

Boletín notarial de las actualizaciones más destacadas

Contenidos destacados

Julio 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>	6
- <u>Práctico Derecho de Sucesiones</u>	7
- <u>Práctico Derechos Reales</u>	8
- <u>Práctico Obra Nueva y Propiedad Horizontal</u>	9
- <u>Práctico Obligaciones y Contratos</u>	10

Formularios

- <u>Formularios Derecho de Sociedades</u>	11
- <u>Formularios Derecho de Sucesiones</u>	11

Prácticos

Práctico Contratos Civiles

- [Escritura y calificación registral de la representación](#). **JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DE FACULTADES REPRESENTATIVAS EN CASO DE COMPRAVENTA CON PACTOS ESPECIALES. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS VINCULADAS A LA TRANSMITIDA:** no basta con indicar que el poder es suficiente para la compraventa, cuando existen pactos especiales (precio aplazado, condición resolutoria y pacto de solidaridad entre los compradores) lo que exige algún tipo de fórmula que prevea concretamente la extensión de las facultades representativas del poder a dichos pactos y, correlativamente, el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas con referencia a los pactos especiales incorporados a la compraventa. Transmitida una finca a la que le corresponden ciertas participaciones «ob rem» en otras fincas, debe hacerse en la escritura una descripción, aunque sea escueta, de las participaciones de finca que por la vinculación se transmiten junto con la finca principal, participaciones a las que también se extiende la condición resolutoria pactada. Actualizado por la [Resolución de 18 de marzo de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura y calificación registral de la representación](#) . **JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DE FACULTADES REPRESENTATIVAS:** en la escritura, el notario debe dejar constancia expresa de que ha comprobado la validez y vigencia del poder. A tal fin, la DGSJyFP admite como equivalente al juicio de suficiencia, la expresión «la compareciente tiene "capacidad legal necesaria" para la cancelación de hipoteca», frente a la opinión del registrador de que se trataba de cosas diferentes. Actualizado por la [Resolución de 18 de marzo de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Condición resolutoria de la venta](#). **EJERCICIO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EN LA COMPRAVENTA, EXISTIENDO CARGAS POSTERIORES:** en todo caso de reinscripción como consecuencia de la resolución de una compraventa con precio garantizado con condición resolutoria explícita, es necesaria la consignación de las cantidades recibidas por el vendedor, aunque se hubiera pactado que el vendedor podría quedarse todo lo recibido del comprador, y ello, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil. Existiendo titulares de anotaciones de embargo posteriores a la condición resolutoria, deben ser citados por el notario en el acta de notificación y requerimiento, para alegar lo que a su derecho convenga. Dichos titulares de cargas posteriores, cuyos derechos quedan extinguidos con la resolución, pueden tener derecho, por subrogación real, a las cantidades consignadas. Actualizado por la [Resolución de 23 de marzo de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derecho Registral

