

Las donaciones y herencias de mayores de 65 años refuerzan el acceso a la vivienda en un contexto de encarecimiento inmobiliario

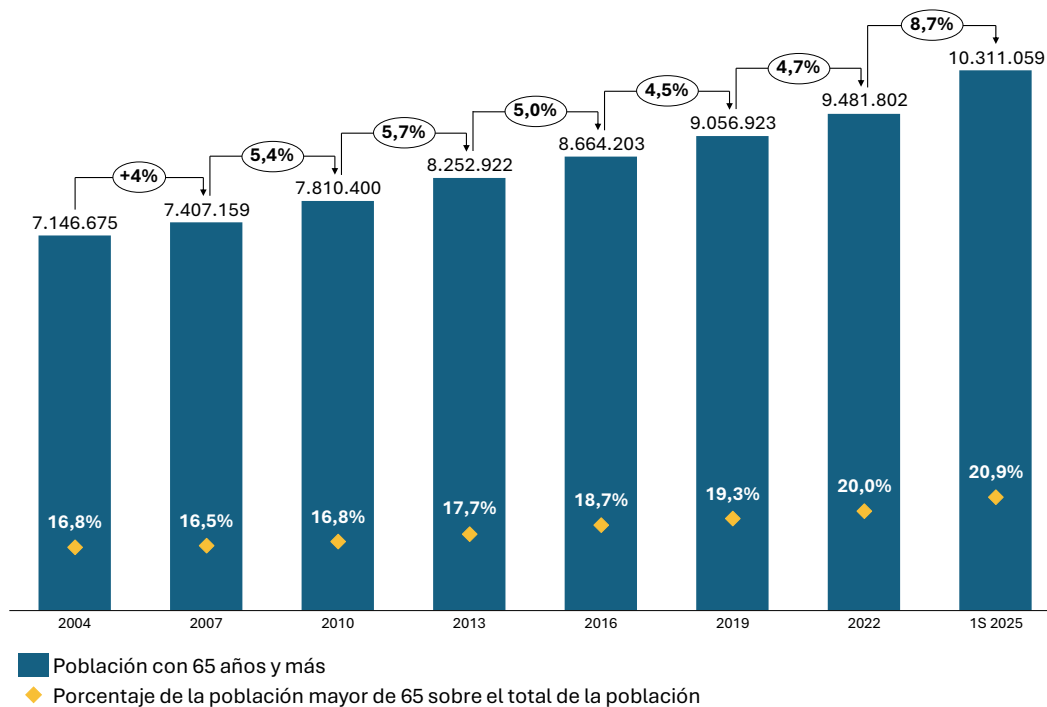
Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN)

Madrid, 1 de octubre de 2025

EL ENVEJECIMIENTO DEMOGRÁFICO DE ESPAÑA SE ACENTÚA: POR PRIMERA VEZ HAY MÁS DE 10 MILLONES DE MAYORES Y SE ESTIMA QUE SERÁN UN TERCIO DE LA POBLACIÓN PARA 2055

Con una esperanza de vida que ha crecido de forma continua en las últimas décadas –a excepción del 2020, debido a la pandemia del COVID– hasta rozar los 84 años, España se ha convertido en uno de los países del mundo más longevos. Esta positiva situación ha venido de la mano de un estancamiento prolongado de la natalidad, lo cual ha derivado en un envejecimiento progresivo de la población. Este contexto es común en las principales economías occidentales en general y europeas en particular. En la actualidad, en torno a una de cada cinco personas en la UE tiene 65 años o más (21,6% a 1 de enero de 2024), y el patrón es similar en España, con una senda al alza de la población mayor en términos absolutos y relativos: a 1 de julio de 2025, este grupo representaba el 20,9% de la población española, con un total de 10.311.059 personas de 65 años o más (Gráfico 1).

Gráfico 1: Evolución de la población española con 65 años y más (2004 – 1S 2025).



*Datos provisionales a 1 de julio de 2025

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

El proceso de envejecimiento demográfico continuará acentuándose en el futuro: según las proyecciones del INE, la población de 65 años y más continuará creciendo y podría situarse en torno al 30,5% del total hacia 2055.

Con todo, el envejecimiento poblacional dibuja un horizonte de nuevos e insólitos retos para la sociedad, al conformarse una pirámide poblacional invertida, algo inédito a nivel histórico. En el 2024, la Organización de las Naciones Unidas estableció como objetivos del Día Internacional de las Personas de Edad (1 de octubre):

1. Transformar los sistemas de cuidado y apoyo, formales e informales, para que sean accesibles, asequibles y centrados en la persona, respetando la dignidad, la autonomía y la privacidad de las personas mayores.
2. Ampliar la formación y el conocimiento especializado en geriatría, gerontología y atención a largo plazo, reconociendo el papel esencial de cuidadoras y cuidadores y abordando la escasez de personal capacitado.
3. Revisar y adaptar políticas y prácticas para proteger los derechos humanos de las personas mayores y de quienes cuidan, asegurando su participación significativa y aprendiendo de modelos exitosos de apoyo comunitario.

