

José Antonio Riera Álvarez
Alfonso Cavallé Cruz

**Práctica notarial
(Fichero 2025)**



Primera edición de *Práctica notarial (Fichero 2025)* en Kinnamon Ciencias Jurídicas, mayo de 2026.

Kinnamon Ciencias Jurídicas es una marca registrada de Kinnamon Island S.L.
C/ Villalba Hervás, n.º 12, 1.º. 38002, Santa Cruz de Tenerife

ISBN: 979-13-88041-02-0
N.º de Depósito Legal: TF 246-2026

© José Antonio Riera Álvarez y Alfonso Cavallé Cruz, 2026
© Kinnamon Island S.L., 2026

Maquetación y diseño: DM

Impresión: Rodona Industria Gráfica, S.L.
Polígono Agustinos, calle A
31013 Pamplona (Navarra)

Impreso en España - *Printed in Spain*

Distribución de los títulos de Kinnamon Ciencias Jurídicas

Basconfer
LIBROS JURÍDICOS

Tel. 957 310 210 / 639 536 471
basconfer@basconfer.com

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Dirijase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra (www.cedro.org; 917021970 / 932720445).

ÍNDICE GENERAL

Prólogo.....	7
Fichas 2025.....	9
Índice alfabético acumulado (2020 a 2025.....)	529
Índice de fichas 2025.....	615

PRÓLOGO

Decíamos en el prólogo del libro *Práctica Notarial (Fichero 2020)* que, en las últimas décadas, el conocimiento del derecho para el jurista se ha convertido en tarea inabarcable. Esta tarea es especialmente ardua en las notarías donde la aplicación del derecho civil, mercantil, fiscal, notarial, hipotecario y administrativo, junto a la variedad de fuentes normativas con origen en el Estado, Comunidades Autónomas, Unión Europea, se suma la necesidad cada vez más habitual de aplicar las leyes de sus países a ciudadanos extranjeros que frecuentemente visitan los despachos notariales. En los últimos tiempos el trabajo de las notarías se hace especialmente complejo, pues al incremento de competencias, la cada vez más intensa colaboración con la administración, se añade la celeridad con la que se legisla y la urgencia y agilidad con la que demanda la ciudadanía el servicio notarial lo que exige soluciones seguras e inmediatas a sus necesidades.

Este nuevo libro *Práctica Notarial (Fichero 2025)* es complemento y continuación de los anteriores. Se trata por tanto del sexto ejemplar de una colección que se irá enriqueciendo y ganando en practicidad y utilidad cada año, manteniendo la vigencia de los ficheros anteriores, que se verán enriquecidos anualmente, y, por tanto, ganando en utilidad. A fin de facilitar el trabajo de búsqueda, cuenta el fichero 2025 con un índice alfabético acumulado en el que se recogen las voces y términos también de todos los ficheros anteriores.

Como ya se indicó en los anteriores ficheros, el propósito es editar un ejemplar de práctica notarial anualmente, por lo que el índice alfabético será, en cada uno de los sucesivos ejemplares, un índice acumulado con referencias en las distintas voces a los años anteriores. De modo que en el índice del último fichero que se vaya publicando se contendrán remisiones a todos los anteriores. Con ello, el fichero se irá engrandeciendo año a año, convirtiéndose en una potentísima herramienta que agilizará y facilitará el trabajo diario, con respuestas prontas y certeras a cada consulta.

Este libro está dirigido principalmente a notarios, oficiales de notarías y abogados, pero sin duda, también tendrá una gran utilidad para otros operadores jurídicos.

ARANCEL. COPIA AUTORIZADA ELECTRÓNICA

Cfr.: Resolución de 24 de mayo de 2024 (S/N)

- La copia autorizada electrónica devenga honorarios por su expedición, conforme al número 4 del arancel, exactamente igual que si de una copia autorizada en papel se tratara.

Resolución de 24 de mayo de 2024:

«... La Junta Directiva del Ilustre Colegio Notarial de Madrid, en sesión de 19 de septiembre de 2022, acordó desestimar la impugnación de minuta presentada sobre la base de los siguientes Fundamentos de Derecho:

(...) II. En relación con la cuestión arancelaria objeto de la impugnación, y por lo que se refiere a la copia autorizada electrónica remitida por el notario al registro de la propiedad, es criterio de la DGSJyFP que el notario no puede cobrar cantidad alguna adicional por el hecho de la remisión (Res. de 24 de enero de 2013), pero no puede cuestionarse el devengo de los honorarios por su expedición, conforme al número 4 del arancel, exactamente igual que si de una copia autorizada en papel se tratara, pues como ha señalado la DGSJyFP en Res. de 2 de enero [de junio] de 2014, entre otras, no se vislumbra razón alguna para que el régimen arancelario no se aplique de igual modo a las copias en soporte papel o electrónicas. El notario, por otro lado, viene obligado a remitir la citada copia electrónica, dando cumplimiento a los deberes que impone el artículo 249.3 del Reglamento Notarial, por lo que nada puede objetarse al hecho de la expedición de la misma. (...)

