



Boletín notarial de las actualizaciones más destacadas de marzo de 2025

Contenidos destacados

Actualizado a Marzo 2025

Índice

Prácticos

- Práctico Contratos Civiles 3
- Práctico Sociedades Mercantiles 4
- Práctico Derechos Reales 4
- Práctico Derecho Registral 5
- Práctico Obra Nueva y Propiedad Horizontal 6

Formularios

- Formularios de Derecho de Sociedades 7
- Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral 7

Especial LO 1/2025

- Contexto y objetivos de la norma 8
- Dossier legislativo 8
- Cuadros comparativos 9
- Artículos doctrinales 9
- Prácticos destacados 10
- Formularios destacados 12

Prácticos

Práctico Contratos Civiles

- **Circunstancias personales de los otorgantes. IDENTIFICACIÓN DE UN OTORGANTE Y ERROR EN EL NOMBRE O APELLIDO:** cuando un otorgante de una escritura hace simple manifestación de algún error (como empezar su apellido con G cuando, en realidad, empieza con J), si el notario ha dado fe de conocimiento, es una dación que el registrador no puede cuestionar y debe inscribirse con la letra del DNI, sin más. Actualizado por la [Resolución de 14 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Régimen matrimonial de los extranjeros. RÉGIMEN MATRIMONIAL DE EXTRANJEROS ADQUIRENTES:** realizada por el notario autorizante la labor de precisión del carácter legal del régimen económico-matrimonial de unos extranjeros, desvaneciendo así toda posible duda sobre origen legal o convencional de dicho régimen, no puede el registrador exigir más especificaciones. Actualizado por la [Resolución de 28 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Temas fiscales en la extinción de comunidad. SEGREGACIÓN PREVIA A UNA EXTINCIÓN DE UNA COMUNIDAD:** cuando en una escritura pública se formalizan la disolución y extinción de una "comunidad" (en el caso una comunidad de bienes dedicada a una actividad empresarial) con previa segregación, debe considerarse una única convención a efectos de gravamen. Si es una comunidad dedicada a actividad empresarial: operaciones societarias. Actualizado por la [STS 1515/2024, 26 de Septiembre de 2024](#).
- **Escritura y calificación registral de la representación. APODERADO CON CONDICIÓN ESENCIAL PARA SU ACTUACIÓN:** exigida la autorización con firmas legitimadas librada en relación con la operación de que se trate, el juicio de suficiencia- incluida la forma de legitimación, en el caso por cotejo y no presencial - corresponde al Notario que interpreta que dicha autorización es ese acto interno de la entidad representada que lo ha previsto a modo de control precedente «ad intra», de forma que aceptada la legitimación no puede el registrador considerarla errónea ni incongruente. Actualizado por la [Resolución de 4 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Sociedades Mercantiles

- [Obligaciones y facultades del liquidador de una sociedad](#). **LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD**: para hacer constar en el Registro Mercantil la extinción de la sociedad disuelta y liquidada, es necesario no sólo que se presente a inscripción la escritura pública de extinción sino también que los liquidadores depositen en dicho registro los libros y documentos de la sociedad extinguida, salvo que en la escritura los liquidadores hubieran asumido el deber de conservación de dichos libros y documentos durante el plazo de seis años a contar desde la fecha del asiento de cancelación de la sociedad, o manifestado que la sociedad carece de ellos. Actualizado por la [Resolución de 14 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Junta convocada de Sociedad Limitada: forma y plazos](#). **CONVOCATORIA DE JUNTA DE SOCIEDAD DE MALA FE**: constituye abuso de derecho y mala fe por parte del órgano de administración de una sociedad el modificar repentinamente la forma habitual de convocatoria de la junta de socios (siempre se hacía junta universal) sin notificar tal cambio a un socio, afectando así su derecho a participar y votar en la junta, especialmente cuando este cambio resulta en la dilución de su participación en el capital social. Actualizado por la [STS 282/2025, 20 de Febrero de 2025](#).
- [Junta convocada de Sociedad Anónima: forma y plazos](#). **CONVOCATORIA DE JUNTA DE SOCIEDAD DE MALA FE**: constituye abuso de derecho y mala fe por parte del órgano de administración de una sociedad el modificar repentinamente la forma habitual de convocatoria de la junta de socios (siempre se hacía junta universal) sin notificar tal cambio a un socio, afectando así su derecho a participar y votar en la junta, especialmente cuando este cambio resulta en la dilución de su participación en el capital social. Actualizado por la [STS 282/2025, 20 de Febrero de 2025](#).
- [Junta universal de una sociedad](#). **JUNTA UNIVERSAL. EXIGENCIA DE ASISTENCIA DE LOS SOCIOS**: del tenor literal del artículo 178 LSC debe concluirse que para la celebración de la Junta Universal es necesaria la presencia y acuerdo de todos los socios, con independencia de la cuestión de a quien corresponde el derecho de voto (en el caso por un pacto de socios). Actualizado por la [SAP Sevilla 537/2024, 6 de Noviembre de 2024](#).

