



# Boletín notarial de las actualizaciones más destacadas de mayo de 2026

Contenidos destacados

Actualizado a Mayo 2026

# Índice

Prácticos	1
• Práctico Contratos Civiles	1
• Práctico Derecho Registral	2
• Práctico Sociedades Mercantiles	4
• Práctico Obligaciones y Contratos	6
• Práctico Derecho de Sucesiones	6
• Práctico Derecho Reales	7
• Práctico Sucesiones	7
Formularios	8
• Formularios Derecho Inmobiliario y Registral	8

# Prácticos

## Práctico Contratos Civiles

- [Tanteo y retracto del arrendatario de finca urbana](#). **RETRACTO EN LA ADJUDICACIÓN DE UN INMUEBLE EN LA ADJUDICACIÓN DE UNA SOCIEDAD:** la adjudicación de una finca arrendada a un socio con ocasión de la liquidación de la sociedad propietaria no integra el presupuesto habilitante del derecho de retracto del arrendatario previsto en el art. 25 LAU. Actualizado por la [STS 591/2026, 16 de Abril de 2026](#)
- [Identificación y capacidad de no residentes. Problema del cambio de documento identificativo: NIF/NIE](#). **ACREDITACIÓN DEL CAMBIO DE ANTIGUO NÚMERO DE EXTRANJERO Y EL NUEVO DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD:** con la presentación del certificado de concordancia expedido por la Policía Nacional (Cuerpo Nacional de Policía), y específicamente por la Oficina de Extranjería o la Comisaría correspondiente se acredita –sin más requisitos– que los dos números pertenecen a la misma persona. Actualizado por la [Resolución de 30 de diciembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Alquiler de alojamiento de corta duración](#). **REGISTRO DE ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN:** sel Estado carece de competencia para dictar las disposiciones del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre referidas al procedimiento de registro único de arrendamientos de corta duración; en consecuencia, se anulan los preceptos de dicho Real Decreto. Actualizado por la [STS 620/2026, 19 de Mayo de 2026](#).

## Práctico Derecho Registral

- [Anotación preventiva de embargo](#). **PRÓRROGA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. NOTIFICACIÓN A LOS INTERESADOS:** es posible anotar una prórroga de anotación preventiva de embargo sin necesidad de notificar dicha prórroga al deudor, del mismo modo que es posible anotar la prórroga cuando la finca ya es titularidad de un tercero que no es parte en el procedimiento. No cabe exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Actualizado por la [Resolución de 26 de diciembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)
- [Principio de prioridad registral y sus efectos. Asiento de presentación y rango](#). **PRÓRROGA DEL ASIEN TO DE PRESENTACIÓN Y SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN CASO DE RECURSO POTESTATIVO O JUDICIAL CONTRA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL:** el plazo de vigencia del asiento de presentación queda suspendido en caso de recurso contra la calificación, ya sea recurso potestativo o recurso en vía judicial, hasta su resolución definitiva. No es posible practicar la

inscripción hasta que no se resuelva de modo definitivo el recurso interpuesto en vía judicial contra las resoluciones de la DGSJFP en materia del recurso contra la calificación de los registradores. Actualizado por la [Resolución de 29 de diciembre 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 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 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](#)
- [Expediente notarial de reanudación de tracto sucesivo](#). **EXPEDIENTE NOTARIAL Art.º 208 L.H. DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO:** si el registrador aprecia defectos que impiden la tramitación del expediente debe calificar dichos defectos al tiempo en que le solicitan la expedición de certificación a efectos de tramitar dicho expediente. Es viable el expediente del artº. 208 L.H. cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho sólo de alguno o algunos herederos concretos del titular registral, no de todos. La notificación edictal a los ignorados herederos de un titular registral, no puede ser genérica «a cualquiera que se considere perjudicado o interesado» en el asunto. Actualizado por la [Resolución de 7 de noviembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)
- [Títulos aptos para la inscripción en el Registro de la Propiedad](#). **RESOLUCIÓN JUDICIAL EXTRANJERA PRESENTADA AL REGISTRO:** el registrador debe realizar tres operaciones sucesivas: primero, verificar que la resolución extranjera pueda ser subsumida en el ámbito de aplicación temporal, material y territorial del correspondiente instrumento comunitario; segunda, verificar que con arreglo a la normativa comunitaria la resolución extranjera puede ser reconocida y desplegar efectos en España como tal resolución judicial; y, tercero, determinar si, con arreglo a la legislación registral española, aquella resolución extranjera puede acceder a los libros del Registro. Necesidad de exequatur. Actualizado por la [Resolución de 16 de abril de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)