FUNDAMENTOS DE DERECHO

(...) Único. - En cuanto al fondo del asunto, el estudio, análisis y reflexión sobre sus circunstancias y características de la cuestión planteada, llevados a cabo por la Junta Directiva del Ilustre Colegio Notarial de Madrid en el Acuerdo recurrido, así como a las conclusiones a las que llega, coinciden íntegramente con el parecer de este Centro Directivo, que nada debe añadir a ellos en aras de mantener la claridad de los mismos y su directa comprensión.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 313.5 RN y la norma Décima 3. del Anexo II del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios,

RESUELVE

Uno. - Desestimar el recurso de alzada interpuesto por don, con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de octubre de 2022, confirmando íntegramente el Acuerdo de la Junta Directiva del Ilustre Colegio Notarial de Madrid de 19 de septiembre de 2022, en la previa impugnación de honorarios interpuesta contra el Notario de ..., don ..., de acuerdo con los anteriores Fundamentos de Derecho ...»

**PRÉSTAMO HIPOTECARIO. NOVACIÓN.
REITERACIÓN DE REQUISITOS O
CONDICIONES. DECLARACIÓN SOBRE SI
SE TRATA O NO DE VIVIENDA HABITUAL.**

**Cfr.: Resolución de 28 de octubre de 2021
(BOE de 23 de noviembre 2021.)**

- En las escrituras de novación de préstamos hipotecarios no debe reiterarse el cumplimiento de requisitos o expresar condiciones que ya se han hecho constar en el préstamo inicial si no se exige legalmente su constancia nuevamente o su actualización, salvo que la novación afecte al requisito de que se trate.
- En cuanto al requisito de manifestar si se trata o no de vivienda habitual (exigido a partir de la ley 1/2013, que es el caso que se plantea en esta Resolución, pues el préstamo inicial se constituyó después de su entrada en vigor) no cabe exigir una nueva constancia sobre el particular.
- Resulta de especial interés (aunque no es obligatoria) la declaración, que es común en este tipo de escrituras, de quedar subsistentes los restantes pactos y condiciones de la escritura de préstamo hipotecario reseñada o fórmula similar.

Resolución de 28 de octubre de 2021:

«... 1 Mediante la escritura que es objeto de la calificación impugnada, otorgada el día 25 de mayo de 2021, se nova un préstamo garantizado con hipoteca constituida sobre una vivienda formalizado en escritura autorizada el día 24 de enero de 2014. Ambas escrituras fueron otorgadas, como prestatarios e hipotecantes, por las mismas personas: los cónyuges copropietarios de la finca hipotecada. La novación tiene por objeto la modificación del interés ordinario. (...)

Según el primero de los defectos expresados en la calificación, no se manifiesta si la finca hipotecada tiene o no el carácter de vivienda habitual; y el registrador cita como fundamentos jurídicos los arts. 21.3 y 129.2 LH

y la Res. de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de diciembre de 2013.

El notario recurrente alega que los fundamentos jurídicos citados por el registrador se refieren a un supuesto diferente, cual es el de la escritura en que se formaliza la constitución de la hipoteca, y no aplicables por tanto a la de novación del préstamo hipotecario ya constituido, máxime cuando la escritura de préstamo hipotecario se había otorgado el día 24 de enero de 2014, una vez vigente la Ley 1/2013, que introdujo la necesidad de hacer constar en las escrituras el carácter habitual o no de la vivienda objeto de hipoteca.. (...)

3 (...) El capítulo segundo reforma la Ley Hipotecaria en tres de sus artículos, en concreto el art. 21, el art. 114 y el art. 129. El art. 21 LH dispone ahora en su nuevo apartado número 3 lo siguiente: «En las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda deberá constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución». El texto es reiterado en términos casi idénticos en la nueva redacción que al artículo 129 de la Ley Hipotecaria confiere el art. 3. Tres de la Ley 1/2013, de 14 de mayo. (...)