- [Segregaciones o divisiones en suelo rústico según doctrina de la DGRN, hoy DGSJyFP](#). **VENTA DE PARTICIPACIÓN INDIVISA QUE YA CONSTA INSCRITA PREVIAMENTE, SOBRE FINCA RÚSTICA. ANDALUCÍA. PARCELACIÓN ILEGAL:** ante la venta en Andalucía de una participación indivisa de finca rústica que ya figura registrada a nombre del transmitente, y existiendo indicios reveladores de posible parcelación ilegal, el registrador debe, antes de inscribir, proceder a comunicar la operación al Ayuntamiento, conforme al art.º 79 del RD 1093/1997, con las consecuencias previstas en dicho precepto. Actualizado por la [Resolución de 16 de febrero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- [Elementos personales de la hipoteca](#). **CESIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO SIENDO EL DEUDOR CONSUMIDOR Y LA FINCA HIPOTECADA UNA VIVIENDA. ACTUACIÓN PROFESIONAL:** si el cesionario manifiesta actuar de manera no profesional, ello no puede quedar desvirtuado por meros indicios o sospechas. Por ello, no figurando en el objeto social de la entidad cesionaria la actividad de otorgar préstamos o realizar inversiones, y no figurando tampoco como titular de ningún otro préstamo hipotecario, parece tratarse de una mera inversión puntual, encuadrable en el giro o tráfico de una empresa inmobiliaria como la cesionaria, por lo que no es exigible la inscripción de la sociedad adquirente en el registro estatal o autonómico de prestamistas inmobiliarios. Actualizado por la [Resolución de 23 de marzo de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Cesión de crédito hipotecario](#). **CESIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO SIENDO EL DEUDOR CONSUMIDOR Y LA FINCA HIPOTECADA UNA VIVIENDA. ACTUACIÓN PROFESIONAL:** si el cesionario manifiesta actuar de manera no profesional, ello no puede quedar desvirtuado por meros indicios o sospechas. Por ello, no figurando en el objeto social de la entidad cesionaria la actividad de otorgar préstamos o realizar inversiones, y no figurando tampoco como titular de ningún otro préstamo hipotecario, parece tratarse de una mera inversión puntual, encuadrable en el giro o tráfico de una empresa inmobiliaria como la cesionaria, por lo que no es exigible la inscripción de la sociedad adquirente en el registro estatal o autonómico de prestamistas inmobiliarios. Actualizado por la [Resolución de 23 de marzo de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Examen de las Cláusulas abusivas en una Hipoteca](#). **PRÉSTAMO HIPOTECARIO CON RETENCIÓN DE PARTE DEL CAPITAL. COMISIÓN DE APERTURA ABUSIVA:** no es inscribible un préstamo hipotecario sujeto a la ley 5/ 2019, cuando se indica que del capital se retiene una cantidad para satisfacer a X, S.L., «como intermediario del crédito inmobiliario y para el pago de la tasación, por cuenta y orden de la prestataria», si ambas cantidades no figuran desglosadas. Siendo la finca hipotecada de carácter residencial, y prestatario y garante personas físicas, el préstamo queda sujeto a la Ley 5/2019 de 15 de marzo, aunque la parte prestataria manifieste que destinará el préstamo a su actividad económica. Se excluye la calificación registral sobre el carácter abusivo de la comisión de apertura, salvo que se funde en criterios jurisprudenciales. Actualizado por la [Resolución de 23 de marzo de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Temas prácticos en materia de préstamos hipotecarios](#). **PRÉSTAMO HIPOTECARIO EMPRESARIAL CON AVALISTAS PERSONAS FÍSICAS SEAN CONSUMIDORES O NO:** la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario es aplicable a los préstamos concedidos a personas jurídicas en lo relativo al fiador persona física, aun cuando éste sea administrador de la persona jurídica prestataria, es decir, aun cuando no sea consumidor. Las obligaciones de transparencia material deberán cumplirse solo con el avalista persona física, y las limitaciones contractuales de la ley 5/2019 no serán aplicables al préstamo ni a la hipoteca, pero sí a las cantidades cubiertas con el aval o a la posibilidad de provocar la efectividad anticipada del mismo, lo que debe reflejarse expresamente en la escritura. El incumplimiento de uno u otro requisito afectante solo al aval, no impedirá la inscripción de la hipoteca. Actualizado por la [Resolución de 24 de marzo de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Últimas modificaciones legales sobre préstamos hipotecarios](#). [Ley 5/2019 de 15 de marzo](#). **PRÉSTAMO HIPOTECARIO EMPRESARIAL CON AVALISTAS PERSONAS FÍSICAS SEAN CONSUMIDORES O NO:** la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario es aplicable a los préstamos concedidos a personas jurídicas en lo relativo al fiador persona física, aun cuando éste sea administrador de la persona jurídica prestataria, es decir, aun cuando no sea consumidor. Las obligaciones de transparencia material deberán cumplirse solo con el avalista persona física, y las limitaciones contractuales de la ley 5/2019 no serán aplicables al préstamo ni a la hipoteca, pero sí a las cantidades cubiertas con el aval o a la posibilidad de provocar la efectividad anticipada del mismo, lo que debe reflejarse expresamente en la escritura. El incumplimiento de uno u otro requisito afectante solo al aval, no impedirá la inscripción de la hipoteca. Actualizado por la [Resolución de 24 de marzo de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Sociedades Mercantiles

