIBICIÓN. CONFLICTO ENTRE PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y PRINCIPIO DE LEGALIDAD:](#) no puede acceder al Registro de la Propiedad una compraventa realizada en ejercicio de un derecho de opción de compra, cuando consta anotada en la finca prohibición de disponer ordenada por la Agencia Tributaria, no siendo obstáculo el que el derecho de opción se inscribiera con anterioridad a la prohibición de disponer. Prima el principio de legalidad frente al de prioridad en prohibiciones de disponer penales o administrativas. Actualizado por la [Resolución de 23 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)
- [Enajenación de un solar previa segregación. SEGREGACIÓN ANTIGUA. NECESIDAD DE LICENCIA O DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD. UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO:](#) la segregación queda sujeta a las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento se haya producido bajo un régimen normativo anterior. Se considera vigente la O.M. de 27 de mayo de 1958 por la que se fijaba la unidad mínima de cultivo para cada municipio español. Actualizado por la [Resolución de 27 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Prohibiciones de disponer voluntarias y ordenadas por la ley, la administración o el juez. PROHIBICIÓN DE DISPONER PENAL Y VENTA EN EJERCICIO DE OPCIÓN DE COMPRA ANTERIOR A LA PROHIBICIÓN. CONFLICTO ENTRE PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y PRINCIPIO DE LEGALIDAD:](#) no puede acceder al Registro de la Propiedad una compraventa realizada en ejercicio de un derecho de opción de compra, cuando consta anotada en la finca prohibición de disponer ordenada por Juzgado en proceso penal, no siendo obstáculo el que el derecho de opción se inscribiera con anterioridad a la prohibición de disponer. Prima el principio de legalidad frente al de prioridad en prohibiciones de disponer penales o administrativas. Actualizado por la [Resolución de 31 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Especialidades de la venta de fincas forestales.](#) Actualizado por la [Ley 3/2026, de 13 de marzo, de Montes de Andalucía](#).
- [Tanteos y Retractos a favor de la administración estatal y autonómica.](#) Actualizado por la [Ley 3/2026, de 13 de marzo, de Montes de Andalucía](#).

Práctico Derecho Registral

- [Examen de las Cláusulas abusivas en una Hipoteca.](#) **CLÁUSULAS ABUSIVAS EN CRÉDITO A NO CONSUMIDOR CONCEDIDO POR ENTIDADES QUE NO SON ENTIDADES DE CRÉDITO. PAGO ANTICIPADO DE LOS INTERESES DEL CRÉDITO:** la DG revoca la calificación como cláusula abusiva de una comisión de apertura del 6,83% del capital, valorando que las entidades concedentes no son entidades de crédito, que el acreditado recibió información suficiente sobre la comisión en la documentación precontractual, y no haber aplicado el Registrador criterios estadísticos o jurisprudenciales para su calificación como cláusula abusiva. Es admisible el pago anticipado de los intereses, de modo que el capital se reciba disminuido en el importe de los intereses anticipados. Actualizado por la [Resolución de 21 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)
- [Principio de legalidad y la calificación registral.](#) **CONTENIDO DEL CONVENIO REGULADOR DE DIVORCIO. SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:** un convenio regulador de divorcio aprobado judicialmente no es título formal apto para la inscripción de adjudicaciones entre los esposos de bienes adquiridos antes del matrimonio, cuando no constituyen su vivienda habitual ni se trata de bienes afectos a las cargas del matrimonio. Es necesaria escritura pública independiente para tales adjudicaciones. Actualizado por la [Resolución de 22 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [Principio de prioridad registral y sus efectos. Asiento de presentación y rango.](#) **PROHIBICIÓN DE DISPONER ADMINISTRATIVA Y VENTA EN EJERCICIO DE OPCIÓN DE COMPRA ANTERIOR A LA PROHIBICIÓN. CONFLICTO ENTRE PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y PRINCIPIO DE LEGALIDAD:** no puede acceder al Registro de la Propiedad una compraventa realizada en ejercicio de un derecho de opción de compra, cuando consta anotada en la finca prohibición de disponer ordenada por la Agencia Tributaria, no siendo obstáculo el que el derecho de opción se inscribiera con anterioridad a la prohibición de disponer. Prima el principio de legalidad frente al de prioridad en prohibiciones de disponer penales o administrativas. Actualizado por la [Resolución de 23 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [Segregaciones o divisiones en suelo rústico según doctrina de la DGRN, hoy DGSJyFP.](#) **SEGREGACIÓN ANTIGUA. NECESIDAD DE LICENCIA O DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD. UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO:** la segregación queda sujeta a las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento se haya producido bajo un régimen normativo anterior. Se considera vigente la O.M. de 27 de mayo de 1958 por la que se fijaba la unidad mínima de cultivo para cada municipio español. Actualizado por la [Resolución de 27 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)