Según explica María Teresa Barea, portavoz del Consejo General del Notariado, “la actividad notarial contribuye, garantizando la seguridad jurídica preventiva, a que las personas mayores puedan documentar y organizar sus decisiones personales y patrimoniales conforme a la ley”. Para ello, el Notariado presta asesoramiento imparcial y autoriza instrumentos como testamentos y donaciones, poderes generales y preventivos y otras medidas de apoyo, así como instrucciones previas en el ámbito sanitario y determinadas operaciones patrimoniales o financieras. “Estas actuaciones-asegura- contribuyen a que las decisiones adoptadas gocen de validez y eficacia jurídicas, con las garantías legales previstas, incluyendo, cuando proceda, la designación de personas de apoyo conforme a la normativa vigente”.

Este informe cuantifica la evolución de los principales actos notariales relacionados con los adultos mayores, su distribución por territorios y su perfil por edad, con especial atención a los datos más recientes de 2025 (1S25). Además, se analizará cómo algunos de estos actos, como las donaciones o herencias, están adquiriendo una importancia creciente a nivel económica y social, en un contexto de crecientes dificultades de acceso a la vivienda.

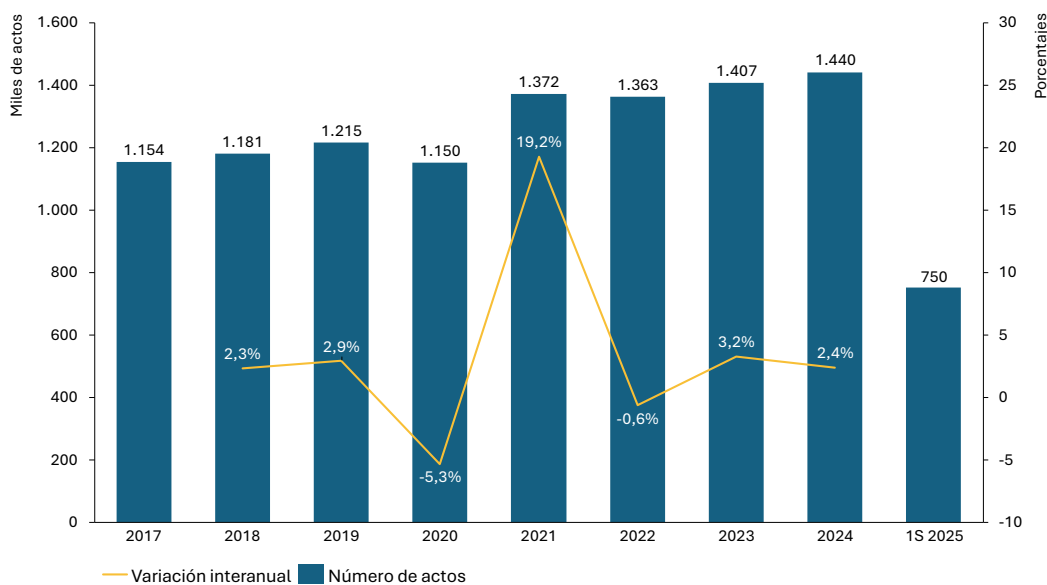
RÉCORD DE ACTOS NOTARIALES EN 2024 Y CONSOLIDACIÓN DE LA TENDENCIA EN 2025

Desde enero de 2017 y hasta julio de 2025 se han autorizado en España 11.032.677 actos notariales relacionados con adultos mayores incluyendo: testamentos, poderes generales y preventivos, donaciones, adjudicaciones de herencia¹, documentos de voluntades anticipadas, cesiones de bienes e hipotecas inversas.

La evolución anual presenta un comportamiento dispar. En 2017 se contabilizaron 1.154.323 actos, cifra que en 2018 creció hasta 1.180.812 actos (+2,3%) y en 2019 alcanzó 1.215.041 actos (+2,9%). En 2020 se registraron 1.150.214 actos (-5,3% respecto al año anterior, retroceso influido por el parón asociado al COVID-19), seguidos de un fuerte repunte en 2021 con 1.371.616 actos (+19,2%). Posteriormente, la serie se estabilizó: en 2022 se alcanzaron 1.362.903 actos (-0,6%), en 2023 1.406.969 actos (+3,2%) y en 2024 se registró el máximo histórico de la serie con 1.440.363 actos (+2,4%).

En el primer semestre de 2025 se han autorizado 750.436 actos, una cifra en línea con el mismo periodo de 2024 (752.582 actos).

Gráfico 2: Actos totales por año y su variación anual (2017 – 1S 2025).