5.(...) lo que debe decidirse para resolver el presente recurso es si, habiéndose determinado en la escritura de constitución de hipoteca inicial objeto de novación el carácter de la vivienda hipotecada debe expresarse asimismo tal carácter en la escritura novatoria objeto de la calificación impugnada. La respuesta ha de ser negativa, conforme al criterio mantenido por este Centro Directivo respecto del cumplimiento de otros requisitos o expresión de condiciones que también se hayan hecho constar en la inicial escritura de constitución de hipoteca (cfr., por todas, las Res. de 9 de diciembre de 2013 y 24 de febrero de 2014), por cuanto, al tratarse de requisitos exigidos únicamente para la escritura de constitución de la hipoteca, no puede extenderse la misma exigencia a la posterior novación del préstamo hipotecario, ni se exige tampoco su actualización en ningún caso, a menos que afectara específicamente al requisito de que se trate. (...) Y, como antes ha quedado expuesto, en la escritura de novación se expresa que, salvo lo convenido en la escritura de novación, «quedan subsistentes los restantes pactos y condiciones de la escritura de préstamo hipotecario reseñada». Por cuanto antecede, el defecto debe ser revocado ...»

**ACTA DE NOTORIEDAD COMPLEMENTARIA
PARA LA INMATRICULACIÓN (205 LH).
COMPETENCIA TERRITORIAL.**

**Cfr.: Resolución de 20 de noviembre de 2024
(BOE de 18 de diciembre de 2024)**

- El acta de notoriedad complementaria para la inmatriculación de finca está sujeta a competencia territorial, siendo competente el notario del distrito notarial en donde radiquen la finca o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito.

Resolución de 20 de noviembre de 2024:

«... En efecto, desde la perspectiva registral, la eventual carencia de competencia notarial territorial puede ser relevante cuando se liga a la validez misma del documento notarial para ser título susceptible de inscripción (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) pero no cuando sus consecuencias se mueven en otro plano, administrativo o disciplinario. En tales casos, la omisión de una regla competencial, conllevará las consecuencias que correspondan para el notario infractor, pero no afectan a la validez del documento notarial.

Esta cuestión es especialmente relevante en determinadas actas y expedientes notariales introducidos en el Título VII de la Ley del Notariado que limitan el principio de la libre elección de notario.

5. Dentro del conjunto de medios de inmatriculación, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria permite la inmatriculación de fincas mediante el título público de adquisición, que podrá ser complementado, en su caso, por acta de notoriedad notarial cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante con la antigüedad de un año (ex artículo 298 del Reglamento Hipotecario).

Señala el artículo 205 de la Ley Hipotecaria: «Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante

título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

El artículo 298 del Reglamento Hipotecario no ha sido objeto de modificación, hasta la fecha, como no lo ha sido el Reglamento Notarial, si bien ambos han de interpretarse, como toda norma reglamentaria, con supeditación a la ley a la que desarrolla.

Por lo tanto, no puede considerarse el acta complementaria del título público, regulado éste último en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, una excepción a la exigencia de competencia territorial notarial, en el conjunto de las actas notariales contempladas en el contexto de la coordinación de la realidad extrarregistral con el contenido del Registro —facilitando a su vez su coordinación con el Catastro—.

6. En vista de lo indicado debe determinarse en el presente supuesto si el acta ha sido correctamente autorizada por el notario recurrente desde la perspectiva de su competencia territorial notarial.

La finca está situada en el término municipal de Ourense, que pertenece al Distrito Notarial de Ourense, y que, por tanto, no es colindante con el Distrito Notarial de Santiago de Compostela, al cual pertenece la Notaría que sirve el notario autorizante. Por tanto, no es competente territorialmente. Además, en el caso concreto, no concurren las especiales características de los distritos notariales insulares, que determinaron que, en el supuesto de la Resolución de 8 de octubre de 2018¹, se estimara el recurso. Por tanto, el defecto debe ser confirmado...»

1 Resolución de 8 de octubre de 2018 (BOE 30 de octubre de 2018): «... 6. En vista de lo indicado debe determinarse si el acta ha sido correctamente autorizada por el notario recurrente desde la perspectiva de su competencia territorial notarial.

Y la respuesta ha de ser positiva.

Ciertamente, las especiales característica de los Distritos notariales incluidos en el Colegio Notarial de las Islas Canarias, a causa precisamente de su insularidad, impiden desde la perspectiva de la Ley del Notariado y sus normas de desarrollo, aludir a una colindancia geográfica determinada por la mayor proximidad en el territorio, en términos literales, sino que, teniendo presente la finalidad última de las reformas en la función notarial, cual es coordinar la competencia del notario como funcionario de naturaleza especial con la facilitación a los ciudadanos del servicio público en los expedientes y actas especiales desjudicializados, ha de entenderse conforme al artículo 3 del Código Civil que el contexto y realidad social actuales conlleva atender a la relevancia de los medios de transporte que permitan a los usuarios de los servicios notariales de la isla de La Gomera, una mayor facilidad la utilización de éstos y con ello un acceso razonable a la función notarial.

