



Boletín notarial de las actualizaciones más destacadas de junio de 2025

Contenidos destacados

Actualizado a Junio 2025

Índice

Prácticos

• Práctico Contratos Civiles	3
• Práctico Sociedades Mercantiles	3
• Práctico Sucesiones	4
• Práctico Derecho de Familia	5
• Práctico Obra Nueva y Propiedad Horizontal	5
• Práctico Derecho Registral	5

Formularios

• Formularios de Derecho de Sociedades	6
• Formularios de Derecho de Sucesiones	6
• Formularios de Derecho de Familia	7
• Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral	7
• Formularios de Actas y Poderes	7

Prácticos

Práctico Contratos Civiles

- [Enajenación de bienes del y por el concursado](#). **VENTA DIRECTA DE BIEN DEL CONCURSADO EN FASE LIQUIDACIÓN:** el hecho de que la finca no figure expresamente valorada en el plan de liquidación en ningún caso puede suponer que quepa su transmisión sin sujeción a las normas aprobadas en el mismo, tanto en relación al medio de enajenación, como respecto del valor mínimo judicialmente autorizados; la enajenación de bienes inmuebles debe realizarse por la vía de apremio, por subasta, salvo que el juez del concurso haya autorizado la venta directa, ya sea al aprobar un plan de liquidación, ya sea de forma específica para ese acto. Actualizado por la [Resolución de 21 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Sociedades Mercantiles

- [Cierre del Registro Mercantil](#). **REVOCACIÓN DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL:** la prohibición que impone la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria es terminante: la publicación de la revocación del número de identificación fiscal en el “Boletín Oficial del Estado” implicará la abstención del notario para autorizar la disolución y liquidación de una sociedad, que no es excepción aplicable. Actualizado por la [Resolución de 25 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Modificaciones estructurales](#). **FUSIÓN. INTERPRETACIÓN DEL ART. 40 DEL REAL DECRETO-LEY 5/2023, DE 28 DE JUNIO:** el precepto hace referencia a las obligaciones tributarias con la Hacienda Pública Estatal. Defender lo contrario (obligaciones ante las Entidades Locales, o las Comunidades Autónomas) no resultaría razonable. Actualizado por la [Resolución de 2 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Requisitos de fusión cuando todas las sociedades que intervienen tienen la condición de limitadas](#). **FUSIÓN. INTERPRETACIÓN DEL ART. 40 DEL REAL DECRETO-LEY 5/2023, DE 28 DE JUNIO:** el precepto hace referencia a las obligaciones tributarias con la Hacienda Pública Estatal. Defender lo contrario (obligaciones ante las Entidades Locales, o las Comunidades Autónomas) no resultaría razonable. Actualizado por la [Resolución de 2 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Requisitos de fusión cuando alguna de las sociedades que intervienen es S.A.](#). **FUSIÓN. INTERPRETACIÓN DEL ART. 40 DEL REAL DECRETO-LEY 5/2023, DE 28 DE JUNIO:** el precepto hace referencia a las obligaciones tributarias con la Hacienda Pública Estatal. Defender lo contrario (obligaciones ante las Entidades Locales, o las Comunidades Autónomas) no resultaría razonable. Actualizado por la [Resolución de 2 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Unipersonalidad sobrevenida y pérdida de unipersonalidad de una sociedad limitada](#). **DECLARACIÓN DE UNIPERSONALIDAD:** a pesar de la literalidad del art. 203 del RRM, debe admitirse la declaración por el administrador hecha en el número siguiente del protocolo que ha motivado la pérdida de la unipersonalidad (venta a varios socios). Actualizado por la [Resolución de 8 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- [Transmisión de participaciones sociales: derecho limitado](#). **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA EN LA QUE SE SOLICITA QUE SE DECLARE COMO PERFECCIONADO UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACCIONES DE UNA SOCIEDAD**: no es inscribible el Registro Mercantil el cual no tiene por objeto, respecto de las sociedades anónimas y de las sociedades de responsabilidad limitada, la constatación y protección sustantiva del tráfico jurídico sobre las acciones o las participaciones en que se divide el capital social de aquélla. Actualizado por la [Resolución de 22 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Transmisión de las acciones representadas por títulos o por anotaciones en cuenta](#). **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA EN LA QUE SE SOLICITA QUE SE DECLARE COMO PERFECCIONADO UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACCIONES DE UNA SOCIEDAD**: no es inscribible el Registro Mercantil el cual no tiene por objeto, respecto de las sociedades anónimas y de las sociedades de responsabilidad limitada, la constatación y protección sustantiva del tráfico jurídico sobre las acciones o las participaciones en que se divide el capital social de aquélla. Actualizado por la [Resolución de 22 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Sucesiones

