



Boletín notarial de las actualizaciones más destacadas

Contenidos destacados

Junio de 2026

Índice

Prácticos

- <u>Práctico Contratos Civiles</u>	3
- <u>Práctico Derecho Registral</u>	3
- <u>Práctico Sociedades Mercantiles</u>	5
- <u>Práctico Derecho de Familia</u>	7
- <u>Práctico Derecho de Sucesiones</u>	8
- <u>Práctico Derecho Reales</u>	9
- <u>Práctico Obra Nueva y Propiedad Horizontal</u>	9

Formularios

- <u>Formularios Derecho de Sociedades</u>	11
- <u>Formularios Derecho de Sucesiones</u>	12
- <u>Formularios Actas y Poderes</u>	12
- <u>Formularios Derecho Inmobiliario y Registral</u>	12

Prácticos

Práctico Contratos Civiles

- [Escritura y calificación registral de la representación](#). **APODERADO CON CONDICIÓN ESENCIAL PARA SU ACTUACIÓN:** puede haberse exigido un control interno de la entidad prestamista poderdante en relación con la operación de que se trate, pero el juicio de suficiencia corresponde al Notario que interpreta que la autorización prevista como acto interno de esa entidad se ha cumplido y aceptada por el Notario la legitimación no puede el registrador considerarla errónea ni incongruente. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 18 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Autocontratación y conflicto de intereses](#). **COMPRAVENTA OTORGADA POR DOS ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD VENDEDORA Y POR UNO DE ELLOS COMO ADMINISTRADOR DE LA SOCIEDAD COMPRADORA:** no es una auténtica autocontratación ni implica necesariamente un conflicto de intereses, el control, en su caso, ha de ser judicial, ni el registrador ni la DG pueden entrar a hacer valoraciones que corresponde a los Tribunales de justicia. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 18 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Dación o adjudicación en pago](#). **LA CAUSA EN TODA DACIÓN EN PAGO:** la causa debe estar determinada, no siendo suficiente que se alegue como causa de la dación la existencia de un crédito del cedente, sin más concreción; indeterminación y falta de concreción evidentes en referencia a la teórica condición suspensiva pactada y cuyo acceso al registro niega la calificación. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 19 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Condiciones suspensivas en la venta de una finca](#). **VENTA SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA:** ningún obstáculo se opone a que, a pesar de no cumplirse la condición suspensiva pactada en el contrato de compraventa, establecida en interés del comprador, se disponga que el contrato de compraventa gane eficacia como consecuencia de la manifestación de voluntad de las partes mediante la correspondiente previsión en el mismo contrato. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 26 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Venta de cuotas indivisas de una finca. Límites urbanísticos](#). **VENTA DE FINCA RÚSTICA EN PARTICIPACIONES INDIVISAS «EX NOVO». ANDALUCÍA. PARCELACIÓN ILEGAL:** se deniega la inscripción de la venta en Andalucía de una finca rústica no edificada a diversos adquirentes de sendas octavas partes, aun no existiendo pacto de uso alguno, apreciando indicios de parcelación ilegal, dando relevancia al hecho de existir edificaciones residenciales en las parcelas colindantes a la transmitida, y de tratarse de participaciones creadas «ex novo». Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 10 de febrero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derecho Registral