Práctico Derechos Reales

- [Opción de compra: requisitos y efectos](#). **DENEGACIÓN DE UNA OPCIÓN DE COMPRA**: debe denegarse si se ha instrumentado un negocio indirecto de opción de compra con una finalidad de garantía extraña a la causa del contrato de opción, y que resulta contraria a la prohibición del pacto comisorio, toda vez que, bajo la apariencia de un contrato de opción de compra, se esconde un comiso que permite a la parte optante, o acreedora, hacerse dueña de la finca ofrecida en garantía sin los requisitos y cautelas de la ejecución procesal. Actualizado por la [Resolución de 16 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derechos Registral

- **Principio de legalidad y la calificación registral. LÍMITE DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL:** celebrado un negocio jurídico el cual, prima facie, reúna todos y cada uno de los requisitos necesarios para su inscripción, no puede el registrador denegar por presunción de fraude o simulación pues ello queda reservado al ámbito judicial; el *fraus legis* u otro hipotético negocio de los denominados por la doctrina oblicuos o indirectos son posibles en casi todos los actos jurídicos. Actualizado por la [Resolución de 15 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Extensión objetiva de la hipoteca. LÍMITE DE LOS INTERESES DE DEMORA:** la limitación del interés de demora del art. 25 de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y 114, p.3º de la Ley Hipotecaria (el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte) afecta a los inmuebles para uso residencia, y no puede ser extrapolada a otros supuestos no contemplados en tales preceptos legales (como la compra de solar para edificar). Actualizado por la [Resolución de 28 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Recursos contra la calificación del Registrador. RECURSO CONTRA CALIFICACIÓN NEGATIVA DEL REGISTRADOR NOTIFICADA TELEMÁTICAMENTE:** para que sea válida la notificación por vía telemática se requiere que el interesado lo haya manifestado así al tiempo de la presentación del título, quedando constancia fehaciente; en caso contrario, la notificación del registrador por correo electrónico no es formalmente correcta para determinar el día del cómputo inicial del plazo para interponer el recurso. Actualizado por la [Resolución de 28 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Principio de prioridad registral y sus efectos. Asiento de presentación y rango. PRETENSIÓN DE INSCRIBIR UNA SEGREGACIÓN NO HABIENDO CABIDA EN LA FINCA MATRIZ:** aunque en el momento de la segregación hubiera cabida, la entrada anticipada de títulos posteriores en el Registro de la Propiedad provoca que, si al tiempo de la presentación del título retrasado la situación registral es incompatible con su contenido no puede llevarse a cabo la inscripción de conformidad con las exigencias del principio de prioridad registral. Actualizado por la [Resolución de 29 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Obra Nueva y Propiedad Horizontal

- [Acuerdos relativos a la prohibición de pisos turísticos](#). **MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS PROHIBIENDO EL MERO ALQUILER VACACIONAL U OTRA MODALIDAD GRAVOSA**: la norma actual no permite que la excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de las viviendas o locales, como es, por ejemplo, el mero alquiler vacacional «cualquier otra modalidad de alquiler que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a la Comunidad». Actualizado por la [Resolución de 29 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Comunidad funcional. Venta de participaciones indivisas de un local con derecho a utilizar una plaza de garaje o trastero](#). **COMUNIDAD FUNCIONAL DE UN LOCAL DESTINADO A TRASTEROS**: no es necesario acuerdo de la comunidad de propietarios para crear una comunidad funcional de forma que la propiedad de un local se distribuye en cuotas cada una de las cuales da derecho al uso exclusivo de una zona determinada; debe describirse pormenorizadamente, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes. Actualizado por tres resoluciones de la misma fecha: [Resolución de 5 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#), [Resolución de 5 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#) y [Resolución de 5 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Formularios

Formularios de Derecho de Sociedades

- [Tanteos y retractos legales en Cataluña](#). Actualizado por el [Decreto ley 2/2025, de 25 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo](#).

Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral

- [Escritura de constitución de un derecho de opción](#). **DENEGACIÓN DE UNA OPCIÓN DE COMPRA**: debe denegarse si se ha instrumentado un negocio indirecto de opción de compra con una finalidad de garantía extraña a la causa del contrato de opción, y que resulta contraria a la prohibición del pacto comisorio, toda vez que, bajo la apariencia de un contrato de opción de compra, se esconde un comiso que permite a la parte optante, o acreedora, hacerse dueña de la finca ofrecida en garantía sin los requisitos y cautelas de la ejecución procesal. Actualizado por la [Resolución de 16 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura de compraventa de finca urbana entre particulares, sin arrendatarios](#). Actualizado por el [Decreto ley 2/2025, de 25 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo](#).
- [Escritura de extinción total de comunidad. Reglas generales](#). **SEGREGACIÓN PREVIA A UNA EXTINCIÓN DE UNA COMUNIDAD**: cuando en una escritura pública se formalizan la disolución y extinción de una "comunidad" (en el caso una comunidad de bienes dedicada a una actividad empresarial) con previa segregación, debe considerarse una única convención a efectos de gravamen. Si es una comunidad dedicada a actividad empresarial: operaciones societarias. Actualizado por la [STS 1515/2024, 26 de Septiembre de 2024](#).
- [Escritura de compraventa de garajes, en especial cuota indivisa con derecho a un aparcamiento entre particulares sin arrendatarios](#). **COMUNIDAD FUNCIONAL DE UN LOCAL DESTINADO A TRASTEROS**: no es necesario acuerdo de la comunidad de propietarios para crear una comunidad funcional de forma que la propiedad de un local se distribuye en cuotas cada una de las cuales da derecho al uso exclusivo de una zona determinada; debe describirse pormenorizadamente, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes. Actualizado por tres resoluciones de la misma fecha: [Resolución de 5 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#), [Resolución de 5 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#) y [Resolución de 5 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Especial LO 1/2025

El 2 de enero de 2025 se aprobó la Ley Orgánica 1/2025, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, cuyo objetivo es transformar de forma profunda la estructura y el funcionamiento de la Administración de Justicia en España. Esta norma fue publicada en el Boletín Oficial del Estado el 3 de enero y entró parcialmente en vigor veinte días después de su publicación.

Tres meses después, el 3 de abril, entra en vigor la segunda fase — la más relevante— de la Ley Orgánica 1/2025. Esto ocurre sin perjuicio de la posterior implantación escalonada de los Tribunales de Instancia y del Tribunal Central de Instancia.

Contexto y objetivos de la norma

La Ley Orgánica 1/2025 responde a la creciente complejidad de las relaciones sociales y económicas y al notable aumento de la litigiosidad en los últimos años.

Su propósito es:

- Reducir las **disfunciones** de la Administración de Justicia, como la falta de especialización, la duplicidad de órganos judiciales y las desigualdades en la carga de trabajo.
- Adaptar la **organización judicial** a los avances tecnológicos y a las necesidades actuales, apostando por modelos colegiados y una justicia más ágil y cercana.
- Introducir mecanismos que **agilicen** los procedimientos judiciales y fomenten soluciones alternativas a los litigios.

Este objetivo se pretende cumplir, por un lado, mediante la modificación de las distintas leyes procesales de los distintos ámbitos jurisdiccionales, y, por otro, mediante la introducción en el capítulo II del Título II de la LO 1/2025 de la regulación de los Medios adecuados de solución de controversias en vía no jurisdiccional (MASC).