- [Cierre del Registro Mercantil](#) . **REVOCACIÓN DE NIF DE SOCIEDAD MERCANTIL. CIERRE REGISTRAL. RENUNCIA DEL ADMINISTRADOR:** vigente la nota marginal de cierre por baja provisional en el Índice de Entidades, a la que hay que añadir la provocada por la revocación del número de identificación fiscal, no se podrá practicar ningún asiento en la hoja abierta a la sociedad afectada, a salvo las excepciones previstas, entre las que no se encuentra el cese del administrador. Actualizado por la [Resolución de 17 de febrero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Reducción de capital de SL con devolución de aportaciones a los socios](#) . **REDUCCIÓN DE CAPITAL CON DEVOLUCIÓN DE APORTACIONES A SOCIOS EN UNA SL:** es necesario el consentimiento individual de los titulares de todas las participaciones y no sólo de los titulares de las participaciones que van a amortizarse. Actualizado por la [STS 853/2026, 3 de Junio de 2026](#).
- [Contrato de cuentas en participación](#) . **DIFERENCIA ENTRE PRÉSTAMO PARTICIPATIVO Y CONTRATO DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN:** la principal diferencia entre ambas figuras radica en el riesgo y la devolución: en el préstamo participativo la devolución del capital es obligatoria (intereses vinculados a beneficios), mientras que en la cuenta en participación el inversor asume el riesgo de perder su aportación si el negocio no genera ganancias, sin obligación de devolución fija. Actualizado por la [SAP Barcelona 301/2026, 10 de Abril de 2026](#).
- [Pactos parasociales](#) . **PACTO PARASOCIAL:** tipos de pactos: pactos entre los socios, pactos de los socios con la sociedad y pactos de los socios con terceros extraños a la sociedad; sólo los primeros son propiamente pactos parasociales, en el sentido del art. 29 LSC y a su vez pueden ser: pactos de relación (para ordenar las relaciones de los socios entre ellos), pactos de atribución, (establecen obligaciones que asumen los socios frente a la sociedad y que, en puridad, constituyen estipulaciones en favor de tercero) y pactos de organización, (disciplinan el proceso de toma de decisiones y/o el control societario como la distribución del resultado, la composición del órgano de administración, el ejercicio del derecho de voto, los quórums especiales, etc.). Actualizado por la [STS 1012/2026, 24 de Junio de 2026](#).
- [Participaciones sociales sin voto en una sociedad limitada](#) . **PARTICIPACIONES O ACCIONES SIN VOTO:** necesariamente, la norma estatutaria que prevea la existencia de participaciones (o acciones) sin voto debe establecer el dividendo anual mínimo, que puede ser fijo o variable. Este dividendo mínimo anual es distinto y no excluye el derecho del titular de estas participaciones o acciones sin voto «al mismo dividendo que corresponda a las participaciones sociales o a las acciones ordinarias». Actualizado por la [STS 1014/2026, 24 de Junio de 2026](#).
- [Acciones sin voto](#) . **PARTICIPACIONES O ACCIONES SIN VOTO:** necesariamente, la norma estatutaria que prevea la existencia de participaciones (o acciones) sin voto debe establecer el dividendo anual mínimo, que puede ser fijo o variable. Este dividendo mínimo anual es distinto y no excluye el derecho del titular de estas participaciones o acciones sin voto «al mismo dividendo que corresponda a las participaciones sociales o a las acciones ordinarias». Actualizado por la [STS 1014/2026, 24 de Junio de 2026](#).
- [Junta universal de una sociedad](#) . **JUNTA UNIVERSAL. PRUEBA DE LA ASISTENCIA:** la constancia de la presencia o representación de la totalidad del capital social para la validez de la junta universal no queda acreditada por la sola protocolización notarial de los acuerdos. La falta de acta desplaza a la sociedad la carga de probar la asistencia de todos los socios. Actualizado por la [STS 989/2026, 23 de Junio de 2026](#).