- [Reconocimiento y ejecución de sentencias extranjeras en materia familiar.](#) **RESOLUCIÓN JUDICIAL EXTRANJERA PRESENTADA AL REGISTRO:** el registrador debe realizar tres operaciones sucesivas: primero, verificar que la resolución extranjera pueda ser subsumida en el ámbito de aplicación temporal, material y territorial del correspondiente instrumento comunitario; segunda, verificar que con arreglo a la normativa comunitaria la resolución extranjera puede ser reconocida y desplegar efectos en España como tal resolución judicial; y, tercero, determinar si, con arreglo a la legislación registral española, aquella resolución extranjera puede acceder a los libros del Registro. Necesidad de exequatur. Actualizado por la [Resolución de 16 de abril de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)
- [Principio de publicidad registral. Certificaciones y notas simples.](#) **PUBLICIDAD FORMAL. IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA EN LA SOLICITUD DE NOTA SIMPLE INFORMATIVA:** la ausencia de conocimiento por el interesado del nombre del titular registral o del número de finca no justifica por sí sola la negativa a emitir publicidad formal. Cuando el solicitante aporta una referencia catastral y datos de localización física que permiten, al menos indiciariamente, acotar el inmueble objeto de la petición, el registrador debe servirse de los medios técnicos a su disposición, incluidos los accesos a la información catastral por vía electrónica, para intentar determinar la finca. Actualizado por la [Resolución de 3 de diciembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)
- [Extinción de inscripciones y anotaciones preventivas.](#) **CANCELACIÓN DE EMBARGO POR CONFUSIÓN DE DERECHOS. NIF REVOCADO:** a diferencia de la hipoteca, en la que la adquisición de la finca por el acreedor hipotecario supone la extinción de la hipoteca por confusión de derechos, la cancelación de una anotación de embargo solo puede llevarse a efecto en virtud de mandamiento judicial librado por el Juzgado que ordenó practicarla; ello, aunque la finca haya sido adquirida por el acreedor ejecutante, pues no se trata el embargo de un derecho real cuyo titular sea el acreedor ejecutante, como sí ocurre en el caso de una hipoteca. Actualizado por la [Resolución de 24 de noviembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)
- [Cancelación de asientos registrales.](#) **CANCELACIÓN DE EMBARGO POR CONFUSIÓN DE DERECHOS. NIF REVOCADO:** a diferencia de la hipoteca, en la que la adquisición de la finca por el acreedor hipotecario supone la extinción de la hipoteca por confusión de derechos, la cancelación de una anotación de embargo solo puede llevarse a efecto en virtud de mandamiento judicial librado por el Juzgado que ordenó practicarla; ello, aunque la finca haya sido adquirida por el acreedor ejecutante, pues no se trata el embargo de un derecho real cuyo titular sea el acreedor ejecutante, como sí ocurre en el caso de una hipoteca. Actualizado por la [Resolución de 15 de enero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)

- [Títulos aptos para la inscripción en el Registro de la Propiedad.](#) **TÍTULOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. ACUMULACIÓN DE TÍTULOS FORMALES:** la incorporación a una escritura de compraventa del traslado a papel de la copia autorizada electrónica de otra escritura por la que se cancela una condición resolutoria que grava la finca vendida, no es título suficiente para proceder a la calificación y despacho de dicha cancelación de condición resolutoria. Es preciso presentar ambos documentos de forma independiente, y bajo diferentes asientos de presentación. Actualizado por la [Resolución de 16 de enero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)

