



Boletín notarial de las actualizaciones más destacadas de febrero de 2025

Contenidos destacados

Actualizado a Febrero 2025

Índice

Prácticos

- Práctico Contratos Civiles 3
- Práctico Sociedades Mercantiles 4
- Práctico Sucesiones 4
- Práctico Derecho Registral 5

Formularios

- Formularios de Derecho de Sociedades 6
- Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral 6
- Formularios de Actas y Poderes 6

Nota: todos los formularios y prácticos afectados por la prórroga de la suspensión de liberalización de determinadas inversiones extranjeras así como la suspensión de causa de disolución a causa de la DANA están actualizados por el [Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, por el que se aprueban medidas urgentes en materia económica, de transporte, de Seguridad Social, y para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad.](#)

Prácticos

Práctico Contratos Civiles

- **Dación o adjudicación en pago. AUSENCIA DE PACTO COMISORIO:** adquirida una vivienda, formalizado préstamo para su adquisición sin plazo y seguidamente adjudicada como dación en pago al acreedor hipotecario no es calificable como pacto comisorio ni simulación, pues la declaración sobre una posible simulación negocial ha de quedar reservada al ámbito judicial, dado lo limitado de los medios de calificación de que dispone el Registrador. Actualizado por la [Resolución de 15 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Inscripción y cancelación de arrendamientos. ARRENDAMIENTO RÚSTICO Y FIJACIÓN DE LA RENTA:** es perfectamente admisible fijar en el contrato una renta en función de la que se estima como superficie real, aunque difiera de la inscrita ya que no hay duda de cuál es el objeto del negocio, sobre el cual las partes han contratado y cuál es la renta que el arrendatario ha consentido pagar. La fijación de la renta con relación a los metros cuadrados admitidos por las partes no es una estipulación contraria a la Ley, a la moral, o al orden público. Actualizado por la [Resolución de 14 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Inscripción y cancelación de arrendamientos. GEOREFERENCIACIÓN DE FINCA RÚSTICA:** la inscripción de un contrato de arrendamiento no se encuentra entre los supuestos en los que la georreferenciación es circunstancia necesaria de la inscripción. Y esa circunstancia no puede variar por el hecho de que la renta del arrendamiento se haya fijado con referencia a los metros existentes en la realidad física, que son distintos de los que constan inscritos en el Registro de la Propiedad. Actualizado por la [Resolución de 14 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Sociedades Mercantiles

- [Fusión por absorción de sociedad participada](#). **FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE SOCIEDAD ÍNTEGRAMENTE PARTICIPADA. INFORME A LOS TRABAJADORES**: frente a la regla general del art. 9 del Real Decreto-Ley 5/2023, hay la norma especial del art. 53 del Decreto, por lo que ha de entenderse que la exclusión del informe de los administradores afecta a ambas secciones (a los socios y trabajadores); si la absorbida carece de trabajadores y está íntegramente participada por la absorbente la fusión no produce efecto alguno sobre el empleo de la absorbente y no se exige constancia del informe a los trabajadores. Actualizado por la [Resolución de 16 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Asistencia financiera en una sociedad anónima](#). **ASISTENCIA FINANCIERA**: la sanción de nulidad no es apropiada para el caso de un contrato de hipoteca otorgado en favor de la entidad financiera prestamista que no conoció la finalidad ilícita del contrato (el préstamo garantizado con la hipoteca se concedió para la compra de un inmueble hipotecado, pero el dinero se destinó al pago de todas las acciones de la garante). Además, no pueden instar la nulidad los sujetos no protegidos por la norma (que serían los acreedores sociales o los socios ajenos al órgano de administración y representación de la sociedad); y no pueden instrumentalizar dicha prohibición para beneficiar a quienes actuaron con conocimiento de la actuación ilícita. Actualizado por la [STS 190/2025, 6 de Febrero de 2025](#).