Fuente: CIEN

¹ Nota: En el caso de los actos notariales 1103 – Adjudicación por título sucesorio con o sin liquidación de comunidad conyugal, únicamente se contabilizan aquellos actos que contienen objetos de tipo vivienda. Es decir, no se incluyen todos los actos 1103, sino exclusivamente los vinculados a viviendas de uso residencial. Esto aplica a todo el informe en el que la referencia a herencias se referirá a este concepto. Los datos relativos a este acto que se incluyen en el presente informe vinculado a las personas mayores deben interpretarse en el sentido de que reflejan aquellas situaciones en las que la apertura de la sucesión se produce a raíz del fallecimiento de dichos adultos mayores, lo que da lugar a la correspondiente transmisión hereditaria.

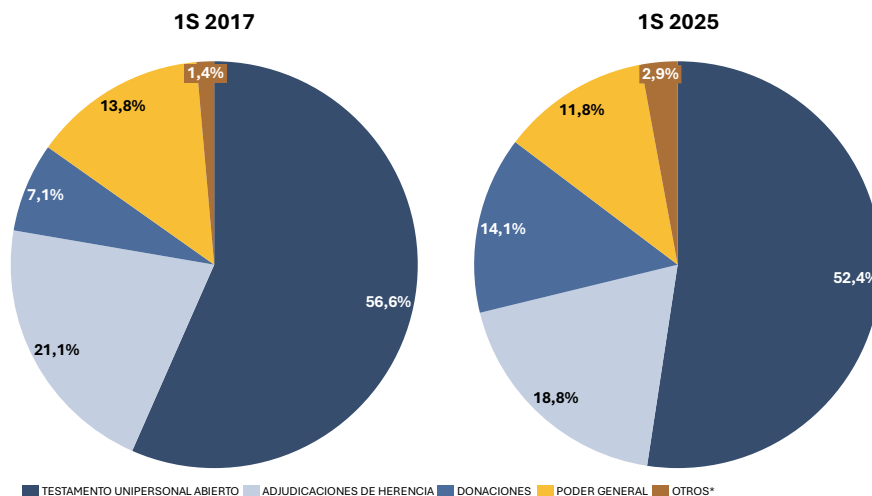
Más allá de la evolución del volumen total, resulta relevante analizar la composición de los distintos tipos de actos. En el último año completo, 2024, los testamentos abiertos concentraron el 51,5% de los documentos autorizados, seguidos por las adjudicaciones de herencia (19,4%), las donaciones (13,8%) y los poderes generales (12,3%). En menor medida, se situaron los poderes preventivos para el caso de incapacidad (1,8%) y los documentos de voluntades anticipadas (1,1%), mientras que la cesión de bienes a cambio de alimentos y/o renta y las hipotecas inversas tuvieron un peso prácticamente residual.

Testamentos y herencias suponen más del 70% de los actos; las donaciones ganan peso

La distribución de los actos notariales autorizados muestra un perfil concentrado en los testamentos, las herencias, los poderes y las donaciones. Dicha composición ha variado a lo largo del tiempo: así, en el primer semestre de 2017, los testamentos representaban el 56,6% del total, las aceptaciones y adjudicaciones de herencia el 21,1%, los poderes generales el 13,8% y las donaciones el 7,1%. Los poderes preventivos suponían el 0,7% y los documentos de voluntades anticipadas el 0,6%. Mientras, en el primer semestre de 2025, los testamentos mantienen el primer lugar con el 52,4% del total de actos, seguidos por las adjudicaciones de herencia (18,8%), las donaciones (14,1%) y los poderes generales (11,8%). Los poderes preventivos aumentan hasta el 2,0% y los documentos de voluntades anticipadas alcanzan el 0,9%.

El análisis comparado entre los primeros semestres de 2017 y 2025 (Gráfico 3) muestra que la suma de testamentos, herencias y poderes generales concentraba el 91,5% de los actos en 2017 y el 83,0% en 2025. Cabe destacar el fuerte aumento del peso de las donaciones, que pasaron del 7,1% al 14,1% entre 2017 y 2025, en detrimento principalmente de las herencias, cuyo peso sobre el total de actos se redujo del 21,1% en 2017 al 18,8% en 2025.

Gráfico 3: Evolución de los actos notariales por tipología (1S 2017 vs. 1S 2025).