Por ello siendo sin duda Arona-Los Cristianos, en cuanto perteneciente al distrito de Granadilla de Abona, el punto más cercano y de mejor acceso al transporte a la Isla de La Gomera —en el caso de esta isla, por mar— ha de entenderse que existen razones que avalan que el notario autorizante es hábil para la autorización del acta complementaria que constituye un elemento esencial en el procedimiento registral determinado, como se ha indicado, en los artículos 198 y 205 de la Ley Hipotecaria.

Por las razones señaladas procede, con estimación del recurso planteado, revocar la nota de la registradora».

**COPIA. SOLICITUD DEL SOCIO DE COPIA
DE COMPRAVENTA DE PARTICIPACIONES O
ACCIONES. INTERÉS LEGÍTIMO: REVISIÓN
JUICIO NOTARIAL POR LA DGSJYFP².**

Cfr.: Resolución de 30 de mayo de 2024 (S/N)

- El derecho que asiste a un socio para obtener copia de los negocios celebrados entre socios y que tienen por objeto la transmisión de participaciones sociales o acciones ha sido objeto de varias resoluciones, algunas de las cuales se han recogido en fichas prácticas anteriores.

- El interés de la presente Resolución reside en el alcance que da a la revisión del juicio notarial sobre el interés legítimo del solicitante de la copia, especialmente cuando basa su derecho en una norma o precepto estatutario que precisa de una interpretación para determinar si el peticionario tiene o no interés legítimo.

- Dice la Resolución que la revisión del juicio notarial sobre el interés legítimo sólo procede en caso de palmaria contradicción o falta o carencia de suficiente fundamento normativo, de modo que sólo cuando la interpretación realizada por el Notario para denegar la expedición de copia fuere, a juicio del Centro Directivo, manifiestamente infundada o errónea, procedería la estimación del recurso.

- En el caso de esta resolución el Notario considera que un socio no tiene derecho de adquisición preferente cuando entre socios se transmiten acciones pues los estatutos sólo reconocen el derecho en caso de venta a “tercero”, término éste que interpreta como no accionista.

Resolución de 30 de mayo de 2024:

«... Tercero. - Expuesto lo anterior, y en lo que al presente respecta, debe señalarse, con carácter principal, que ni este Centro Directivo tiene competencia ni el presente expediente es el cauce adecuado para determinar ni naturalezas jurídicas ni interpretaciones de artículos estatutarios o

² Ver también ficha de práctica notarial 200/2024

cláusulas contractuales, cuestión reservada, en caso de discrepancia, a la autoridad judicial pertinente.

No obstante, y en la medida en que del análisis de la norma estatutaria alegada (art. 8º) se puede concluir la existencia o inexistencia de un derecho que fundamente el interés legítimo, y únicamente con dicho objeto, el criterio del Notario a cargo del protocolo puede y debe ser objeto de revisión en un recurso de queja como el presente, a fin de concluir si procede o no la expedición de la copia solicitada, y exclusivamente con dicha finalidad.

Ahora bien, la revisión de dicho criterio únicamente procede en caso de palmaria contradicción o falta o carencia de suficiente fundamento normativo, al no ser, como se ha expresado, el presente cauce procedimental el adecuado para determinar interpretaciones de normas privadas (sean contractuales o estatutarias) que sean base de derechos subjetivos. Así, exclusivamente en caso de que la interpretación realizada por el Notario como base para denegar la expedición de copia fuere, a juicio de este Centro Directivo, manifiestamente infundada o errónea, procedería la estimación del recurso.

En efecto, en el siempre difícil equilibrio entre intentar mantener el secreto del protocolo y satisfacer el interés legítimo del solicitante, debe prevalecer el primero cuando el solicitante puede acudir a otros medios en defensa de sus derechos, solicitando el auxilio de la autoridad judicial, que tendrá mucha más capacidad de actuación y podrá valorar mejor los intereses en juego y calificar la verdadera naturaleza jurídica para ordenar, en su caso, la expedición de la copia.

Cuarto. - De todo lo precedente se infiere, finalmente, que no procede sino ratificar la posición mantenida por el Notario a cargo del protocolo y el informe de la Junta Directiva. En efecto, el término “tercero” en la cláusula reiterada puede perfectamente interpretarse como persona no accionista, como es, además, frecuente semánticamente en la redacción de los estatutos de sociedades, y asimismo se desprende confrontándolo con la expresión “socio” que utiliza, a continuación, y en la misma frase, el mismo artículo, como titulares del derecho de adquisición preferente y destinatarios de la notificación del órgano de administración. Igualmente, ello es conforme con la interpretación teleológica o finalista habitual en el ámbito estatutario societario en las cláusulas restrictivas a la libre transmisibilidad de las acciones ...»