- [Prenda, embargo y copropiedad de participaciones sociales](#) . **DERECHOS DEL SOCIO EN CASO DE PRENDA DE PARTICIPACIONES SOCIALES. NOTIFICACIÓN DEL CESE AL ADMINISTRADOR CESADO:** resultando de los estatutos de la sociedad que, en caso de prenda de participaciones sociales, los derechos del socio corresponden al socio pignorante, en sintonía con el artículo 132.1 de la Ley de Sociedades de Capital, es a esta previsión normativa a la que han de quedar sujetos los socios y la propia sociedad, al margen de los pactos contenidos en el contrato de prenda. Siendo infructuosa la notificación notarial del cese al administrador, intentada por correo certificado con acuse de recibo, debe el notario intentar la notificación presencial, conforme al 202 del Reglamento Notarial, para dar cumplimiento al art.º 111 del Reglamento del Registro Mercantil. Actualizado por la [Resolución de 14 de abril de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Facultades del órgano de administración de una sociedad](#). **ENAJENACIÓN DE ACTIVOS ESENCIALES:** el objetivo del art. 160.f) LSC de proteger a los socios de las actuaciones del órgano de administración que supongan una modificación o sustitución de facto de su objeto social (ENAJENAR ACTIVOS ESENCIALES) ha de conjugarse con la tutela del tráfico que supone el art. 234.2 LSC; cuando no hay acuerdo de junta, la protección total del tercero exige que éste actúe de buena fe y sin culpa grave, lo que será un tema de prueba a valorar por el Tribunal. Actualizado por la [STS 881/2026, 9 de Junio de 2026](#).
- [Competencia de la junta general de una sociedad anónima](#). **ENAJENACIÓN DE ACTIVOS ESENCIALES:** el objetivo del art. 160.f) LSC de proteger a los socios de las actuaciones del órgano de administración que supongan una modificación o sustitución de facto de su objeto social (ENAJENAR ACTIVOS ESENCIALES) ha de conjugarse con la tutela del tráfico que supone el art. 234.2 LSC; cuando no hay acuerdo de junta, la protección total del tercero exige que éste actúe de buena fe y sin culpa grave, lo que será un tema de prueba a valorar por el Tribunal. Actualizado por la [STS 881/2026, 9 de Junio de 2026](#).
- [Derechos más importantes del socio en una sociedad limitada](#). **CATALUÑA: ADMINISTRADOR DE UNA HERENCIA Y EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE VOTO:** impuesta por el testador la administración de los bienes de la herencia hasta que los herederos alcancen una determinada edad, (salvando, de acuerdo con el art. 451-9 del Código Civil de Cataluña “el derecho del legitimario a optar por reclamar tan solo lo que por legítima le corresponda”) la administración comprende necesariamente la legitimación para el ejercicio de aquellos derechos societarios imprescindibles para preservar temporalmente el modelo de control societario diseñado por el testador. Actualizado por la [SAP Barcelona 624/2026, 1 de Junio de 2026](#).
- [Derechos más importantes del socio en una sociedad anónima](#). **CATALUÑA: ADMINISTRADOR DE UNA HERENCIA Y EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE VOTO:** impuesta por el testador la administración de los bienes de la herencia hasta que los herederos alcancen una determinada edad, (salvando, de acuerdo con el art. 451-9 del Código Civil de Cataluña “el derecho del legitimario a optar por reclamar tan solo lo que por legítima le corresponda”) la administración comprende necesariamente la legitimación para el ejercicio de aquellos derechos societarios imprescindibles para preservar temporalmente el modelo de control societario diseñado por el testador. Actualizado por la [SAP Barcelona 624/2026, 1 de Junio de 2026](#).