- [Venta extrajudicial, el antes llamado procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria.](#) **VENTA EXTRAJUDICIAL DE BIEN HIPOTECADO. NOTIFICACIÓN DEL REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR. APROBACIÓN DE REMATE INFERIOR AL 50% DEL VALOR DE TASACIÓN:** el requerimiento de pago al deudor se regula exclusivamente por el art. 236-c del Reglamento Hipotecario, no siendo aplicables con carácter complementario, ni las normas de la L.E.C para el procedimiento de ejecución directa, ni la regulación del Reglamento Notarial sobre notificación de requerimientos. La diligencia de requerimiento llevada a cabo en el domicilio ha de serlo estrictamente con las personas previstas en el art. 236-c del R.H. La diligencia llevada a cabo con cualquier persona mayor de 14 años que se encuentre en el domicilio no es válida. No puede aprobarse el remate cuando la cantidad ofrecida no alcanza el 50% del valor de tasación de la finca, y además tampoco alcanza el importe total por el que se ha despachado ejecución. Actualizado por la [Resolución de 18 de noviembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)
- [Últimas modificaciones legales sobre préstamos hipotecarios.](#) **HIPOTECA RECARGABLE. RENUNCIA POR EL HIPOTECANTE NO DEUDOR AL DERECHO DE RECARGA:** la renuncia por el hipotecante no deudor al derecho de recarga (establecido por la Ley 41/2007) en una primera hipoteca, hecha la renuncia en beneficio del titular de una segunda hipoteca que grava la misma finca, es válida, tiene efectos reales, y no precisa más consentimiento que el del propio renunciante. En concreto no precisa el consentimiento del acreedor de la hipoteca sobre la que se renuncia a su recarga, pues no afecta a su rango. Actualizado por la [Resolución de 24 de noviembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [Temas prácticos en materia de préstamos hipotecarios.](#) **HIPOTECA RECARGABLE. RENUNCIA POR EL HIPOTECANTE NO DEUDOR AL DERECHO DE RECARGA:** la renuncia por el hipotecante no deudor al derecho de recarga (establecido por la Ley 41/2007) en una primera hipoteca, hecha la renuncia en beneficio del titular de una segunda hipoteca que grava la misma finca, es válida, tiene efectos reales, y no precisa más consentimiento que el del propio renunciante. En concreto no precisa el consentimiento del acreedor de la hipoteca sobre la que se renuncia a su recarga, pues no afecta a su rango. Actualizado por la [Resolución de 24 de noviembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)

Práctico Sociedades Mercantiles

- [Aumento de capital de una sociedad limitada con cargo a reservas.](#) **AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL CON CARGO A RESERVAS:** la firma del auditor de cuentas que verifica el balance incorporado a una escritura de ampliación de capital con cargo a reservas, no precisa de legitimación notarial. Actualizado por la [Resolución de 20 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)