- [Anotación preventiva de embargo](#). **ANOTACIÓN DE EMBARGO ORDENADA EN MANDAMIENTO LIBRADO POR EL ÓRGANO DE RECAUDACIÓN EJECUTIVA DE UNA DIPUTACIÓN:** no cabe practicar una anotación de embargo, ni la prórroga de una ya existente ordenada por un órgano de la administración local en un procedimiento de apremio si el inmueble se encuentra fuera del territorio propio de esa administración local. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 20 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- **Inmatriculación en virtud de doble título público y por certificación especial. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO DE HERENCIA Y ACTA DE NOTORIEDAD:** en el Acta de notoriedad se debe acreditar que el causante del actual titular era tenido por dueño al menos un año antes de su fallecimiento. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 25 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Hipoteca unilateral. CANCELACIÓN DE HIPOTECA UNILATERAL NO ACEPTADA POR REQUERIMIENTO DEL DEUDOR:** una vez inscrita la hipoteca unilateral, aunque no conste aún su aceptación, la transmisión del crédito garantizado con la hipoteca unilateral implica también la transmisión de la facultad de aceptar esa hipoteca (artículo 1528 del Código Civil) como facultad inherente al mismo, sin necesidad de su transmisión explícita o separada; al operar los principios propios del procedimiento registral: la prioridad, el tracto sucesivo y la fe pública, el deudor si quiere cancelar la hipoteca no aceptada aún debe requerir al titular registral de la misma (no al inicial acreedor). Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 3 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Concordancia Registro y realidad jurídica. Importancia y medios. Representación gráfica georreferenciada . GEORREFERENCIACIÓN DE ELEMENTO PRIVATIVO INTEGRADO EN UNA PROPIEDAD HORIZONTAL INSCRITA CON ANTERIORIDAD A LA LEY 13/2015:** la legislación hipotecaria permite inscribir la georreferenciación de un elemento privativo de un complejo inmobiliario, o de una división horizontal tumbada, es decir, elementos que se ubiquen sobre el suelo, aunque se trate de fincas inscritas antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, pero, en el momento actual, no pueden georreferenciarse los elementos privativos situado sobre el suelo, mientras no se implementen soluciones registrales en tres dimensiones. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 3 de febrero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Procedimiento del art. 199 de la LH para la debida concordancia. PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH:** no procede denegar una mayor cabida y rectificación de linderos de una finca por la oposición de la administración alegando invasión del dominio público, sin haber iniciado el oportuno deslinde, sin perjuicio de que se haga constar por nota marginal la posible afección al dominio público. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 9 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Segregaciones o divisiones en suelo rústico según doctrina de la DGRN, hoy DGSJyFP . VENTA DE FINCA RÚSTICA EN PARTICIPACIONES INDIVISAS «EX NOVO». ANDALUCÍA. PARCELACIÓN ILEGAL:** se deniega la inscripción de la venta en Andalucía de una finca rústica no edificada a diversos adquirentes de sendas octavas partes, aun no existiendo pacto de uso alguno, apreciando indicios de parcelación ilegal, dando relevancia al hecho de existir edificaciones residenciales en las parcelas colindantes a la transmitida, y de tratarse de participaciones creadas «ex novo». Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 10 de febrero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Venta de cuotas indivisas de una finca. Límites urbanísticos. VENTA DE FINCA RÚSTICA EN PARTICIPACIONES INDIVISAS «EX NOVO». ANDALUCÍA. PARCELACIÓN ILEGAL:** se deniega la inscripción de la venta en Andalucía de una finca rústica no edificada a diversos adquirentes de sendas octavas partes, aun no existiendo pacto de uso alguno, apreciando indicios de parcelación ilegal, dando relevancia al hecho de existir edificaciones residenciales en las parcelas colindantes a la transmitida, y de tratarse de participaciones creadas «ex novo». Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 10 de febrero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- **Cláusulas inscribibles de una hipoteca. CLÁUSULAS INSCRIBIBLES EN LA HIPOTECA:** las estipulaciones que se refieren al coste de ruptura de mercado, al tipo de interés sustitutivo, a la amortización anticipada del préstamo, a la cuenta bancaria de adeudo, al régimen de imputación de pagos, a la determinación de la cantidad líquida exigible ejecutivamente, al requerimiento de pago preceptivo antes de plantear la demanda ejecutiva, y a la subsistencia de la acción ejecutiva en caso de retraso en el ejercicio del vencimiento anticipado, no son estipulaciones de carácter personal, sino que tienen todas ellas carácter financiero o trascendencia real y deben inscribirse. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 11 de febrero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Sociedades Mercantiles