## Práctico Sociedades Mercantiles

- [Participaciones sociales sin voto en una sociedad limitada.](#) **PARTICIPACIONES SOCIALES SIN VOTO:** las participaciones sin voto no tienen atribuido el derecho de voto antes de que exista posibilidad legal de aprobar las cuentas del primer ejercicio afectado y constatar la inexistencia de beneficios distribuibles, por lo que, hasta entonces, subsiste la privación estatutaria del voto. Actualizado por la [STS 440/2026, 20 de Marzo de 2026](#)
- [Reparto del haber social en la liquidación de una sociedad.](#) **RETRACTO EN LA ADJUDICACIÓN DE UN INMUEBLE EN LA ADJUDICACIÓN DE UNA SOCIEDAD:** la adjudicación de una finca arrendada a un socio con ocasión de la liquidación de la sociedad propietaria no integra el presupuesto habilitante del derecho de retracto del arrendatario previsto en el art. 25 LAU. Actualizado por la [STS 591/2026, 16 de Abril de 2026.](#)
- [Fincas arrendadas en relación con las sociedades de capital.](#) **RETRACTO EN LA ADJUDICACIÓN DE UN INMUEBLE EN LA ADJUDICACIÓN DE UNA SOCIEDAD:** la adjudicación de una finca arrendada a un socio con ocasión de la liquidación de la sociedad propietaria no integra el presupuesto habilitante del derecho de retracto del arrendatario previsto en el art. 25 LAU. Actualizado por la [STS 591/2026, 16 de Abril de 2026.](#)
- [Prenda, embargo y copropiedad de participaciones sociales.](#) **PRENDA DE PARTICIPACIONES SOCIALES Y REGISTRO DE BIENES MUEBLES:** la prenda de participaciones sociales no es inscribible en el Registro Mercantil que es que regido por el criterio de «numerus clausus» en cuanto a la materia susceptible de inscripción; el Registro Mercantil no tiene por objeto respecto de las sociedades anónimas y de las sociedades de responsabilidad limitada la constatación y protección sustantiva del tráfico jurídico de las acciones o las participaciones en que se divide el capital social de aquéllas, sino la de la estructura y régimen de funcionamiento de tales entidades. Actualizado por la [Resolución de 1 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)

- [Prenda, embargo y copropiedad de acciones.](#) **PRENDA DE PARTICIPACIONES SOCIALES Y REGISTRO DE BIENES MUEBLES:** la prenda de participaciones sociales no es inscribible en el Registro Mercantil que es regido por el criterio de «*numerus clausus*» en cuanto a la materia susceptible de inscripción; el Registro Mercantil no tiene por objeto respecto de las sociedades anónimas y de las sociedades de responsabilidad limitada la constatación y protección sustantiva del tráfico jurídico de las acciones o las participaciones en que se divide el capital social de aquéllas, sino la de la estructura y régimen de funcionamiento de tales entidades. Actualizado por la [Resolución de 1 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [Compraventa de acciones de una sociedad.](#) **PRENDA DE PARTICIPACIONES SOCIALES Y REGISTRO DE BIENES MUEBLES:** la prenda de participaciones sociales no es inscribible en el Registro Mercantil que es regido por el criterio de «*numerus clausus*» en cuanto a la materia susceptible de inscripción; el Registro Mercantil no tiene por objeto respecto de las sociedades anónimas y de las sociedades de responsabilidad limitada la constatación y protección sustantiva del tráfico jurídico de las acciones o las participaciones en que se divide el capital social de aquéllas, sino la de la estructura y régimen de funcionamiento de tales entidades. Actualizado por la [Resolución de 1 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [Efectos de toda fusión en sociedad limitada o anónima. Beneficios fiscales en la fusión.](#) **FUSIÓN POR ABSORCIÓN Y CONTRATOS INTUITU PERSONAE:** en el supuesto de los contratos intuitu personae la absorción puede ser un cambio esencial al afectar a la parte contratante; la absorción no es un mero cambio de denominación, sino la creación de una nueva sociedad con cambio en la titularidad de las participaciones sociales, por lo que se tiene derecho a la resolución del contrato. Actualizado por la [SAP Málaga 50/2026, 22 de Enero de 2026](#)
- [Identificación y expresión del NIF en el ámbito mercantil.](#) **ACREDITACIÓN DEL CAMBIO DE ANTIGUO NÚMERO DE EXTRANJERO Y EL NUEVO DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD:** con la presentación del certificado de concordancia expedido por la Policía Nacional (Cuerpo Nacional de Policía), y específicamente por la Oficina de Extranjería o la Comisaría correspondiente se acredita –sin más requisitos– que los dos números pertenecen a la misma persona. Actualizado por la [Resolución de 30 de diciembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)
- [Proceso de transmisión inter vivos y a título oneroso de participaciones sociales.](#) **TRANSMISIÓN DE PARTICIPACIONES SOCIALES. FORMA DE LA COMUNICACIÓN:** si se rige por lo dispuesto en la LSC (o así lo recogen los estatutos) la exigencia de la comunicación de la transmisión ha de ser "por escrito"; no se exige, a diferencia de la contestación de la Sociedad «forma notarial», siendo ésta la forma más conveniente para no entrar en discusión si se hizo una comunicación por carta certificada que no es recogida por el administrador de la sociedad, tal vez con intento de obstaculizar la transmisión que puede demostrarse ser conocida por otros medios. Puede verse la Actualizado por la [SAP Badajoz 301/2026, 27 de marzo de 2026](#)