Fuente: CIEN

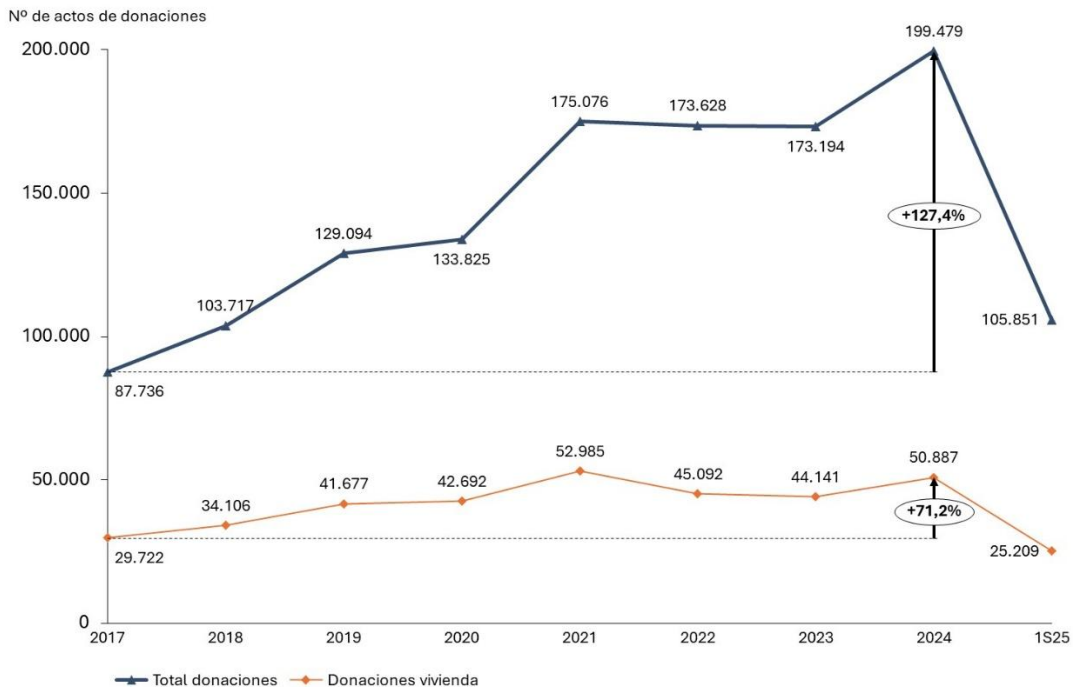
Nota*: El grupo "otros" incluye los siguientes actos notariales: poder preventivo para el caso de incapacidad, hipoteca inversa, cesión de bienes a cambio de alimentos y/o renta, y documento de voluntades anticipadas.

EL PAPEL DECISIVO DE LOS MAYORES EN LA TRANSMISIÓN PATRIMONIAL DE VIVIENDAS

El actual encarecimiento del metro cuadrado de la vivienda en España y la limitada capacidad de ahorro de los hogares jóvenes para poder acceder a su compra han reforzado la relevancia de las transmisiones patrimoniales intergeneracionales. En este marco, las donaciones y herencias se consolidan como instrumentos de acceso a la vivienda y de redistribución familiar de recursos, y aquí el grupo de las personas mayores de 65 años adquiere protagonismo.

Tal y como refleja el Gráfico 4, los actos relativos a donaciones han experimentado un notable crecimiento a lo largo de los últimos años al aumentar un 127,4% entre 2017 (87.736 donaciones) y 2024 (199.479 donaciones). Los grupos de entre 55 a 65 años y de mayores de 65 son los que tienen un mayor peso en este tipo de actos y en los que más se incrementado el número de actos en los años recientes. Dentro de las donaciones, el número de actos que contiene al menos una vivienda ha crecido un notable 71,2% entre 2017 y 2024. En el primer semestre de 2025 las donaciones totales aumentaron un 9,8% (al pasar de 96.368 en el primer semestre de 2024 a las 105.851 actuales), mientras que las donaciones que contienen viviendas crecieron un 1,7% (desde las 24.784 en el primer semestre de 2024 hasta las 25.209 de este año).

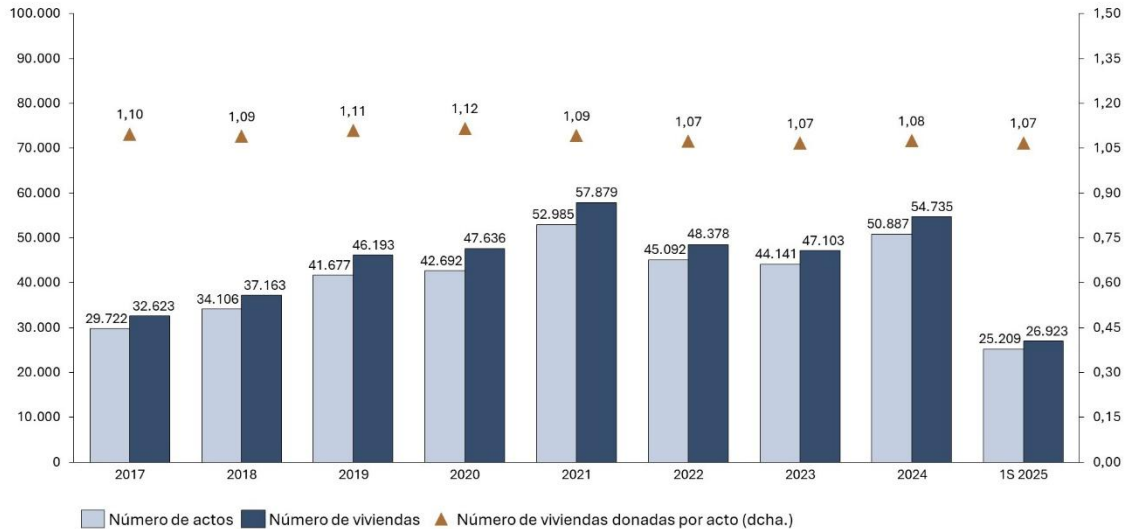
Gráfico 4: *Evolución de las donaciones anuales (número de actos totales y de donaciones de vivienda) (2017-1S 2025).*



Fuente: CIEN.