- **Aportaciones no dinerarias en la constitución de una sociedad limitada . CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD LIMITADA. APORTACIÓN DE NEGOCIO O RAMA DE ACTIVIDAD:** no es inscribible una aportación al capital social de rama de actividad con valor neto 0 euros, no porque carezca de causa, sino porque se trata de una aportación no dineraria sin recibir a cambio participación social alguna y sin su correspondiente reflejo en el capital social. Sí sería posible realizar dicha aportación no como aportación al capital, sino como aportación al patrimonio de la sociedad (cuenta 118 del Plan General Contable) y sin contraprestación. El hecho de que el valor de los activos aportados sea equivalente al del pasivo, no impide que exista causa en la transmisión a la sociedad. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 20 de enero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Aportaciones no dinerarias en la constitución de una sociedad anónima . CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD LIMITADA. APORTACIÓN DE NEGOCIO O RAMA DE ACTIVIDAD:** no es inscribible una aportación al capital social de rama de actividad con valor neto 0 euros, no porque carezca de causa, sino porque se trata de una aportación no dineraria sin recibir a cambio participación social alguna y sin su correspondiente reflejo en el capital social. Sí sería posible realizar dicha aportación no como aportación al capital, sino como aportación al patrimonio de la sociedad (cuenta 118 del Plan General Contable) y sin contraprestación. El hecho de que el valor de los activos aportados sea equivalente al del pasivo, no impide que exista causa en la transmisión a la sociedad. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 20 de enero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Aportaciones no dinerarias en caso de aumento de capital de una sociedad anónima. CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD LIMITADA. APORTACIÓN DE NEGOCIO O RAMA DE ACTIVIDAD:** no es inscribible una aportación al capital social de rama de actividad con valor neto 0 euros, no porque carezca de causa, sino porque se trata de una aportación no dineraria sin recibir a cambio participación social alguna y sin su correspondiente reflejo en el capital social. Sí sería posible realizar dicha aportación no como aportación al capital, sino como aportación al patrimonio de la sociedad (cuenta 118 del Plan General Contable) y sin contraprestación. El hecho de que el valor de los activos aportados sea equivalente al del pasivo, no impide que exista causa en la transmisión a la sociedad. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 20 de enero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- **Aportaciones no dinerarias en casos de aumento de capital de una sociedad limitada . CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD LIMITADA. APORTACIÓN DE NEGOCIO O RAMA DE ACTIVIDAD:** no es inscribible una aportación al capital social de rama de actividad con valor neto 0 euros, no porque carezca de causa, sino porque se trata de una aportación no dineraria sin recibir a cambio participación social alguna y sin su correspondiente reflejo en el capital social. Sí sería posible realizar dicha aportación no como aportación al capital, sino como aportación al patrimonio de la sociedad (cuenta 118 del Plan General Contable) y sin contraprestación. El hecho de que el valor de los activos aportados sea equivalente al del pasivo, no impide que exista causa en la transmisión a la sociedad. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 20 de enero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Aportaciones de socio con o sin contraprestación . CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD LIMITADA. APORTACIÓN DE NEGOCIO O RAMA DE ACTIVIDAD:** no es inscribible una aportación al capital social de rama de actividad con valor neto 0 euros, no porque carezca de causa, sino porque se trata de una aportación no dineraria sin recibir a cambio participación social alguna y sin su correspondiente reflejo en el capital social. Sí sería posible realizar dicha aportación no como aportación al capital, sino como aportación al patrimonio de la sociedad (cuenta 118 del Plan General Contable) y sin contraprestación. El hecho de que el valor de los activos aportados sea equivalente al del pasivo, no impide que exista causa en la transmisión a la sociedad. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 20 de enero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Usufructo de participaciones sociales. USUFRUCTO DE ACCIONES Y PARTICIPACIONES SOCIALES. EFECTOS A SU EXTINCIÓN:** al extinguirse el usufructo de acciones o participaciones el nudo propietario, en principio puede exigir el incremento de valor de las acciones o participaciones usufructuadas por los beneficios propios de la explotación integrados durante el usufructo en las reservas expresas que figuren en el balance de la sociedad, salvo que otra cosa diga el título dispositivo pues la norma del art.128.1 LSC es sólo dispositiva. Actualizado por la . Actualizado por la [STS 749/2026, 13 de Mayo de 2026](#).