Práctico Derecho de Familia

- [Extinción de pareja estable](#). **EXTINCIÓN DE PAREJA ESTABLE. DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO SOBRE VIVIENDA EN CONVENIO REGULADOR:** no es inscribible, sin otorgar escritura pública, una extinción de condominio sobre vivienda, pactada con ocasión de separación de la pareja de hecho, dentro del convenio regulador de la guarda, custodia y alimentos del hijo común. Dicha extinción de condominio dentro del convenio produce los efectos de un contrato privado entre las partes, por tanto, no inscribible. Actualizado por la [Resolución de 13 de febrero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derecho de Sucesiones

- [Legítima en Galicia](#) . **LEGÍTIMA DEL CÓNYUGE VIUDO EN GALICIA. NATURALEZA PARS BONORUM. CONCURRENCIA DEL VIUDO EN ENTREGA DE LEGADOS:** la legítima del viudo, en Galicia, es un derecho sobre una cuota del haber hereditario que funciona como garantía real de su posición jurídica en la herencia, por lo que debe contarse con su consentimiento para realizar la partición de la misma. La naturaleza de la legítima gallega impide la inscripción respecto de cualquier finca, en tanto no conste el consentimiento de la legitimaria (o la acreditación de la satisfacción de su derecho legitimario). El derecho del viudo se proyecta sobre la universalidad patrimonial hereditaria, lo que incluye los bienes objeto de legado. Actualizado por la [Resolución de 18 de febrero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Capacidad para suceder. Indignidad. TESTAMENTO. TUTOR. SUCESIÓN INTESTADA:](#) la disposición testamentaria a favor del tutor o curador representativo será válida cuando éste sea pariente con derecho a suceder ab intestato, es decir, debe entenderse esa cualidad como vocación hereditaria legal (estar entre los que pueden llegar a ser herederos abintestato, aunque no sea el primeramente llamado); no se exige delación efectiva; por ello no procede exigir la inexistencia o renuncia de parientes de grado preferente ni la previa aprobación judicial de la gestión, sin perjuicio de la obligación de rendir cuentas. Actualizado por la [Resolución de 11 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Sustitución vulgar en derecho común](#) . **SUSTITUCIÓN VULGAR. ACREDITACIÓN DE DESCENDIENTES. RENUNCIA HEREDITARIA:** en la sustitución vulgar con llamamiento genérico a descendientes, la identificación de los sustitutos no exige necesariamente acta de notoriedad si resulta del documento público mediante la manifestación expresa del renunciante sobre quiénes son sus descendientes, corroborada por su intervención y la de los llamados concurrentes, sin que sea precisa prueba negativa de la inexistencia de otros descendientes. Actualizado por la [Resolución de 12 de marzo 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 Y LEGATARIO DE PARTE ALÍCUOTA NO LEGITIMARIO:** existiendo en la herencia del transmitente dos herederos testamentarios, que han renunciado a la herencia del primer causante, y un legatario de parte alícuota, este no puede ser perjudicado por la renuncia de dichos herederos, por lo que debe reconocérsele –por aplicación del artículo 1001 del Código Civil, ex analogía– la posibilidad de aceptar en nombre de los repudiantes la herencia del primer causante e intervenir en la partición hereditaria, en la medida necesaria para concretar el objeto del legado parciario. . Actualizado por la [Actualizado por la Resolución de 2 de marzo de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Legado de parte alícuota.](#) **DERECHO DE TRANSMISIÓN Y LEGATARIO DE PARTE ALÍCUOTA NO LEGITIMARIO:** existiendo en la herencia del transmitente dos herederos testamentarios, que han renunciado a la herencia del primer causante, y un legatario de parte alícuota, este no puede ser perjudicado por la renuncia de dichos herederos, por lo que debe reconocérsele –por aplicación del artículo 1001 del Código Civil, ex analogía– la posibilidad de aceptar en nombre de los repudiantes la herencia del primer causante e intervenir en la partición hereditaria, en la medida necesaria para concretar el objeto del legado parciario. Actualizado por la [Resolución de 2 de marzo de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- **Desheredación. DESHEREDACIÓN DE HIJO QUE TIENE DESCENDENCIA:** la cláusula testamentaria que dice «Deshereda a su hija doña X en virtud del artículo 853.2 del Código Civil, dado que nunca se ha preocupado por la testadora, que tampoco tiene trato con nietos ni con sus bisnietos», no es suficiente para considerar desheredados a los descendientes de la hija. La desheredación no puede alcanzar a los nietos y bisnietos a los que se alude de forma genérica y sin identificación precisa ni expresión de ningún motivo concreto de desheredación. Además, la desheredación requiere la existencia del desheredado al tiempo en que se formalice testamentariamente la voluntad de su exclusión y que en ese momento tenga aptitud para ser excluido. Actualizado por la [Resolución de 18 de marzo de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Sucesión paccionada en Ibiza y Formentera. PACTO SUCESORIO DE LEGADOS CON TRANSMISIÓN ACTUAL EN IBIZA. LEGÍTIMA EN IBIZA Y FORMENTERA:** es inscribible el pacto sucesorio de legados con transmisión actual; libres de cualquier afección legitimaria y sin que proceda la constatación registral de la misma conforme al artículo 15 de la Ley Hipotecaria cuya afección solo procede respecto de bienes inscritos a favor del heredero o sucesor contractual obligado al pago de la legítima, no sobre los atribuidos por legado contractual con eficacia traslativa de presente, pues la legítima y la condición de legitimario solo se concretan al fallecimiento del causante y conforme a la ley entonces aplicable. Todo ello, sin perjuicio de la eventual obligación de computar el valor de lo legado para el cálculo de las legítimas y de las acciones que legalmente correspondan al legitimario por su inoficiosidad. Actualizado por la [Resolución de 30 de marzo de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Intangibilidad de la legítima en el derecho común. Cautela socini. PLAZO DE CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE INEFICACIA DE UNA CLÁUSULA TESTAMENTARIA QUE IMPONE UN GRAVAMEN SOBRE LA LEGÍTIMA EN CONTRAVENCIÓN DE LA INTANGIBILIDAD CUALITATIVA REGULADA POR EL CÓDIGO CIVIL:** es de cinco años pues hay identidad de razón con el plazo establecido para la revocación por supervivencia o superveniencia de hijos, pues igualmente es un caso de ineficacia sobrevenida. Actualizado por la [STS 533/2026, 9 de Abril de 2026](#).