Práctico Sucesiones

- [Capacidad del testador](#). **CAPACIDAD PARA TESTAR Y MEDIDAS CAUTELARES**: una cosa es una medida cautelar impuesta a una persona en orden a la disposición y administración de sus bienes y otra cosa es que ello implique que no tenga capacidad para testar en el momento del otorgamiento; no puede establecerse una estricta equiparación entre esas medidas cautelares (sobre actos de administración y disposición patrimonial, que se supone afecta a los actos inter vivos) y la capacidad concreta de disponer mortis causa. Actualizado por la [STS 1640/2024, 10 de Diciembre de 2024](#).
- [Pago de legítima en metálico en derecho común](#). **FACULTAD DEL PAGO DE LA LEGÍTIMA EN METÁLICO EN DERECHO COMÚN**: si caduca el plazo para el ejercicio de la facultad de pago de la legítima en metálico, es necesaria la concurrencia de todos los llamados a la sucesión prestando su consentimiento expreso, sin que sea inscribible la partición sin el consentimiento de los legitimarios, a pesar de haber aprobación notarial de la partición. Actualizado por la [Resolución de 17 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Colación](#). **OPERACIONES COLACIONABLES**: a) el pago de deudas por el causante a un heredero puede ser calificado como donación indirecta colacionable, si se evidencia la intención de liberación del deudor sin reclamación posterior; b) la cesión del uso de una vivienda a título de precario no constituye un acto colacionable ni afecta al cálculo de legítimas, ya que el propietario puede revertir el uso en cualquier momento. Actualizado por la [STS 13/2025, de 7 de enero de 2025](#).
- [Aceptación de la herencia. Clases y efectos](#). **SUPUESTO DE ACEPTACIÓN TÁCITA DE LA HERENCIA**: el haber dispuesto de bienes hereditarios, (en el caso, disponer del dinero y haber tomado posesión de determinados bienes inmuebles y haber pagado determinados tributos en relación con los mismos) implica actos concluyentes de aceptación. Actualizado por la [SAP Madrid 417/2024, 14 de Octubre de 2024](#).

Práctico Derechos Registral

- [Cancelación de condición resolutoria por caducidad](#). **CANCELACIÓN DE CONDICIÓN RESOLUTORIA**: ni el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, ni el artículo 177 del Reglamento Hipotecario, son aplicables a las condiciones resolutorias en garantía de obligaciones distintas a la del pago del precio. Diferencia entre el art. 82.5º y 210.1, regla octava, ambos de la LH. Actualizado por la [Resolución de 9 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Concordancia Registro y realidad jurídica. Procedimientos](#). **EFFECTOS DE UNA REPRESENTACIÓN GRÁFICA CATASTRAL YA INSCRITA**: la oposición del colindante a dicha representación gráfica únicamente podrá resolverse bien por nuevo acuerdo con el titular registral de la finca cuya representación gráfica conste inscrita, bien acudiendo a la conciliación registral (art. 103 bis LH), bien iniciado el correspondiente procedimiento judicial. Actualizado por la [Resolución de 11 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Venta extrajudicial, el antes llamado procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria](#). **CONSIGNACIÓN DEL DOMICILIO DE PERSONA JURÍDICA EN UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO**: tratándose de personas jurídicas debe fijarse en la escritura de préstamo hipotecario tanto un domicilio físico como un correo electrónico siendo ambos requisitos cumulativos. Actualizado por la [Resolución de 27 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Últimas modificaciones legales sobre préstamos hipotecarios](#). **PRÉSTAMO HIPOTECARIO A EMPLEADO**: si la escritura de préstamo hipotecario no contiene la fijación de la «Tasa Anual Equivalente» de la operación no permite su comparación para poder ser excluido de estar sujeto a la Ley 5/2019. Actualizado por la [Resolución de 30 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Formularios

Formularios de Derecho de Sociedades

- [Clasificación Nacional de Actividades Económicas](#). Actualizado por el [Real Decreto 10/2025](#), de 14 de enero, por el que se aprueba la [Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2025 \(CNAE-2025\)](#).

Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral

- [Declaración de Obra Nueva acabada](#). **DECLARACIÓN DE OBRA TERMINADA DE NAVE INDUSTRIAL EN GALICIA**: no es exigible ni el depósito del Libro del Edificio (la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia limita la exigencia a viviendas) ni la certificación de la eficiencia energética de los edificios (exclusión prevista en el artículo 2.2.d) del Decreto 128/2016, de 25 de agosto). Actualizado por la [Resolución de 10 de enero de 2025](#), de la [Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)

Formularios de Actas y Poderes

- [Acta notarial previa a la formalización de un préstamo hipotecario sobre inmueble residencial](#). **PRÉSTAMO HIPOTECARIO A EMPLEADO**: si la escritura de préstamo hipotecario no contiene la fijación de la «Tasa Anual Equivalente» de la operación no permite su comparación para poder ser excluido de estar sujeto a la Ley 5/2019. Actualizado por la [Resolución de 30 de diciembre de 2024](#), de la [Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).