- [Aumento de capital de una sociedad anónima con cargo a reservas.](#) **AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL CON CARGO A RESERVAS:** la firma del auditor de cuentas que verifica el balance incorporado a una escritura de ampliación de capital con cargo a reservas, no precisa de legitimación notarial. Actualizado por la [Resolución de 20 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)
- [Renuncia del administrador de una sociedad.](#) **RENUNCIA DE ADMINISTRADOR COSTANDO EL CIERRE REGISTRAL:** aunque la renuncia del Administrador sea anterior a la fecha de la baja provisional en el índice de entidades del Ministerio de Hacienda, el efecto de cierre total de la hoja social implica que no puede hacer constar la renuncia en el Registro Mercantil. Actualizado por la [Resolución de 6 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [Prenda, embargo y copropiedad de acciones.](#) **REQUISITOS DE FORMA EN LA PRENDA DE ACCIONES:** para su válida constitución basta que la garantía se otorgue en documento público, de forma que la notificación al deudor y la inscripción en el libro registro de acciones nominativas no son requisitos constitutivos de los que dependa la validez de la garantía; naturalmente, la inscripción en el libro registro de acciones nominativas cumple la función de legitimación frente a la sociedad. Actualizado por la [STS 183/2026, 10 de Febrero de 2026.](#)
- [Cese de cargos en una Sociedad Limitada.](#) **CESE DE UN ADMINISTRADOR SOLIDARIO:** previsto en los estatutos que la administración de la sociedad corresponda a dos administradores solidarios, el cese de uno los administradores solidarios no conlleva el nombramiento de otro administrador social solidario; el cese puede acordarse si la junta ha sido convocada conforme a lo que disponen los estatutos, aunque la costumbre era la comunicación personal no habiendo abuso de derecho en este caso por haber convocado antes otra junta el cesado por el mismo sistema, y, en todo caso, aunque no estuviere previsto en la convocatoria. Actualizado por la [SAP Burgos 448/2025, 23 de Diciembre de 2025, 23 de Diciembre de 2025.](#)
- [Cese de cargos de Sociedad Anónima.](#) **CESE DE UN ADMINISTRADOR SOLIDARIO:** previsto en los estatutos que la administración de la sociedad corresponda a dos administradores solidarios, el cese de uno los administradores solidarios no conlleva el nombramiento de otro administrador social solidario; el cese puede acordarse si la junta ha sido convocada conforme a lo que disponen los estatutos, aunque la costumbre era la comunicación personal no habiendo abuso de derecho en este caso por haber convocado antes otra junta el cesado por el mismo sistema, y, en todo caso, aunque no estuviere previsto en la convocatoria. Actualizado por la [SAP Burgos 448/2025, 23 de Diciembre de 2025, 23 de Diciembre de 2025.](#)
- [Junta convocada de Sociedad anónima: forma y plazos.](#) **CESE DE UN ADMINISTRADOR SOLIDARIO:** previsto en los estatutos que la administración de la sociedad corresponda a dos administradores solidarios, el cese de uno los administradores solidarios no conlleva el nombramiento de otro administrador social solidario; el cese puede acordarse si la junta ha sido convocada conforme a lo que disponen los estatutos, aunque la costumbre era la comunicación personal no habiendo abuso de derecho en este caso por haber convocado antes otra junta el cesado por el mismo sistema, y, en todo caso, aunque no estuviere previsto en la convocatoria. Actualizado por la [SAP Burgos 448/2025, 23 de Diciembre de 2025, 23 de Diciembre de 2025.](#)

- [Junta convocada de sociedad Limitada: forma y plazos.](#) **CESE DE UN ADMINISTRADOR SOLIDARIO:** previsto en los estatutos que la administración de la sociedad corresponda a dos administradores solidarios, el cese de uno los administradores solidarios no conlleva el nombramiento de otro administrador social solidario; el cese puede acordarse si la junta ha sido convocada conforme a lo que disponen los estatutos, aunque la costumbre era la comunicación personal no habiendo abuso de derecho en este caso por haber convocado antes otra junta el cesado por el mismo sistema, y, en todo caso, aunque no estuviere previsto en la convocatoria. Actualizado por la [SAP Burgos 448/2025, 23 de Diciembre de 2025, 23 de Diciembre de 2025](#)
- [Convocantes de la Junta General de sociedad.](#) **ORDEN DEL DIA DE JUNTA CONVOCADA POR EL REGISTRADOR MERCANTIL AL AMPARO DEL ART. 171 LSC:** el orden del día de la junta a convocar ha de ser estrictamente el contemplado en este artículo nombramiento de administrador o administradores bien para suplir su absoluta falta bien para suplir las vacantes que producen la ineficacia del órgano de administración. Como inequívocamente resulta del precepto, la convocatoria debe llevarse a cabo con «con ese único objeto». Actualizado por la [Resolución de 2 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)

Práctico Obra Nueva y Propiedad Horizontal

- [Acuerdos relativos a la prohibición de pisos turísticos.](#) **ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. ASIGNACIÓN DE NÚMERO DE REGISTRO. PROHIBICIÓN DE ACTIVIDADES PROFESIONALES EN LAS VIVIENDAS:** es posible asignar a una vivienda número de registro único para su destino a arrendamiento de corta duración, uso turístico, conforme al RD 1312/2024, de 23 de diciembre, cuando los Estatutos del edificio prohíben exclusivamente las actividades profesionales. El arrendamiento turístico de corta duración puede considerarse una actividad económica o comercial, pero no es una actividad profesional. Actualizado por la [Resolución de 20 de octubre 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.](#) **MODIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FISCALES:** para la inscripción de una modificación de la propiedad horizontal el registrador, ante supuestos dudosos, puede exigir, para salvar su responsabilidad, que el documento sea presentado ante la oficina liquidadora competente conforme al artículo 54.2 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Actualizado por la [Resolución de 31 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)