Para facilitar el estudio de esta norma, vLex ha publicado y actualizado un gran número de contenidos, destacando los siguientes.

Dossier legislativo

- [Dossier Legislativo de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia](#)

Cuadros comparativos

- [Modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia](#)
- [Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil por la Ley Orgánica 1/2025](#)
- [Modificaciones en el ámbito penal introducidas por la Ley Orgánica 1/2025\(LECrím, LORPM, EOMF y LRM RPUE\)](#)
- [Modificaciones en el ámbito laboral introducidas por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia \(LRJS, ET y LITTS\)](#)
- [Modificaciones en el ámbito administrativo \(LJCA, RDL 6/2023 y LRBRL\)](#)
- [Modificaciones en el ámbito laboral \(LRJS, ET y LITTS\)](#)
- [Modificaciones en el ámbito del derecho civil \(CC, LH, LRC, LCAT, LPH y LGDCU\)](#)
- [Modificaciones en el ámbito mercantil \(LSC, TRLC, LAEI, LCD y LSP\)](#)
- [Modificación de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos Sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia](#)

Artículos doctrinales

- [Medios adecuados de solución de controversias en vía no jurisdiccional de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia](#). Revista de Derecho vLex (ISSN: 2462-3423). Núm. 248, Enero 2025. Escrito por vLex
- [Aspectos esenciales de la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Criminal por la LO 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia](#). Revista de Derecho vLex (ISSN: 2462-3423). Núm. 248, Enero 2025. Escrito por Javier Muñoz Cuesta. Fiscal del Tribunal Supremo
- [LO 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia: Novedades en el Orden Jurisdiccional Social](#). Revista de Derecho vLex (ISSN: 2462-3423). Núm. 248, Enero 2025. Escrito por Jorge Medel Bernardo. Letrado de la Administración de Justicia
- [La oferta vinculante del artículo 17 de la LO 1/2025 y el contenido de la misma para cumplir con el requisito de procedibilidad](#). Revista de Derecho vLex (ISSN: 2462-3423). Núm. 248, Enero 2025. Escrito por Jesús Sánchez García. Abogado
- [Costas procesales. Novedades introducidas por la LO 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia](#). Revista de Derecho vLex (ISSN: 2462-3423). Núm. 248, Enero 2025. Escrito por Jorge Medel Bernardo. Letrado de la Administración de Justicia

- [Subastas judiciales electrónicas. Novedades introducidas por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.](#) Revista de Derecho vLex (ISSN: 2462-3423). Núm. 248, Enero 2025. Escrito por Fernando Dueñas Fraile. Letrado de la Administración de Justicia
- [Las nuevas competencias en materia penal de la Sección de Violencia sobre la Mujer y de la Sección de Violencia contra la Infancia y la Adolescencia introducidas por la LO 1/2025, de 2 de enero.](#) Revista de Derecho vLex (ISSN: 2462-3423). Núm. 249, Febrero 2025. Escrito por Javier Muñoz Cuesta. Fiscal del Tribunal Supremo
- [Aspectos organizativos y gubernativos en los nuevos Tribunales de Instancia.](#) Revista de Derecho vLex (ISSN: 2462-3423). Núm. 249, Febrero 2025. Escrito por Joaquim Abella Ribas. Juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Cerdanyola del Vallès. Miembro electo de la Sala de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña
- [La actividad negociadora previa y los MASC. Análisis de los primeros criterios de los jueces y los LAJ.](#) Revista de Derecho vLex (ISSN: 2462-3423). Núm. 250, Marzo 2025. Escrito por vLex

A continuación, se recoge una selección de temas de la Colección de Prácticos vLex y Formularios de especial relevancia en el ámbito Notarial que han sido actualizados por la Ley Orgánica 1/2025, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

Prácticos destacados

Práctico Derecho de Familia

- [Determinación del régimen matrimonial de los cónyuges. Prueba y rectificación](#)
- [Escritura de matrimonio en peligro de muerte](#)
- [Pensión de alimentos](#)
- [Nulidad matrimonial](#)
- [Escritura de matrimonio en peligro de muerte](#)
- [Matrimonio civil](#)
- [Matrimonio en peligro de muerte](#)