Poniendo el foco en los actos de donación con vivienda, si se relacionan los datos anuales del número de donaciones de vivienda con la cantidad de viviendas donadas en dichos actos, el Gráfico 5 muestra que el promedio de viviendas donadas por cada donación con vivienda se sitúa en valores cercanos a 1,1, presentando una oscilación mínimamente a la baja a lo largo de los años. Ambas magnitudes han mostrado una tendencia creciente desde 2017 (29.722 actos y 32.623 donaciones) hasta 2021, momento en el que se alcanzaron valores máximos (con 52.985 actos y 57.879 viviendas donadas). Tras la ligera caída interanual registrada en 2022, en los años posteriores se ha visto una estabilización con cierta tendencia alcista. Los datos de 2025 apuntan a una continuidad en dicha tendencia, ya que en el primer semestre ha habido 25.209 actos y 26.923 donaciones.

Gráfico 5: Evolución de las donaciones con vivienda (2017 – 1S 2025).

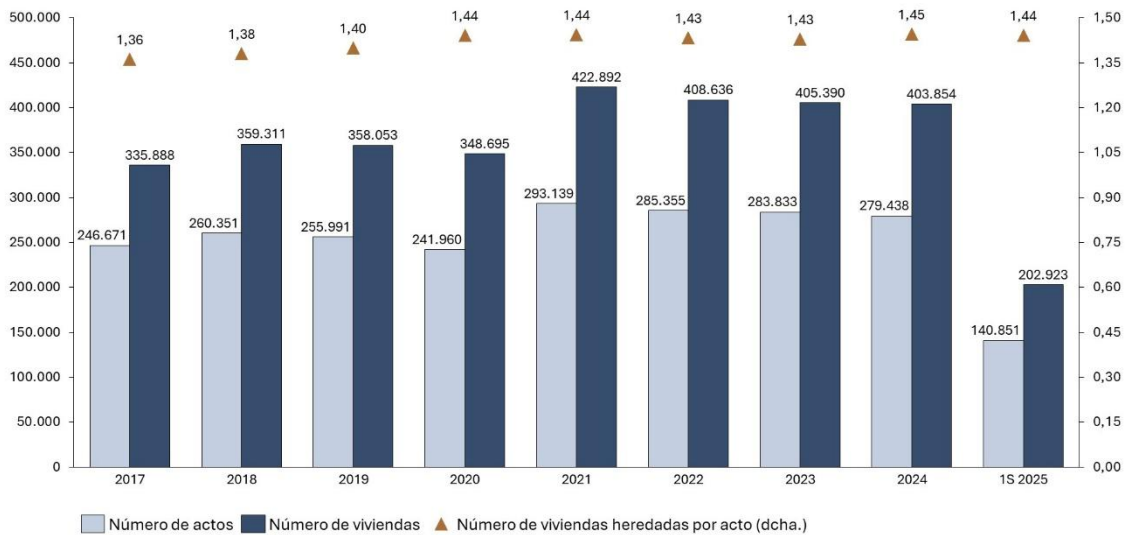


Fuente: CIEN

Por su parte, las herencias con vivienda mantienen una dimensión significativa. Según se ilustra en el Gráfico 6, el número de actos de herencia que incluyen viviendas ha mostrado una evolución oscilante: de 246.671 en 2017 a 279.438 en 2024, con un máximo en 2021 (293.139 actos) y una cifra de 140.851 en el primer semestre de 2025.

Esta última cifra es un 2,6% inferior al número de herencias con vivienda del primer semestre de 2024 (144.607 actos). Asimismo, el número de viviendas heredadas en dichos actos también se redujo en un 2,6% en la primera mitad de 2025 frente a 2024 (202.923 en 2025 frente a 208.371 en el primer semestre de 2024).

Gráfico 6: Evolución de las herencias con vivienda (2017 – 1S 2025).