## Práctico Obligaciones y Contratos

- [Confusión de derechos](#). **CANCELACIÓN DE EMBARGO POR CONFUSIÓN DE DERECHOS. NIF REVOCADO**: a diferencia de la hipoteca, en la que la adquisición de la finca por el acreedor hipotecario supone la extinción de la hipoteca por confusión de derechos, la cancelación de una anotación de embargo solo puede llevarse a efecto en virtud de mandamiento judicial librado por el Juzgado que ordenó practicarla; ello, aunque la finca haya sido adquirida por el acreedor ejecutante, pues no se trata el embargo de un derecho real cuyo titular sea el acreedor ejecutante, como sí ocurre en el caso de una hipoteca. Actualizado por la [Resolución de 15 de enero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)

## Práctico Derecho de Sucesiones

- [Herencia de extranjero formalizada en España](#). **HERENCIA TRANSFRONTERIZA SUJETA AL DERECHO DE BÉLGICA**: no es preciso acompañar el certificado de últimas voluntades de Bélgica cuando la herencia se adjudica en base a un certificado de herencia, “attest van elfopvovging”, emitido por notario Belga, pero no es inscribible una aceptación de herencia basada en dicho certificado cuando en la escritura no hay un juicio notarial respecto de la ley aplicable; ni sobre la validez formal del certificado de herencia en que se basa; ni respecto de la liquidación previa del régimen de ganancias, ni en relación a los efectos de la renuncia efectuada por los hijos legitimarios. Actualizado por la [Resolución de 29 de diciembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)
- [Sustitución fideicomisaria en derecho común](#). **SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA. INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO**: ordenado un legado disponiendo el testador que, al fallecimiento del legatario, la finca pasaría a los sobrinos de éste estableciendo expresamente una prohibición de «vender, gravar ni enajenar a título oneroso» durante treinta años (prohibición que afecta tanto al fiduciario como a los fideicomisarios aun cuando hubiere acuerdo entre ellos); esta prohibición no comporta según la DG. una atribución al fiduciario de la facultad dispositiva una vez transcurrido dicho plazo pues el fideicomiso subsiste. Actualizado por la [Resolución de 13 de enero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Legítima en Galicia](#). **NATURALEZA DE LA LEGÍTIMA DEL CÓNYUGE EN EL DERECHO CIVIL DE GALICIA**: mientras no se acredite que el derecho legitimario del viudo/a ha sido satisfecho, o bien se cuente con su consentimiento, no puede procederse a la inscripción de las fincas que integraban el caudal hereditario, aunque no se traten de la vivienda habitual del causante. El derecho del viudo/a se configura como una participación real en la herencia; aunque el derecho se limite al usufructo y aunque no tenga la consideración de heredero/a. Actualizado por la [Resolución de 14 de enero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