Práctico Derechos Reales

- **Opción de compra: requisitos y efectos. OPCIÓN DE COMPRA QUE ENCUBRE UNA FUNCIÓN DE GARANTÍA. SU RELACIÓN CON EL PACTO COMISORIO PROHIBIDO:** no es inscribible una opción de compra cuando analizando las cláusulas que la regulan (como el precio, muy inferior al valor de mercado; y la previsión de una indemnización muy elevada en caso de no comparecer el concedente a la eventual escritura de venta), se aprecia una función de garantía contraria a la prohibición del pacto comisorio. La prohibición del pacto comisorio no es absoluta en nuestro derecho, y se requiere para su admisibilidad que la realización de la cosa ofrecida en garantía se efectúe en condiciones determinantes de la fijación objetiva del valor del bien, y que tal realización no comporte un desequilibrio patrimonial injusto para el deudor, lo que no ocurre en este caso. Actualizado por la [Resolución de 17 de febrero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Opción de compra: requisitos y efectos. OPCIÓN DE COMPRA. EJERCICIO UNILATERAL POR EL OPTANTE. FACULTAD DE DETRAER CANTIDADES DEL PRECIO:** no es inscribible la opción de compra en la que se pacta ejercicio unilateral por el optante, con facultad de detraer cantidades del precio, cuando no quedan determinadas, con la precisión exigible, qué cantidades y por qué exactos conceptos, pueden detraerse del precio a abonar, con el consiguiente eventual perjuicio para terceros titulares de derechos o cargas posteriores. Actualizado por la [Resolución de 19 de marzo de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Obra Nueva y Propiedad Horizontal