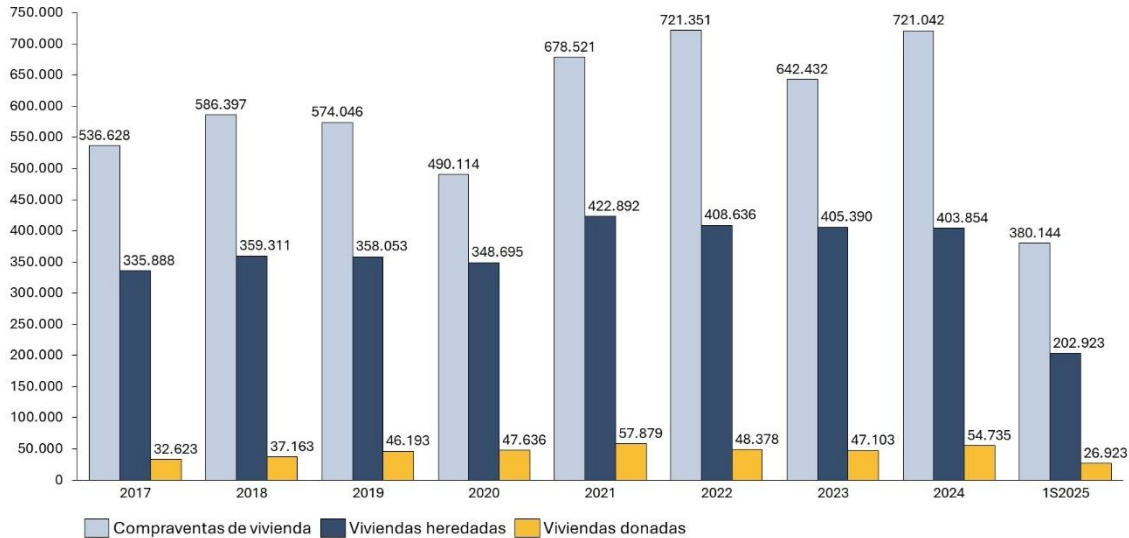
Fuente: CIEN

El Gráfico 6 se muestra que el número de viviendas transmitidas dentro de estos actos también ha aumentado, pasando de 335.888 viviendas heredadas en 2017 a 403.854 en 2024. El promedio de viviendas por acto ha aumentado ligeramente de 1,36 en 2017 a 1,45 en 2024, manteniéndose en 1,44 en 2025.

Estas cifras de herencias y donaciones pueden dimensionarse si se ponen en relación con las operaciones de compraventa de vivienda: el número de viviendas heredadas en 2024 (403.854) y el número de viviendas donadas (54.735 en 50.887 actos) equivaldría en conjunto a aproximadamente el 64% de las operaciones de compraventa de vivienda registradas ese mismo año (721.042), tal y como refleja el Gráfico 7. El volumen de viviendas heredadas se ha mantenido bastante estable en el entorno de las 335.000 a 423.000 unidades anuales, mientras que el número de viviendas donadas casi se duplicó entre 2017 y 2024, al pasarse del orden de 33.000 viviendas en 2017 a casi 55.000 viviendas en 2024. Mientras, las compraventas han mostrado mayores oscilaciones, con descensos marcados en 2020 y máximos superiores a las 720.000 operaciones en 2022 y 2024.

Los datos más recientes para la primera mitad de 2025 muestran que en este periodo se han heredado 202.923 viviendas y se han donado 26.923 viviendas. Estas dos cifras en conjunto se corresponderían con el 60% del número de compraventas entre enero y junio de este año (380.144).

Gráfico 7: Evolución del número de compraventas y del número de viviendas donadas y heredadas (2017 – 1S 2025).



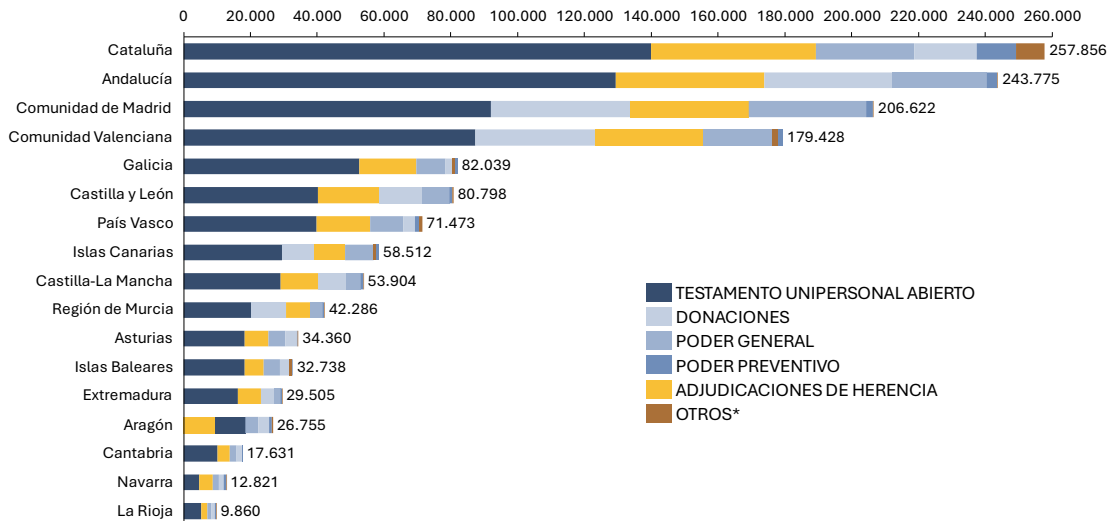
Fuente: CIEN

La relación entre estas cifras y el contexto actual del mercado inmobiliario adquiere una relevancia creciente: en paralelo al aumento de la compra de vivienda, las herencias y, sobre todo, las donaciones, parecen mostrar signos de convertirse en un canal clave de acceso para las generaciones más jóvenes. El envejecimiento poblacional augura una gran transmisión patrimonial en las próximas décadas bien sea mediante donaciones o herencias.