- [Sustitución fideicomisaria de residuo](#). **FACULTADES DEL FIDEICOMISARIO DE RESIDUO**: el poder de disposición que tiene el fiduciario en el fideicomiso de residuo no comprende los actos dispositivos a título gratuito salvo que tal posibilidad se haya previsto expresamente por el fideicomitente. Actualizado por la [Resolución de 25 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Sucesión intestada en derecho de Navarra](#). **INTRANSMISIBILIDAD DEL USUFRUCTO DE VIUDEDAD NAVARRO (ANTES DE FIDELIDAD)**: el usufructo de viudedad navarro no puede ser objeto de transmisión ni tampoco cabe transmitir el ejercicio de dicho derecho y la transmisión que se realice no es susceptible de inscripción a pesar del sistema de numerus apertus que en relación con la creación de nuevos derechos reales admite nuestra legislación hipotecaria; la objeción para la inscripción de la transmisión del ejercicio del usufructo se concreta en la falta de trascendencia real porque el objeto de la transmisión no es el derecho de usufructo no permitido por la ley sino las facultades que integran el mismo, más concretamente el aprovechamiento mediato, lo que supone introducir a un tercero en el ejercicio del derecho. Actualizado por la [Resolución de 7 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Partición de la herencia. Reglas generales](#). **CÓNYUGE SEPARADO DE HECHO Y PARTICIÓN**: al fallecer su consorte y de no probarse dicha situación de separación (entre otros medios por acta notarial de notoriedad), su comparecencia e intervención en la partición del causante es inexcusable, a fin de consentir las operaciones particionales de las que resulte que no se perjudica su legítima. Actualizado por la [Resolución de 7 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derecho de Familia

- [Confesión de privaticidad en la sociedad de gananciales](#). **HERENCIA DE BIEN CONFESADO PRIVATIVO EN LA SOCIEDAD DE GANANCIALES**: o se acredita la supervivencia del confesante o han de intervenir sus herederos ratificando la privaticidad de la finca, ya que la confesión opera entre cónyuges (artículo 1324 del Código Civil), pero no ante terceros que se pudieran ver afectados, como son los posibles acreedores o legitimarios. Actualizado por la [Resolución de 6 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Aportación a la sociedad de gananciales y atribución de bienes privativos o gananciales](#). Doctrina y fiscalidad. **SOLICITUD DE QUE UN BIEN INSCRITO ERRÓNEAMENTE COMO PRIVATIVO SE INSCRIBA COMO GANANCIAL**: instada rectificación alegando error de concepto, a falta del consentimiento del registrador, se hace preciso el consentimiento de todos los interesados en la inscripción, que pueden resultar, en su caso, de una escritura en la que así se convenga con expresión de la causa o en su defecto una resolución judicial. Actualizado por la [Resolución de 12 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Obra Nueva y Propiedad Horizontal

- [Modificación total o parcial de la propiedad horizontal](#). Cambio de uso y otros supuestos. **MODIFICACIÓN DE SUPERFICIE DE ENTIDADES EN PH**: para modificar la superficie de una entidad debe acreditarse la existencia de un acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios aprobando la señalada rectificación de superficie, dado que supone la modificación del título constitutivo. Actualizado por la [Resolución de 22 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derecho Registral

- [Expedientes para lograr la concordancia registral](#). **Art. 199 LH. REPRESENTACIÓN GRÁFICA CONTROVERTIDA**: en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental del expediente, pues su finalidad no es resolver una controversia. Actualizado por la [Resolución de 24 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Expedientes para lograr la concordancia registral](#). **Art. 199 LH. INSCRIPCIÓN DE GEOREFERENCIACIÓN POR EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH**: la inscripción practicada no es susceptible de recurso alguno ante el Centro Directivo, el cual recurso sólo procede cuando la inscripción no se ha practicado porque el título en virtud del cual se pretenda haya sido calificado registralmente en modo desfavorable, pero nunca cuando tal inscripción sí se haya practicado. Actualizado por la [Resolución de 25 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Inmatriculación en virtud de título público y por certificación especial](#). **MODIFICACIÓN DE FINCA INMATRICULADA**: que una finca se inmatriculara hace pocos años inscribiendo la georreferenciación catastral no implica que la misma sea inalterable; cabe ahora modificar la superficie con una georreferenciación alternativa que subsane la posible inexactitud de la cartografía catastral. Actualizado por la [Resolución de 2 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Art. 201 LH. Rectificación de la descripción, superficie \(mayor o menor cabida\) o linderos de una finca](#). **PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH**: no es obstáculo para su inscripción la exigencia de constitución del derecho real de servidumbre que no tiene incidencia alguna en la inscripción de la georreferenciación de la finca. Actualizado por la [Resolución de 5 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Formularios