Práctico Obra Nueva y Propiedad Horizontal

- [Adopción de acuerdos en junta de propietarios](#)
- [Acuerdos relativos a la prohibición de pisos turísticos](#)
- [Derechos y obligaciones de los propietarios](#)

Práctico Derecho Registral

- Venta extrajudicial, el antes llamado procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria
- Reglas generales de la ejecución sobre bienes hipotecados
- Procedimiento de ejecución judicial sobre bienes hipotecados
- Temas prácticos en materia de préstamos hipotecarios
- Cancelación de hipoteca y condición resolutoria por acreedor
- Anotación preventiva de embargo
- Menciones y notas marginales
- Principio de legalidad y la calificación registral
- Últimas modificaciones legales sobre préstamos hipotecarios

Práctico Sociedades Mercantiles

- Concurso de acreedores. Especialidades si afecta a una sociedad de capital
- Aportación de socios no residentes en la escritura fundacional de una sociedad
- Aumento de capital de una sociedad con aportaciones de no residentes
- Entidades relacionadas con la seguridad privada
- Inversiones extranjeras en España
- Transmisión de participaciones sociales: derecho limitado
- Compraventa de participaciones sociales de sociedad limitada
- Nombramiento de cargos en una Sociedad Anónima
- Aumento de capital de una sociedad limitada: notas generales
- Nombramiento de cargos en una Sociedad Limitada
- Sociedades de inversión inmobiliaria
- Disolución de una sociedad limitada: requisitos, proceso y efectos
- Sociedad profesional
- Disolución de una sociedad limitada: requisitos, proceso y efectos
- Disolución de sociedad anónima: requisitos, procesos y efectos
- Obligaciones del administrador de una sociedad
- Responsabilidad del administrador de una sociedad
- Concurso de acreedores. Efectos generales

Práctico Contratos Civiles

- Compraventa de acciones de una sociedad
- Compraventa de participaciones sociales de sociedad limitada
- Arrendamientos urbanos regidos por legislación especial
- Compromiso, arbitraje y mediación
- Contrato de transacción
- Enajenación de bienes del y por el concursado
- Circunstancias personales de los otorgantes
- Derechos de preferente adquisición nacidos de contratos

Práctico Obligaciones y Contratos

- Contratos que afectan a terceros. Supuestos
- Imputación de pagos
- Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer
- Pago de las obligaciones. Elementos objetivos y formas sustitutivas

Práctico Sucesiones

- Repudiación de la herencia. Capacidad y forma
- Aceptación de la herencia. Concepto y caracteres
- Administración del caudal hereditario
- División judicial de la herencia

Práctico Derechos Reales

- Propiedad horizontal. Junta y acuerdos
- Propiedad horizontal: derechos y obligaciones de los propietarios
- El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles
- Protección de la posesión
- Anticresis según el CC y las legislaciones forales o territoriales

Formularios

Formularios de Derecho de Sociedades

- Cláusulas a tener en cuenta en las inversiones extranjeras en la adquisición de acciones o participaciones o por aportaciones a sociedades
- Escritura de compraventa de acciones
- Escritura de compraventa de participaciones sociales entre particulares
- Escritura de disolución y liquidación simultánea de S. A. en junta universal
- Escritura de constitución de S.L. profesional con aportaciones dinerarias
- Estatutos de Sociedad Limitada Profesional, con diversas opciones de administración
- Escritura de disolución de S. L. en junta universal
- Escritura de disolución de S. L. en junta convocada
- Escritura de disolución de una S. A. por acuerdo de la junta general universal

Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral

- Expediente notarial de conciliación
- Escritura de transacción para evitar un pleito
- Escritura de transacción para poner fin a un pleito ya entablado
- Escritura de venta de finca con precio aplazado garantizado con hipoteca
- Escritura de cancelación de hipoteca por el acreedor

Formularios de Actas y Poderes

- [Venta extrajudicial de la vivienda habitual del deudor](#)
- [Venta extrajudicial de finca hipotecada que no sea la vivienda habitual del deudor](#)
- [Poder para pleitos](#)

Formularios de Familia

- [Escritura de celebración del matrimonio ante Notario](#)
- [Expediente matrimonial tramitado por Notario](#)