- **Usufructo de acciones. USUFRUCTO DE ACCIONES Y PARTICIPACIONES SOCIALES. EFECTOS A SU EXTINCIÓN:** al extinguirse el usufructo de acciones o participaciones el nudo propietario, en principio puede exigir el incremento de valor de las acciones o participaciones usufructuadas por los beneficios propios de la explotación integrados durante el usufructo en las reservas expresas que figuren en el balance de la sociedad, salvo que otra cosa diga el título dispositivo pues la norma del art.128.1 LSC es sólo dispositiva. Actualizado por la . Actualizado por la [STS 749/2026, 13 de Mayo de 2026](#).
- **Asistencia financiera en una sociedad limitada. ASISTENCIA FINANCIERA:** no incurre en la prohibición de asistencia financiera el acuerdo de la sociedad ofreciendo la compra de las acciones en autocartera a todos los accionistas, en proporción a su participación en el capital social, con aplazamiento del 50% del precio sin garantía y sin intereses dada la escasa afectación patrimonial que supone el acuerdo. Actualizado por la . Actualizado por la [STS 673/2026, 5 de Mayo de 2026](#).
- **Asistencia financiera en una sociedad anónima. ASISTENCIA FINANCIERA:** no incurre en la prohibición de asistencia financiera el acuerdo de la sociedad ofreciendo la compra de las acciones en autocartera a todos los accionistas, en proporción a su participación en el capital social, con aplazamiento del 50% del precio sin garantía y sin intereses dada la escasa afectación patrimonial que supone el acuerdo. Actualizado por la . Actualizado por la [STS 673/2026, 5 de Mayo de 2026](#).
- **Identidad y demás circunstancias de los otorgantes en la fundación de una sociedad . RÉGIMEN MATRIMONIAL DEL SOCIO FUNDADOR DE UNA SOCIEDAD:** en la escritura de constitución de sociedad cuando un socio casado aporta dinero no necesario que se indique su régimen económico-matrimonial; el instrumento adecuado para publicar el régimen económico matrimonial es el Registro Civil y no (salvo para el empresario individual) el Registro Mercantil. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 26 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- [Levantamiento del velo](#). **LEVANTAMIENTO DEL VELO DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA EN SOCIEDAD MERCANTIL. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO, EXCEPCIONES. NULIDAD DE APORTACIÓN SOCIAL HECHA POR EL SOCIO ÚNICO Y ADMINISTRADOR ÚNICO:** es inscribible una sentencia penal declarativa de nulidad de aportación de inmueble a sociedad mercantil hecha por el socio y administrador único de la sociedad, y subsiguiente cancelación de la inscripción, aun cuando la mercantil no haya sido parte en el procedimiento y aun cuando la resolución judicial no declare expresamente el levantamiento del velo de la personalidad. Y ello porque con la documentación pública aportada al Registro ha quedado acreditado en el caso la interdependencia patrimonial y personal entre deudor y titular registral, existiendo indicios racionales que llevan a considerar que la entidad titular registral es una mera sociedad instrumental o pantalla. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 3 de febrero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Facultades del órgano de administración de una sociedad](#). **ACTIVOS ESENCIALES:** para inscribir una adquisición o transmisión de un bien social no es necesario acreditar, ni siquiera manifestar, que no se trate de un activo esencial. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 5 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Delegación en administradores en relación con aumento de capital en una sociedad anónima](#). **CAPITAL AUTORIZADO EN JUNTA CONVOCADA:** aunque la cifra concreta sólo resultará de cada ejecución efectuada en virtud de la delegación, en el anuncio de la convocatoria es exigible conste el derecho que corresponde a todos los socios de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como pedir la entrega o el envío gratuito de dichos. documentos. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 10 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Prestaciones accesorias en una sociedad limitada](#) . **CLASES DE PRESTACIONES ACCESORIAS EN UNA SOCIEDAD:** toda prestación accesoria puede ser remunerada de alguna forma o será prestación gratuita"; si es retribuida "deberá tener prefijada," en su caso, su retribución que debe resultar del régimen pactado; si un pacto parasocial supedita el devengo y pago de la compensación a un determinado hito, para que prospere la acción de responsabilidad del art. 241 LSC se exige ilícito orgánico, daño directo y nexo causal, por lo que, debe haberse devengado el derecho a percibir la retribución. Actualizado por la . Actualizado por la [STS 799/2026, 27 de Mayo de 2026](#).
- [Prestaciones accesorias en una sociedad anónima](#) . **CLASES DE PRESTACIONES ACCESORIAS EN UNA SOCIEDAD:** toda prestación accesoria puede ser remunerada de alguna forma o será prestación gratuita"; si es retribuida "deberá tener prefijada," en su caso, su retribución que debe resultar del régimen pactado; si un pacto parasocial supedita el devengo y pago de la compensación a un determinado hito, para que prospere la acción de responsabilidad del art. 241 LSC se exige ilícito orgánico, daño directo y nexo causal, por lo que, debe haberse devengado el derecho a percibir la retribución. Actualizado por la . Actualizado por la [STS 799/2026, 27 de Mayo de 2026](#).