- [Derechos y obligaciones de los propietarios. RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS EN PLAZAS INDIVIDUALES DE GARAJE](#): la instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos" para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la "comunicación previa" a la comunidad; no se precisa la autorización de la comunidad, salvo que se aprecie una afectación innecesaria o desproporcionada de dichos elementos comunes o pueda entrañar un perjuicio para los demás copropietarios.. Actualizado por la [STS 16/2026 de 14 de Enero de 2026](#)
- [Declaración de obra nueva antigua. PH DE EDIFICIO ANTIGUO. INTERPRETACIÓN DEL TÉRMINO PISO](#): para decidir si al otorgar una propiedad horizontal de un edificio declarado conforme al art. 28.4 de la Ley del Suelo, se describe más elementos independientes de los descritos en la Obra Nueva, procede entender que la expresión piso puede tener dos significados: piso igual a vivienda independiente o piso como cada una de las superficies horizontales de las que consta un edificio. Actualizado por la [Resolución de 1 de diciembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Título constitutivo de la propiedad horizontal. PH DE EDIFICIO ANTIGUO. INTERPRETACIÓN DEL TÉRMINO PISO](#): para decidir si al otorgar una propiedad horizontal de un edificio declarado conforme al art. 28.4 de la Ley del Suelo, se describe más elementos independientes de los descritos en la Obra Nueva, procede entender que la expresión piso puede tener dos significados: piso igual a vivienda independiente o piso como cada una de las superficies horizontales de las que consta un edificio. Actualizado por la [Resolución de 1 de diciembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Declaración de Obra Nueva. Casos especiales. OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD EN FINCA COLINDANTE CON DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. SERVIDUMBRE LEGAL](#): para inscribir una ampliación de obra nueva por antigüedad en finca colindante con dominio público hidráulico, se precisa autorización administrativa o acreditar la innecesariedad de la misma por ubicarse la concreta edificación fuera de la zona afectada por la servidumbre o limitación legal del dominio. La inscripción de la declaración de obra nueva requiere como acto registral previo la inscripción de la georreferenciación de la finca sobre la que se sitúa. Actualizado por la [Resolución de 6 de noviembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Subcomunidades y comunidad funcional en la Propiedad Horizontal. SUBDIVISIÓN HORIZONTAL. FIJACIÓN DE CUOTAS Y NECESIDAD DE LICENCIA](#): no puede fijarse a cada elemento de la subdivisión una cuota propia en el edificio, pero sí es posible que, además de fijar una cuota a cada elemento en la subdivisión horizontal, se haga constar su cuota de participación en el total edificio, como mera información, sin que ello signifique que cada propietario de la subcomunidad pueda participar en las juntas de la comunidad general. La subdivisión horizontal de local en trasteros, aparcamientos y estudios, precisa en Andalucía de licencia urbanística municipal previa, no siendo suficiente declaración responsable. Actualizado por la [Resolución de 11 de noviembre 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.](#) **SEGREGACIÓN DE LOCAL CON CAMBIO DE USO DE LOCAL A VARIAS VIVIENDAS:** la suma de las superficies construidas de las fincas resultantes debe coincidir con la del local matriz, pero admitiendo que la suma de las superficies útiles sea inferior a la de la matriz, siempre que esta discrepancia se justifique de un modo objetivo, a juicio del registrador, como puede ser mediante certificación técnica. Actualizado por la [Resolución de 26 de noviembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)
- [Segregación, Subdivisión, Agrupación y Agregación de entidades.](#) **SEGREGACIÓN DE LOCAL CON CAMBIO DE USO DE LOCAL A VARIAS VIVIENDAS:** la suma de las superficies construidas de las fincas resultantes debe coincidir con la del local matriz, pero admitiendo que la suma de las superficies útiles sea inferior a la de la matriz, siempre que esta discrepancia se justifique de un modo objetivo, a juicio del registrador, como puede ser mediante certificación técnica. Actualizado por la [Resolución de 26 de noviembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Adopción de acuerdos en junta de propietarios.](#) Actualizado por la [Real Decreto-ley 7/2026, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio](#).