CATALUÑA, ANDALUCÍA Y COMUNIDAD DE MADRID CONCENTRAN MÁS DE 700.000 ACTOS NOTARIALES EN 2024

En el ámbito autonómico, Andalucía, Cataluña y la Comunidad de Madrid concentraron en 2024 el mayor número de operaciones en términos absolutos, con cifras superiores a los 200.000 actos cada una, seguidas por la Comunidad Valenciana, que superó los 179.000 (Gráfico 8). En una posición intermedia se situaron Galicia, Castilla y León, País Vasco e Islas Canarias, todas ellas con una cantidad de actos comprendida entre los 58.000 y los 82.000. Por su parte, las comunidades con menor actividad fueron Cantabria, Navarra y La Rioja, lo que se corresponde con su menor dimensión poblacional.

Gráfico 8: Número total de actos por comunidad autónoma (2024).



Fuente: CIEN

Nota*: el grupo de "otros" incluye los siguientes actos: documento de voluntades anticipadas, cesión de bienes a cambio de alimentos y/o renta e hipoteca inversa

El análisis de la tipología confirma un patrón general: los testamentos constituyen el grupo mayoritario en todos los territorios. Su peso relativo resulta especialmente elevado en Galicia (52.667 testamentos, el 64,2% de los actos registrados en 2024), Cantabria (10.160; 57,6%) y Extremadura (16.230; 55,0%). También alcanzan una presencia muy destacada en Cataluña (139.891; 54,3%) y La Rioja (5.319; 53,9%). En comunidades como Castilla-La Mancha (28.955; 53,7%), Asturias (18.261; 53,1%) y Andalucía (129.344; 53,1%), los testamentos también superan la mitad del total de actos autorizados.

Por su parte, las escrituras de apoderamiento (poderes generales y preventivos) adquieren mayor protagonismo en regiones como Navarra (2.516 apoderamientos; 19,6% del total de 12.821 actos), Comunidad de Madrid (37.167; 18,0% de 206.622) y Aragón (4.724; 17,7% de 26.755), donde su participación supera ligeramente la media nacional (14,1%).

Las adjudicaciones de herencia también representan una parte significativa de la actividad notarial. En 2024 supusieron el 20,1% del total de actos en España, con un peso especialmente elevado en comunidades como Navarra (4.123 adjudicaciones; 32,1% de sus actos). En términos absolutos, destacan Cataluña (49.413 adjudicaciones; 19,2% del total autonómico), Andalucía (44.523; 18,3%), Comunidad Valenciana (32.329; 18,0%) y Comunidad de Madrid (35.238; 17,1%), que concentran el mayor volumen de operaciones sucesorias.

Además de estos grupos mayoritarios, otros actos de carácter más minoritario tienen presencia destacable en determinados territorios: así, los documentos de voluntades anticipadas alcanzan

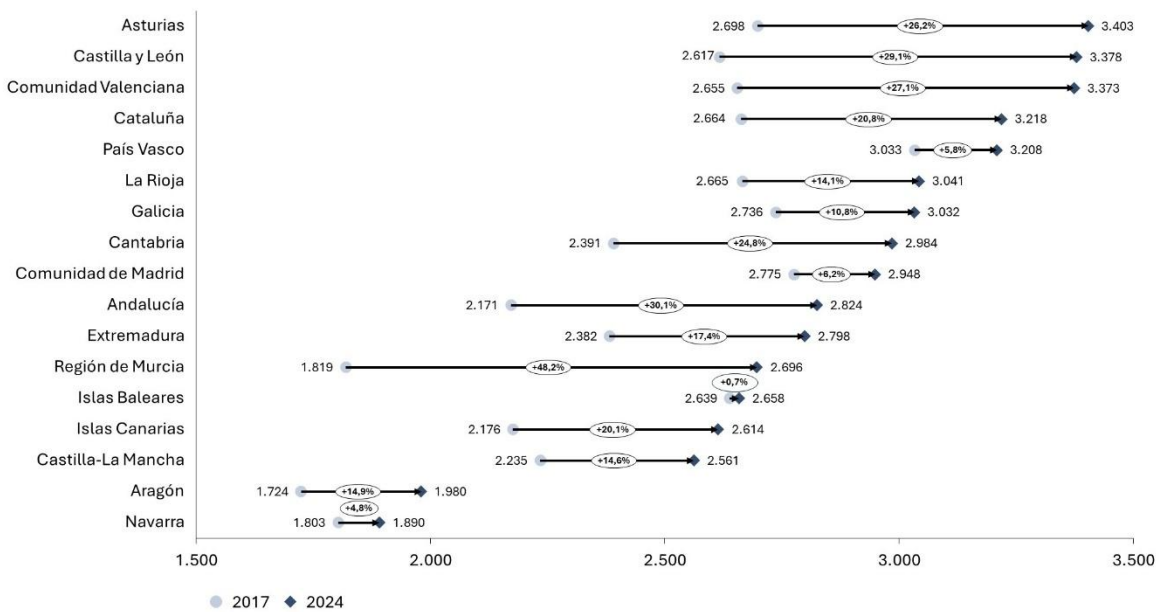
un peso notable en Cataluña (8.402; 3,3% de los actos autonómicos) y en Islas Baleares (629; 1,9%), frente a una media nacional del 1,2%.