Práctico Derecho de Familia

- [Liquidación del régimen económico matrimonial en el caso de separación o divorcio](#) . **LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES ENTRE DIVORCIADOS. ACREDITACIÓN DEL DIVORCIO:** para acreditar el divorcio de dos ex cónyuges que otorgan escritura de liquidación de su sociedad de gananciales, basta testimonio notarial del certificado de matrimonio del registro civil, del que resulta el divorcio y su inscripción. No es exigible la sentencia de divorcio ni el convenio regulador aprobado en la misma "para examinar su concordancia con la escritura", pues, en una cuestión puramente patrimonial, los cónyuges no ven limitada su libertad contractual por el contenido de dicho convenio. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 4 de febrero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- **Liquidación de la sociedad de gananciales.** **LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES:** las cantidades abonadas por uno de los excónyuges en concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y cuotas de la Comunidad de Propietarios de la vivienda familiar después de la disolución de la sociedad de gananciales, pero antes de que finalice su liquidación, en la medida que traen causa de un bien ganancial, deben incluirse en el pasivo de la sociedad como crédito a favor del cónyuge que los hubiera abonado. Actualizado por la . Actualizado por la [STS 667/2026, 4 de Mayo de 2026](#).

Práctico Derecho de Sucesiones

- **Herencia de extranjero formalizada en España.** **GALICIA. REGLAMENTO EUROPEO DE SUCESIONES Y DERECHOS FORALES ESPECIALES. PACTOS SUCESORIOS:** la Dirección General considera que no es admisible el pacto sucesorio de mejora con entrega de bienes, entre súbditos alemanes residentes en Galicia, otorgado conforme al derecho especial de Galicia. No pueden acogerse al derecho especial de Galicia personas que, por su condición de extranjeros, no ostentan la vecindad civil de Galicia, por más que sean residentes en Galicia desde hace más de diez años. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 26 de enero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Albacea y sus facultades .** **ALBACEA-CONTADOR-PARTIDOR. PLAZO Y PRÓRROGA PARA EL EJERCICIO DEL CARGO. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS DECISIONES NOTARIALES EN EL ÁMBITO DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA:** el art.º 904 del Código Civil, que prevé que en caso de litigio sobre la validez o nulidad del testamento el plazo del albaceazgo será de un año, computado desde la terminación de los litigios, es aplicable únicamente al albacea nombrado sin expresión de plazo, pero no al albacea-contador-partidor al que el testador fijó un plazo concreto, el cual finaliza transcurrido el mismo, aunque existan litigios pendientes. Esta resolución aplica a la calificación registral de las resoluciones notariales de jurisdicción voluntaria, la norma prevista para las resoluciones judiciales en el art. 22 de la Ley 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria. Y resuelve que el registrador, puede calificar un acta notarial de prórroga de cargo de albacea-contador-partidor, y considerar se autorizó estando caducado el cargo, por lo que ya no procedía prórroga alguna del mismo. Ello, por tratarse de una “formalidad extrínseca”, sujeta a calificación conforme al citado art. 22 de la Ley 15/2015. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 27 de enero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Efectos de la repudiación de la herencia.** **Renuncia abdicativa y traslativa . RENUNCIA TRASLATIVA A UNA HERENCIA:** la renuncia traslativa, a tenor del artículo 1000.1 del Código Civil, comporta una implícita aceptación ex lege de la herencia y, por tanto, del ius delationis, que causaliza al inmediato negocio de atribución inter vivos realizado, particularmente el de una cesión gratuita del derecho hereditario». El cedente es precisamente, por el hecho de ceder, aceptante de la herencia, y el cesionario adquiere los bienes del cedente a título singular, y no «ex capite defuncti». Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 19 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Legítima de ascendientes y descendientes.** **Legitimarios y cuantía. ACREDITACIÓN DE LA DEFUNCIÓN DE LOS PADRES DE UNA TESTADORA:** dada la edad que de vivir tendrían esos padres (superior a 140 años) se considera suficiente un acta notarial de notoriedad; debe considerarse suficiente la manifestación razonada que en la escritura calificada se realiza sobre la inexistencia de los padres de la causante como hecho notorio. Actualizado por la .. Actualizado por la [Resolución de 27 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- [Derecho de transmisión según el CC. Efectos. Supuesto de sustitución vulgar.](#) **DERECHO DE TRANSMISIÓN. NUEVO CRITERIO DEL TS:** se vuelve a la teoría clásica o de la doble transmisión: los transmisarios suceden al primer causante a través de la herencia del transmitente (segundo causante), en la que se integra la masa hereditaria que le correspondía al transmitente en la herencia del primer causante; la consecuencia lógica: para el cálculo de la legítima del cónyuge viudo del transmitente, hay que computar los bienes que le correspondían a su difunto consorte en la herencia del primer causante y, por tanto, y a estos efectos, es precisa la intervención del consorte viudo en la partición de la herencia del primer causante. Actualizado por la . Actualizado por la [STS 849/2026, 3 de Junio de 2026](#).