Práctico Derechos Reales

- [Tanteo y retracto del arrendatario de finca urbana.](#) **TANTEO Y RETRACTO DEL ARRENDATARIO URBANO. VENTA CONJUNTA DE VIVIENDA Y TRASTERO:** en caso de venta conjunta de vivienda y trastero, siendo fincas registrales independientes, no basta con manifestar la situación arrendaticia sobre la vivienda, siendo necesario hacerlo también sobre el trastero. La renuncia al derecho de adquisición preferente sobre la vivienda ha de ser expresa también respecto del trastero que se transmite conjuntamente. Actualizado por la [Resolución de 27 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)
- [Opción de compra: requisitos y efectos.](#) **PROHIBICIÓN DE DISPONER PENAL Y VENTA EN EJERCICIO DE OPCIÓN DE COMPRA ANTERIOR A LA PROHIBICIÓN. CONFLICTO ENTRE PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y PRINCIPIO DE LEGALIDAD:** no puede acceder al Registro de la Propiedad una compraventa realizada en ejercicio de un derecho de opción de compra, cuando consta anotada en la finca prohibición de disponer ordenada por Juzgado en proceso penal, no siendo obstáculo el que el derecho de opción se inscribiera con anterioridad a la prohibición de disponer. Prima el principio de legalidad frente al de prioridad en prohibiciones de disponer penales o administrativas. Actualizado por la [Resolución de 31 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derecho de Familia

- [Liquidación de la sociedad de gananciales](#). **LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES:** en sede de liquidación de gananciales y tratándose de la vivienda familiar, si se hubieran realizado pagos del precio aplazado de la compra con dinero ganancial, la titularidad privativa inicial habrá devenido –«ex lege»– con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. artículos 1354 y 1357, párrafo segundo, del Código Civil. Actualizado por la [Resolución de 1 de diciembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)
- [Confesión de privaticidad en la sociedad de gananciales](#). **SOCIEDAD DE GANANCIALES. NEGOCIO DE ATRIBUCIÓN DE PRIVATIVIDAD FRENTE A CONFESIÓN DE PRIVATIVIDAD. CAUSA DE LA ATRIBUCIÓN:** el carácter privativo de un bien en el supuesto de la sociedad de gananciales puede resultar del pacto entre los esposos en el que deciden dar al bien adquirido tal carácter privativo, «por haber sido adquirido con tal carácter por acuerdo entre los cónyuges y no por confesión». El negocio atributivo no debe confundirse con la confesión de privatividad, pues la virtualidad de esta queda subordinada a la realidad o inexactitud del hecho confesado, mientras que el negocio de atribución siempre será admisible, si bien en él ha de mencionarse la onerosidad o gratuidad de la causa. Actualizado por la [Resolución de 24 de noviembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derecho de Sucesiones

- [Sustitución fideicomisaria de residuo](#). **FIDEICOMISO DE RESIDUO:** producido el fallecimiento de fiduciario se produce un nuevo llamamiento y un nuevo proceso sucesorio derivado del tránsito de los bienes –en su conjunto– a los fideicomisarios, por lo que según el art. 82 RH si no están todos designados nominativamente se exige la determinación de los fideicomisarios y además para las imprescindibles operaciones particionales es necesaria la intervención de todos los llamados a la sucesión. Actualizado por la [Resolución de 1 de diciembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)
- [Conflicto de intereses en materia de sucesiones](#). **CURATELA ASISTENCIAL. CONFLICTO DE INTERESES ENTRE CURADOR Y PERSONA A QUIEN PRESTA APOYO:** existe conflicto de intereses cuando a la persona sujeta a curatela se le adjudican en una herencia bienes concretos que han de ser objeto de valoración con el fin de comprobar si cubren su legítima, siendo interesado en la misma herencia el propio curador que le asiste. En tal caso, se precisa el nombramiento de defensor judicial. Actualizado por la [Resolución de 14 de noviembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- [Desheredación](#). **DESHEREDACIÓN DE DESCENDIENTE MENOR DE EDAD. COMPETENCIA DEL REGISTRADOR PARA APRECIAR SU INIMPUTABILIDAD:** basta para que la desheredación sea eficaz la simple expresión testamentaria de la causa legal, o de la conducta tipificada como tal que se imputa al sujeto desheredado, sin que sea precisa “ex ante” la prueba de la certeza de la causa desheredationis. Para ser desheredado no es preciso ser mayor de edad, pero sí tener un mínimo de madurez física y mental para que la persona pueda ser civilmente responsable del acto que se le imputa. A falta de pronunciamiento judicial, el registrador pueda apreciar la inimputabilidad del menor de catorce años para ser desheredado. Actualizado por la [Resolución de 7 de noviembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)