NOTARIO. RECUSACIÓN. PRINCIPIO DE LIBRE ELECCIÓN DE NOTARIO.

Cfr.: Resolución de 22 de noviembre de 2023 (S/N)

- Dado el principio general de libre elección de Notario no cabe su recusación como regla general. Sólo en aquellos casos concretos en los que se exceptúe la libre elección cabe la recusación en los términos previstos en los artículos 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Resolución de 22 de noviembre de 2023:

«... ANTECEDENTES DE HECHO. Expone la recurrente que está llevando a cabo unas obras de rehabilitación en un inmueble de su propiedad, perteneciente a una comunidad de dos propietarios, ubicándose la oficina notarial del Sr. (...) en el otro inmueble de la comunidad. Que, como consecuencia de dichas obras, se produjo un desperfecto en una de las zonas comunes del edificio. Que el día 2 de febrero de 2022, la recurrente recibió un requerimiento por parte del Notario para que “1) Cese inmediatamente en su conducta de ocupar ilegalmente el indicado “pasillo” del inmueble. 2) Retire inmediatamente la valla que impide el paso entre el edificio y los citados patio y jardín por el indicado pasillo “de unos cuatro metros de ancho” 3) Procesa a reparar inmediatamente y a su costa el portal del edificio”. Concluye solicitando del Colegio Notarial que se tenga en cuenta el escrito para que en el futuro la recurrente o su cónyuge puedan rehusar los servicios del notario recurrido y la inhibición de dicho notario en los asuntos que guarden relación con la requerida. (...)

Tercero. — Por último, en cuanto a lo solicitado en el escrito, no existe en el ordenamiento jurídico la posibilidad de reconocer el derecho a no tener que actuar ni con el notario recurrido ni en su notaría en el futuro. Por el contrario, de conformidad con el artículo 3 del Reglamento Notarial, los interesados tienen reconocido el derecho a la libre elección de notario (“Los particulares tienen el derecho de libre elección de notario sin más limitaciones que las previstas en el ordenamiento jurídico”).

En caso de llegar a concurrir alguna de las citadas limitaciones a la libre elección de notario previstas en el ordenamiento jurídico, la persona interesada, para cada caso concreto, podrá promover la recusación del notario predeterminado por la normativa, conforme a lo previsto en los artículos 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, debiendo formular recusación cada vez que vaya a interactuar como notario predeterminado por la normativa ...»

**ARANCEL. CARÁCTER PRECLUSIVO DEL
PLAZO PARA LA IMPUGNACIÓN DE LA
MINUTA NOTARIAL.**

Cfr.: Resolución de 6 de marzo de 2024 (S/N)

- Los plazos para la impugnación de la minuta notarial tienen carácter preclusivo, son plazos de caducidad no susceptibles de interrupción, como ocurre con los de prescripción.
- Si el recurso no se interpone en vía administrativa dentro del plazo, se pierde la posibilidad de hacerlo en el futuro, pues el acto deviene consentido y firme.
- En cuanto a la apreciación de la extemporaneidad de la impugnación, constituye básicamente una cuestión de prueba de la fecha de entrega de la minuta.

Resolución de 6 de marzo de 2024:

«... Primero. - Versa el presente recurso acerca del plazo para la impugnación de la minuta notarial.

Segundo. - En cuanto a la apreciación de la extemporaneidad de la impugnación, constituye básicamente una cuestión de prueba de la fecha de entrega de la minuta, frecuentemente de difícil comprobación. No obstante, en el presente caso, resulta acreditado que el recurrente tuvo, en efecto, exacto conocimiento de la minuta notarial, más de quince días hábiles anteriores, a la interposición de la reclamación, el día 18 de julio, por lo que debe de considerarse extemporáneo. Dicha acreditación resulta del reconocimiento que el propio reclamante hace del abono de la factura el mismo 20 de mayo, con más de quince días hábiles de antelación a la interposición del recurso.

Tercero. - Conviene recordar que los plazos de impugnación tienen carácter preclusivo, son plazos de caducidad no susceptibles de interrupción, como ocurre con los de prescripción. De tal forma que, si el recurso no se interpone en vía administrativa dentro de dichos plazos, se pierde la posibilidad de hacerlo en el futuro, pues el acto deviene consentido y firme (por no haber sido recurrido en tiempo y forma) en aras de la segu-