Práctico Derecho Reales

- [División de cosa común. Reglas prácticas](#) . **EXTINCIÓN DE CONDOMINIO SOBRE BIEN PRIVATIVO. ACREDITACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE CAPITULACIONES MATRIMONIALES EN EL REGISTRO CIVIL:** es inscribible una extinción de condominio entre cónyuges, realizada tras pactar separación de bienes el mismo día, sin necesidad de acreditar la inscripción en el Registro Civil de las capitulaciones. Entre los “hechos que afecten al régimen económico matrimonial” del art.º 266 del Reglamento del Registro Civil, no está la extinción de condominio, pues se trataba de un bien adquirido con anterioridad al nacimiento de la sociedad conyugal, cuya naturaleza privativa es ajena a la existencia o no de un matrimonio posterior entre los titulares registrales. La totalidad de la finca adjudicada tras la extinción de la copropiedad conserva la misma naturaleza que tenía la cuota indivisa originaria del condueño adjudicatario. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 19 de enero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Capitulaciones matrimoniales](#). **EXTINCIÓN DE CONDOMINIO SOBRE BIEN PRIVATIVO. ACREDITACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE CAPITULACIONES MATRIMONIALES EN EL REGISTRO CIVIL:** es inscribible una extinción de condominio entre cónyuges, realizada tras pactar separación de bienes el mismo día, sin necesidad de acreditar la inscripción en el Registro Civil de las capitulaciones. Entre los “hechos que afecten al régimen económico matrimonial” del art.º 266 del Reglamento del Registro Civil, no está la extinción de condominio, pues se trataba de un bien adquirido con anterioridad al nacimiento de la sociedad conyugal, cuya naturaleza privativa es ajena a la existencia o no de un matrimonio posterior entre los titulares registrales. La totalidad de la finca adjudicada tras la extinción de la copropiedad conserva la misma naturaleza que tenía la cuota indivisa originaria del condueño adjudicatario. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 19 de enero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Obra Nueva y Propiedad Horizontal