## Práctico Derecho Reales

- [Prenda ordinaria](#). **PRENDA DE PARTICIPACIONES SOCIALES Y REGISTRO DE BIENES MUEBLES**: la prenda de participaciones sociales no es inscribible en el Registro Mercantil que es que regido por el criterio de «numerus clausus» en cuanto a la materia susceptible de inscripción; el Registro Mercantil no tiene por objeto respecto de las sociedades anónimas y de las sociedades de responsabilidad limitada la constatación y protección sustantiva del tráfico jurídico de las acciones o las participaciones en que se divide el capital social de aquéllas, sino la de la estructura y régimen de funcionamiento de tales entidades. Actualizado por la [Resolución de 1 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Examen de las Cláusulas abusivas en una Hipoteca](#). **HIPOTECA Y ABUSIVIDAD DE UNA COMISIÓN DE APERTURA**: toda cláusula que imponga el pago de la comisión de apertura puede ser objeto de control de transparencia y de contenido (abusividad), y debe analizarse individualmente tomando en cuenta la normativa vigente y la información disponible para el consumidor en el momento de la contratación; el TJUE considera que la entidad bancaria no está obligada a proporcionar al consumidor facturas que detallen la naturaleza de los servicios proporcionados, siempre que el juez nacional pueda controlar la realidad de esos servicios. Actualizado por la [STS 744/2026, 13 de Mayo de 2026](#).

## Práctico Sucesiones

- [Ineficacia de los testamentos](#). **INEFICACIA DE LAS DISPOSICIONES TESTAMENTARIAS EN FAVOR DEL CÓNYUGE EN CASO DE DIVORCIO. EN DERECHO COMÚN**: en los casos de disposición testamentaria en favor del cónyuge que, después deja de serlo por divorcio, no podrá prescindirse del testamento del que deriva la condición de heredero o legatario del excónyuge del causante, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia. En el ámbito notarial y registral, la privación de eficacia del contenido patrimonial de un testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial. Actualizado por la [Resolución de 25 de noviembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)

# Formularios

## Formularios Derecho de Sociedades

- [Escritura de liquidación de S.A. ya disuelta, con reparto en bienes y efectivo en junta universal.](#) **RETRACTO EN LA ADJUDICACIÓN DE UN INMUEBLE EN LA ADJUDICACIÓN DE UNA SOCIEDAD:** la adjudicación de una finca arrendada a un socio con ocasión de la liquidación de la sociedad propietaria no integra el presupuesto habilitante del derecho de retracto del arrendatario previsto en el art. 25 LAU. Actualizado por la [STS 591/2026, 16 de Abril de 2026](#)
- [Escritura de fusión en la que una S.A. absorbe a una SL.](#) **FUSIÓN POR ABSORCIÓN Y CONTRATOS INTUITU PERSONAE:** en el supuesto de los contratos intuitu personae la absorción puede ser un cambio esencial al afectar a la parte contratante; la absorción no es un mero cambio de denominación, sino la creación de una nueva sociedad con cambio en la titularidad de las participaciones sociales, por lo que se tiene derecho a la resolución del contrato. Actualizado por la [SAP Málaga 50/2026, 22 de Enero de 2026.](#)
- [Escritura de Fusión de dos sociedades anónimas creando una nueva.](#) **FUSIÓN POR ABSORCIÓN Y CONTRATOS INTUITU PERSONAE:** en el supuesto de los contratos intuitu personae la absorción puede ser un cambio esencial al afectar a la parte contratante; la absorción no es un mero cambio de denominación, sino la creación de una nueva sociedad con cambio en la titularidad de las participaciones sociales, por lo que se tiene derecho a la resolución del contrato. Actualizado por la [SAP Málaga 50/2026, 22 de Enero de 2026.](#)