Intensidad de uso de los servicios notariales por comunidades autónomas

Si se relaciona el número total de actos asociados a los adultos mayores con la población de cada territorio, el resultado ofrece una visión de la intensidad de uso de los servicios notariales (Gráfico 9). Asturias encabeza el ranking en 2024 con 3.403 actos por cada 100.000 habitantes, seguida por Castilla y León (3.378) y Comunidad Valenciana (3.373), Cataluña (3.218) y País Vasco (3.208) superan ligeramente los 3.200.

En el grupo intermedio y por debajo de los 3.000 actos por cada 100.000 habitantes se encuentran La Rioja (3.041), Galicia (3.032), Cantabria (2.984), Comunidad de Madrid (2.948) y Andalucía (2.824) y Extremadura (2.798). En el tramo más bajo aparecen Castilla-La Mancha (2.561), Aragón (1.980) y Navarra (1.890).

Gráfico 9: Número de actos por cada 100.000 habitantes, por comunidad autónoma (comparativa 2017 vs. 2024).



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y CIEN

La comparación entre 2017 y 2024 muestra un crecimiento generalizado de los ratios, con aumentos de especial intensidad en la Región de Murcia, que pasó de 1.819 a 2.696 actos por 100.000 habitantes (+48,2%), Andalucía (de 2.171 a 2.824; +30,1%), Castilla y León (de 2.617 a 3.378; +29,1%), Comunidad Valenciana (de 2.655 a 3.373; +27,1%) y Asturias (de 2.698 a 3.403; +26,2%) y Cantabria (de 2.391 a 2.984; +24,8%).

ANEXO: ACTOS NOTARIALES DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA MÁS FRECUENTES

Código	Acto Notarial	Descripción
0103	Documento de voluntades anticipadas	Documento por el cual una persona, conforme a la normativa autonómica aplicable, expresa por anticipado sus deseos respecto a los tratamientos médicos que desea o no recibir en caso de no poder manifestar su voluntad. Puede incluir decisiones sobre donación de órganos, designación de representantes ante los equipos médicos, destino del cuerpo tras el fallecimiento y otras cuestiones reguladas.
0201	Testamento unipersonal abierto	Testamento otorgado ante notario en el que una persona dispone de la distribución de su herencia, designa herederos y legatarios, nombra albacea y establece otras previsiones sucesorias.
0512	Cesión de bienes a cambio de alimentos y/o renta	Contrato por el cual una persona transmite uno o más bienes a un tercero a cambio de recibir una renta, pensión o la obligación de manutención por parte del cesionario.
0701	Donaciones	Acto por el cual una persona dispone gratuitamente de uno o varios de sus bienes o derechos a favor de otra, que los acepta.
1103	Adjudicación por título sucesorio con o sin liquidación de comunidad conyugal	Acto notarial por el que se adjudican bienes y derechos a los herederos o legatarios conforme a un título sucesorio, pudiendo incluir la liquidación de la sociedad de gananciales u otro régimen matrimonial para determinar la parte del cónyuge sobreviviente y de los herederos.
1227	Hipoteca inversa	Préstamo garantizado con la vivienda habitual en el que el propietario recibe un capital único o rentas periódicas sin perder la titularidad ni el uso del inmueble hasta su fallecimiento. Habitualmente se utiliza como complemento a la pensión de jubilación.
1401	Poder general	Documento notarial mediante el cual una persona otorga a otra facultades para actuar en su nombre, incluyendo actos de administración, disposición patrimonial y, en su caso, decisiones relativas a su cuidado personal.

1410	Poder preventivo para el caso de incapacidad	Modalidad de poder que mantiene su vigencia aun cuando el poderdante quede en situación de incapacidad, o bien que solo comienza a surtir efectos a partir de dicha situación.
------	--	--