- **Garantías de la Ley de Edificación: seguro decenal, seguro de daños y garantía financiera. SEGURO DECENAL. APARTAMENTOS TURÍSTICOS. USO RESIDENCIAL:** el seguro decenal solo es exigible para la inscripción de obras nuevas cuyo destino principal sea el de vivienda; por ello, no procede cuando el edificio queda íntegramente afecto, con acreditación urbanística y técnica suficiente, a apartamentos turísticos o uso terciario de hospedaje, sin perjuicio de que resulte exigible respecto de cada elemento independiente si posteriormente se destina a arrendamiento de vivienda o se transmite dentro del plazo legal. Actualizado por la [Resolución de 11 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Título constitutivo de la propiedad horizontal. PROPIEDAD HORIZONTAL «DE FACTO», PREEXISTENTE A LA LEY 49/1960. NECESIDAD DE CONSTITUIR FORMALMENTE LA PROPIEDAD HORIZONTAL SI SE PRETENDEN MODIFICACIONES HIPOTECARIAS:** se trata de una propiedad horizontal anterior a la Ley de 1960, que se adaptó a la citada ley haciendo constar la cuota y número de orden de los elementos, pero no su superficie, por lo que para la DG sigue siendo una propiedad horizontal de facto. En esta situación se pretende la segregación y determinación de resto de un local, que no tiene superficie previamente inscrita, con autorización de la comunidad de propietarios. La DG rechaza la inscripción y exige constituir previa y formalmente el régimen de propiedad horizontal para la totalidad del edificio, con consentimiento de todos los titulares registrales, y describiendo las fincas conforme al artº 5 de la L.P.H., lo que incluye la superficie de todos los elementos privativos. Actualizado por la [Resolución de 17 de febrero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Título constitutivo de la propiedad horizontal. OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL POR ANTIGÜEDAD. ATRIBUCIÓN DE CUOTA CERO A UN ELEMENTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:** constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero. La fijación de una cuota cero a un elemento privativo lleva como consecuencia la exclusión del mismo del régimen de propiedad horizontal. Actualizado por la [Resolución de 2 de marzo de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Declaración de obra nueva acabada. ACREDITACIÓN DEL LIBRO DE EDIFICIO EN INSCRIPCIÓN DE OBRA NUEVA. COMUNIDAD VALENCIANA:** la obligación de archivo del Libro del Edificio es exigible en todo caso de edificación, salvo que la legislación autonómica no lo considere obligatorio, o salvo que por la antigüedad de la edificación no fuera exigible la existencia de dicho libro. En el caso de la Comunidad Valenciana, es exigible el Libro del Edificio en obras de vivienda o alojamiento con licencia solicitada a partir de 1 de enero de 2005, según la D.Tª 1ª de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación. Actualizado por la [Resolución de 25 de marzo de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Declaración de obra nueva acabada en las legislaciones Autonómicas. ACREDITACIÓN DEL LIBRO DE EDIFICIO EN INSCRIPCIÓN DE OBRA NUEVA. COMUNIDAD VALENCIANA:** la obligación de archivo del Libro del Edificio es exigible en todo caso de edificación, salvo que la legislación autonómica no lo considere obligatorio, o salvo que por la antigüedad de la edificación no fuera exigible la existencia de dicho libro. En el caso de la Comunidad Valenciana, es exigible el Libro del Edificio en obras de vivienda o alojamiento con licencia solicitada a partir de 1 de enero de 2005, según la D.Tª 1ª de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación. Actualizado por la [Resolución de 25 de marzo de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- [Segregación, Subdivisión, Agrupación y Agregación de entidades](#) . **MODIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN EN ELEMENTOS PRIVATIVOS:** la cláusula estatutaria “todo condueño podrá hacer en su piso o local, las modificaciones que no afecten a la propiedad común, ni perturben la de los demás propietarios, siempre que se ajusten a la reglamentación en vigor”, no autoriza para realizar segregaciones, por lo que se requiere aprobación por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación en la propiedad horizontal. Actualizado por la [Resolución de 13 de abril de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Obligaciones y Contratos