- [Declaración de obra nueva acabada en las legislaciones Autonómicas](#) . **CATALUÑA. DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA TERMINADA ACREDITACIÓN DE LA CÉDULA DE HABITABILIDAD:** una vez acreditado través de la licencia de primera ocupación (o, en su caso, comunicación equivalente) que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la norma de ordenación urbana, no puede cerrarse el Registro a una declaración de obra terminada por razón de la falta de justificación de la obtención de cédula de habitabilidad, sin perjuicio de su posible exigibilidad para la inscripción de otros actos, como la transmisión de las viviendas. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 26 de enero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- **Modificación total o parcial de la propiedad horizontal. Cambio de uso y otros supuestos. CATALUÑA: CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA, POR ANTIGÜEDAD:** no basta con certificado técnico que acredite la antigüedad del uso como vivienda, ya que los usos no permitidos por el planeamiento urbanístico no están sometidos al plazo de caducidad de la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística. Debe aportarse autorización de la Administración competente en materia de disciplina urbanística relativa a que el uso de vivienda es compatible con el planeamiento vigente, para poder determinar si ha transcurrido el plazo necesario para la prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 28 de enero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Propiedad horizontal tumbada . CANTABRIA. PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA DE SUELO. REPRESENTACIÓN GEORREFERENCIADA:** la división horizontal de suelo urbano, creando cuatro parcelas privativas y una zona común por la que necesariamente han de acceder las parcelas privativas, es una verdadera división horizontal tumbada, y no una parcelación. Se aplica por tanto la ley de propiedad horizontal, y no es precisa licencia de parcelación según el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (Ley del Suelo), ni según la legislación de Cantabria. La división horizontal tumbada no precisa representación georreferenciada de las fincas resultantes. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 28 de enero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Título constitutivo de la propiedad horizontal. PROPIEDAD HORIZONTAL DE HECHO:** en un régimen de propiedad horizontal de hecho, no es posible la segregación de nuevos elementos privativos sin constituir formalmente un régimen de propiedad horizontal, por mucho que ya existan elementos privativos segregados cuya validez se mantiene, y tampoco es posible en un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho proceder sólo en una de las fincas registrales segregadas a su división material y a la modificación de obra alterando su superficie construida, por el mero hecho de haber sido ya segregadas cuando no existía la Ley sobre propiedad horizontal. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 25 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Escritura de compraventa sujeta a condiciones (Condición suspensiva y condición resolutoria). VENTA SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA:** ningún obstáculo se opone a que, a pesar de no cumplirse la condición suspensiva pactada en el contrato de compraventa, establecida en interés del comprador, se disponga que el contrato de compraventa gane eficacia como consecuencia de la manifestación de voluntad de las partes mediante la correspondiente previsión en el mismo contrato. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 26 de febrero de 2026, 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 DE LOCAL A VIVIENDAS, POR ANTIGÜEDAD. MADRID:** la licencia de primera ocupación municipal, de la que resultan los usos cuya inscripción se pretende, supone una declaración administrativa expedida por la Administración Urbanística competente que acredita la regularidad del cambio de uso, por lo que no es necesaria una licencia específica de cambio de uso. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 3 de febrero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Declaración de obra nueva antigua. DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD EN SUELO RÚSTICO. VALENCIA:** en suelo no urbanizable protegido, en Valencia, no puede inscribirse ninguna edificación por antigüedad, salvo que se acredite que la misma estaba ya prescrita a la entrada en vigor de la anterior Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, (esto es, en fecha 1 de Febrero de 2006) puesto que su artículo 224.4 establecía que el plazo de cuatro años de prescripción, en cuanto a la posibilidad de restauración de la legalidad, no era aplicable al suelo no urbanizable protegido; o bien que resulte acreditado por certificación del Ayuntamiento, que la obra se encuentra consolidada y no sujeta a acción de restablecimiento de legalidad. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 10 de febrero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Formularios