Formularios

Formularios Actas y Poderes

- [Sustitución de Poder](#). **SUSTITUCIÓN DE PODER Y CADENA DE APODERAMIENTOS. EXHIBICIÓN DE COPIA AUTORIZADA:** cuando el último poder de la cadena de poderes no es propiamente un subapoderamiento, sino un poder directo, pero las facultades para la operación concreta resultan en realidad de otro poder diferente, debe exhibirse al notario copia autorizada de ambos, ya sea en papel o electrónica. Diferente supuesto es el del verdadero subapoderamiento, en el cual es suficiente con exhibir al notario la copia autorizada del poder otorgado en favor del apoderado que comparece al acto, bastando con reseñar en la escritura los datos del apoderamiento o apoderamientos previos. En todo caso, el testimonio notarial no sustituye la exhibición de copia autorizada. Actualizado por la [Resolución de 22 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)

Formularios Derecho Inmobiliario y Registral

- [Escritura de modificación de propiedad horizontal que afecta a varios departamentos y el cambio de uso de un departamento](#). **MODIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FISCALES:** para la inscripción de una modificación de la propiedad horizontal el registrador, ante supuestos dudosos, puede exigir, para salvar su responsabilidad, que el documento sea presentado ante la oficina liquidadora competente conforme al artículo 54.2 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Actualizado por la [Resolución de 31 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)

- [Escritura de constitución de un derecho de opción. PROHIBICIÓN DE DISPONER PENAL Y VENTA EN EJERCICIO DE OPCIÓN DE COMPRA ANTERIOR A LA PROHIBICIÓN. CONFLICTO ENTRE PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y PRINCIPIO DE LEGALIDAD:](#) no puede acceder al Registro de la Propiedad una compraventa realizada en ejercicio de un derecho de opción de compra, cuando consta anotada en la finca prohibición de disponer ordenada por Juzgado en proceso penal, no siendo obstáculo el que el derecho de opción se inscribiera con anterioridad a la prohibición de disponer. Prima el principio de legalidad frente al de prioridad en prohibiciones de disponer penales o administrativas. Actualizado por la [Resolución de 31 de octubre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)
- [Declaración de Obra Nueva antigua. PH DE EDIFICIO ANTIGUO. INTERPRETACIÓN DEL TÉRMINO PISO:](#) para decidir si al otorgar una propiedad horizontal de un edificio declarado conforme al art. 28.4 de la Ley del Suelo, se describe más elementos independientes de los descritos en la Obra Nueva, procede entender que la expresión piso puede tener dos significados: piso igual a vivienda independiente o piso como cada una de las superficies horizontales de las que consta un edificio. Actualizado por la [Resolución de 1 de diciembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura de creación de comunidad dentro de un concreto elemento privativo de local. SUBDIVISIÓN HORIZONTAL. FIJACIÓN DE CUOTAS Y NECESIDAD DE LICENCIA:](#) no puede fijarse a cada elemento de la subdivisión una cuota propia en el edificio, pero sí es posible que, además de fijar una cuota a cada elemento en la subdivisión horizontal, se haga constar su cuota de participación en el total edificio, como mera información, sin que ello signifique que cada propietario de la subcomunidad pueda participar en las juntas de la comunidad general. La subdivisión horizontal de local en trasteros, aparcamientos y estudios, precisa en Andalucía de licencia urbanística municipal previa, no siendo suficiente declaración responsable. Actualizado por la [Resolución de 11 de noviembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura de compraventa de finca forestal.](#) Actualizado por la [Ley 3/2026, de 13 de marzo, de Montes de Andalucía](#).

Formularios Derecho de Sociedades

- [Acta notarial para asistir a junta general de una sociedad. ORDEN DEL DIA DE JUNTA CONVOCADA POR EL REGISTRADOR MERCANTIL AL AMPARO DEL ART. 171 LSC:](#) el orden del día de la junta a convocar ha de ser estrictamente el contemplado en este artículo nombramiento de administrador o administradores bien para suplir su absoluta falta bien para suplir las vacantes que producen la ineficacia del órgano de administración. Como inequívocamente resulta del precepto, la convocatoria debe llevarse a cabo con «con ese único objeto». Actualizado por la [Resolución de 2 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)