- [Autonomía de la voluntad y libertad contractual](#) . **OPCIÓN DE COMPRA QUE ENCUBRE UNA FUNCIÓN DE GARANTÍA. SU RELACIÓN CON EL PACTO COMISORIO PROHIBIDO:** no es inscribible una opción de compra cuando analizando las cláusulas que la regulan (como el precio, muy inferior al valor de mercado; y la previsión de una indemnización muy elevada en caso de no comparecer el concedente a la eventual escritura de venta), se aprecia una función de garantía contraria a la prohibición del pacto comisorio. La prohibición del pacto comisorio no es absoluta en nuestro derecho, y se requiere para su admisibilidad que la realización de la cosa ofrecida en garantía se efectúe en condiciones determinantes de la fijación objetiva del valor del bien, y que tal realización no comporte un desequilibrio patrimonial injusto para el deudor, lo que no ocurre en este caso. Actualizado por la [Resolución de 17 de febrero de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Capacidad/ejercicio de la capacidad/ para contratar en el Código Civil y leyes estatales](#) . **ENAJENACIÓN DE ACTIVOS ESENCIALES:** el objetivo del art. 160.f) LSC de proteger a los socios de las actuaciones del órgano de administración que supongan una modificación o sustitución de facto de su objeto social (ENAJENAR ACTIVOS ESENCIALES) ha de conjugarse con la tutela del tráfico que supone el art. 234.2 LSC; cuando no hay acuerdo de junta, la protección total del tercero exige que éste actúe de buena fe y sin culpa grave, lo que será un tema de prueba a valorar por el Tribunal. Actualizado por la [STS 881/2026, 9 de Junio de 2026](#).

Formularios

Formularios Derecho de Sociedades

- [Escritura de reducción capital de una S. L. en junta universal para restituir aportaciones](#) . **REDUCCIÓN DE CAPITAL CON DEVOLUCIÓN DE APORTACIONES A SOCIOS EN UNA SL:** es necesario el consentimiento individual de los titulares de todas las participaciones y no sólo de los titulares de las participaciones que van a amortizarse. Actualizado por la [STS 853/2026, 3 de Junio de 2026](#).
- [Escritura de reducción capital de S.L. para restituir aportaciones en junta convocada](#) . **REDUCCIÓN DE CAPITAL CON DEVOLUCIÓN DE APORTACIONES A SOCIOS EN UNA SL:** es necesario el consentimiento individual de los titulares de todas las participaciones y no sólo de los titulares de las participaciones que van a amortizarse. Actualizado por la [STS 853/2026, 3 de Junio de 2026](#).
- [Certificación del acuerdo de reducción de capital para restituir aportaciones. Junta General Universal de una S.L.](#) . **REDUCCIÓN DE CAPITAL CON DEVOLUCIÓN DE APORTACIONES A SOCIOS EN UNA SL:** es necesario el consentimiento individual de los titulares de todas las participaciones y no sólo de los titulares de las participaciones que van a amortizarse. Actualizado por la [STS 853/2026, 3 de Junio de 2026](#).
- [Certificación de acuerdos de Reducción de capital para restituir aportaciones. Junta General de una S.L. Convocada](#) . **REDUCCIÓN DE CAPITAL CON DEVOLUCIÓN DE APORTACIONES A SOCIOS EN UNA SL:** es necesario el consentimiento individual de los titulares de todas las participaciones y no sólo de los titulares de las participaciones que van a amortizarse. Actualizado por la [STS 853/2026, 3 de Junio de 2026](#).
- [Escritura de Contrato de cuentas en participación](#) . **DIFERENCIA ENTRE PRÉSTAMO PARTICIPATIVO Y CONTRATO DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN:** la principal diferencia entre ambas figuras radica en el riesgo y la devolución: en el préstamo participativo la devolución del capital es obligatoria (intereses vinculados a beneficios), mientras que en la cuenta en participación el inversor asume el riesgo de perder su aportación si el negocio no genera ganancias, sin obligación de devolución fija. Actualizado por la [SAP Barcelona 301/2026, 10 de Abril de 2026](#).

Formularios Derecho de Sucesiones

- [Testamento con cláusulas especiales. Derecho catalán](#) . **CATALUÑA: ADMINISTRADOR DE UNA HERENCIA Y EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE VOTO:** impuesta por el testador la administración de los bienes de la herencia hasta que los herederos alcancen una determinada edad, (salvando, de acuerdo con el art. 451-9 del Código Civil de Cataluña “el derecho del legitimario a optar por reclamar tan solo lo que por legítima le corresponda”) la administración comprende necesariamente la legitimación para el ejercicio de aquellos derechos societarios imprescindibles para preservar temporalmente el modelo de control societario diseñado por el testador. Actualizado por la [SAP Barcelona 624/2026, 1 de Junio de 2026](#).