Formularios Derecho de Sociedades

- [Escritura de constitución de S.A. con aportaciones no dinerarias en todo o en parte.](#) **CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD LIMITADA. APORTACIÓN DE NEGOCIO O RAMA DE ACTIVIDAD:** no es inscribible una aportación al capital social de rama de actividad con valor neto 0 euros, no porque carezca de causa, sino porque se trata de una aportación no dineraria sin recibir a cambio participación social alguna y sin su correspondiente reflejo en el capital social. Sí sería posible realizar dicha aportación no como aportación al capital, sino como aportación al patrimonio de la sociedad (cuenta 118 del Plan General Contable) y sin contraprestación. El hecho de que el valor de los activos aportados sea equivalente al del pasivo, no impide que exista causa en la transmisión a la sociedad. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 20 de enero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura de ampliación en S.A. con aportación no dineraria en junta universal.](#) **CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD LIMITADA. APORTACIÓN DE NEGOCIO O RAMA DE ACTIVIDAD:** no es inscribible una aportación al capital social de rama de actividad con valor neto 0 euros, no porque carezca de causa, sino porque se trata de una aportación no dineraria sin recibir a cambio participación social alguna y sin su correspondiente reflejo en el capital social. Sí sería posible realizar dicha aportación no como aportación al capital, sino como aportación al patrimonio de la sociedad (cuenta 118 del Plan General Contable) y sin contraprestación. El hecho de que el valor de los activos aportados sea equivalente al del pasivo, no impide que exista causa en la transmisión a la sociedad. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 20 de enero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura de constitución de una S.L. con aportaciones no dinerarias. No telemática.](#) **CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD LIMITADA. APORTACIÓN DE NEGOCIO O RAMA DE ACTIVIDAD:** no es inscribible una aportación al capital social de rama de actividad con valor neto 0 euros, no porque carezca de causa, sino porque se trata de una aportación no dineraria sin recibir a cambio participación social alguna y sin su correspondiente reflejo en el capital social. Sí sería posible realizar dicha aportación no como aportación al capital, sino como aportación al patrimonio de la sociedad (cuenta 118 del Plan General Contable) y sin contraprestación. El hecho de que el valor de los activos aportados sea equivalente al del pasivo, no impide que exista causa en la transmisión a la sociedad. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 20 de enero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura de ampliación de capital en S.L con aportación no dineraria. Junta Universal.](#) **CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD LIMITADA. APORTACIÓN DE NEGOCIO O RAMA DE ACTIVIDAD:** no es inscribible una aportación al capital social de rama de actividad con valor neto 0 euros, no porque carezca de causa, sino porque se trata de una aportación no dineraria sin recibir a cambio participación social alguna y sin su correspondiente reflejo en el capital social. Sí sería posible realizar dicha aportación no como aportación al capital, sino como aportación al patrimonio de la sociedad (cuenta 118 del Plan General Contable) y sin contraprestación. El hecho de que el valor de los activos aportados sea equivalente al del pasivo, no impide que exista causa en la transmisión a la sociedad. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 20 de enero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura de constitución de S.A. con aportaciones exclusivamente dinerarias.](#) **RÉGIMEN MATRIMONIAL DEL SOCIO FUNDADOR DE UNA SOCIEDAD:** en la escritura de constitución de sociedad cuando un socio casado aporta dinero no necesario que se indique su régimen económico-matrimonial; el instrumento adecuado para publicar el régimen económico matrimonial es el Registro Civil y no (salvo para el empresario individual) el Registro Mercantil. Actualizado por la . Actualizado por la [Resolución de 26 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- [Escritura de Constitución de Sociedad Limitada, con aportaciones dinerarias. No telemática](#). **RÉGIMEN MATRIMONIAL DEL SOCIO FUNDADOR DE UNA SOCIEDAD:** en la escritura de constitución de sociedad cuando un socio casado aporta dinero no necesario que se indique su régimen económico-matrimonial; el instrumento adecuado para publicar el régimen económico matrimonial es el Registro Civil y no (salvo para el empresario individual) el Registro Mercantil. Actualizado por la [Resolución de 26 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura de ampliación de capital de S.A. con base a delegación en el órgano de administración \(capital autorizado\)](#). **CAPITAL AUTORIZADO EN JUNTA CONVOCADA:** aunque la cifra concreta sólo resultará de cada ejecución efectuada en virtud de la delegación, en el anuncio de la convocatoria es exigible conste el derecho que corresponde a todos los socios de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como pedir la entrega o el envío gratuito de dichos documentos. Actualizado por la [Resolución de 10 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Formularios Derecho de Sucesiones

- [Notas sobre la herencia de una persona extranjera](#). **GALICIA. REGLAMENTO EUROPEO DE SUCESIONES Y DERECHOS FORALES O ESPECIALES. PACTOS SUCESORIOS:** la Dirección General considera que no es admisible el pacto sucesorio de mejora con entrega de bienes, entre súbditos alemanes residentes en Galicia, otorgado conforme al derecho especial de Galicia. No pueden acogerse al derecho especial de Galicia personas que, por su condición de extranjeros, no ostentan la vecindad civil de Galicia, por más que sean residentes en Galicia desde hace más de diez años. Actualizado por la [Resolución de 26 de enero de 2026 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 POR TÍTULO DE HERENCIA Y ACTA DE NOTORIEDAD:** en el Acta de notoriedad se debe acreditar que el causante del actual titular era tenido por dueño al menos un año antes de su fallecimiento. Actualizado por la [Resolución de 25 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Formularios Derecho Inmobiliario y Registral

- [Escritura de venta por promotor de vivienda protegida o de protección oficial con hipoteca](#). **ACTIVOS ESENCIALES:** para inscribir una adquisición o transmisión de un bien social no es necesario acreditar, ni siquiera manifestar, que no se trate de un activo esencial. Actualizado por la [Resolución de 5 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura de compraventa de promotor de entidad en propiedad horizontal sin hipoteca y contado](#). **ACTIVOS ESENCIALES:** para inscribir una adquisición o transmisión de un bien social no es necesario acreditar, ni siquiera manifestar, que no se trate de un activo esencial. Actualizado por la [Resolución de 5 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).