Formularios de Derecho de Sociedades

- [Estatutos S.L. con diversas opciones de administración](#). **DENEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE UNOS ESTATUTOS SOCIALES:** la existencia de artículos estatutarios que, aun teniendo distinto contenido, están encabezados con el mismo número –con la consiguiente confusión que provoca– es contraria a la necesaria claridad exigible a los documentos presentados a inscripción. Actualizado por la [Resolución de 1 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Estatutos SL con cláusulas Tag Along y Drag Along](#). **DENEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE UNOS ESTATUTOS SOCIALES:** la existencia de artículos estatutarios que, aun teniendo distinto contenido, están encabezados con el mismo número –con la consiguiente confusión que provoca– es contraria a la necesaria claridad exigible a los documentos presentados a inscripción. Actualizado por la [Resolución de 1 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Estatutos de S.A. con varias opciones de organizar la Administración social](#). **DENEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE UNOS ESTATUTOS SOCIALES:** la existencia de artículos estatutarios que, aun teniendo distinto contenido, están encabezados con el mismo número –con la consiguiente confusión que provoca– es contraria a la necesaria claridad exigible a los documentos presentados a inscripción. Actualizado por la [Resolución de 1 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Reglas generales de la fusión o escisión de sociedades](#). **FUSIÓN. INTERPRETACIÓN DEL ART. 40 DEL REAL DECRETO-LEY 5/2023, DE 28 DE JUNIO:** el precepto hace referencia a las obligaciones tributarias con la Hacienda Pública Estatal. Defender lo contrario (obligaciones ante las Entidades Locales, o las Comunidades Autónomas) no resultaría razonable. Actualizado por la [Resolución de 2 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Formularios de Derecho de Sucesiones

- [Testamento con cláusulas especiales. Derecho común](#). **TESTAMENTO NOMBRANDO HEREDEROS A LOS FAMILIARES QUE MÁS CUIDEN A LA TESTADORA DURANTE LOS ÚLTIMOS AÑOS QUE LE RESTEN DE VIDA:** es suficiente el acta de notoriedad por Notario, con las pruebas que él haya estimado practicar, sin que proceda que el registrador sugiera pruebas deseables o convenientes. Actualizado por la [Resolución de 2 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Testamento con cláusulas especiales. Derecho aragonés](#). **TESTAMENTO NOMBRANDO HEREDEROS A LOS FAMILIARES QUE MÁS CUIDEN A LA TESTADORA DURANTE LOS ÚLTIMOS AÑOS QUE LE RESTEN DE VIDA:** es suficiente el acta de notoriedad por Notario, con las pruebas que él haya estimado practicar, sin que proceda que el registrador sugiera pruebas deseables o convenientes. Actualizado por la [Resolución de 2 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Testamento con cláusulas especiales. Derecho catalán](#). **TESTAMENTO NOMBRANDO HEREDEROS A LOS FAMILIARES QUE MÁS CUIDEN A LA TESTADORA DURANTE LOS ÚLTIMOS AÑOS QUE LE RESTEN DE VIDA:** es suficiente el acta de notoriedad por Notario, con las pruebas que él haya estimado practicar, sin que proceda que el registrador sugiera pruebas deseables o convenientes. Actualizado por la [Resolución de 2 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- [Testamento con cláusulas especiales. Derecho balear.](#) **TESTAMENTO NOMBRANDO HEREDEROS A LOS FAMILIARES QUE MÁS CUIDEN A LA TESTADORA DURANTE LOS ÚLTIMOS AÑOS QUE LE RESTEN DE VIDA:** es suficiente el acta de notoriedad por Notario, con las pruebas que él haya estimado practicar, sin que proceda que el registrador sugiera pruebas deseables o convenientes. Actualizado por la [Resolución de 2 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [Testamento con cláusulas especiales. Derecho navarro.](#) **TESTAMENTO NOMBRANDO HEREDEROS A LOS FAMILIARES QUE MÁS CUIDEN A LA TESTADORA DURANTE LOS ÚLTIMOS AÑOS QUE LE RESTEN DE VIDA:** es suficiente el acta de notoriedad por Notario, con las pruebas que él haya estimado practicar, sin que proceda que el registrador sugiera pruebas deseables o convenientes. Actualizado por la [Resolución de 2 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [Testamento con cláusulas especiales. Derecho del País Vasco.](#) **TESTAMENTO NOMBRANDO HEREDEROS A LOS FAMILIARES QUE MÁS CUIDEN A LA TESTADORA DURANTE LOS ÚLTIMOS AÑOS QUE LE RESTEN DE VIDA:** es suficiente el acta de notoriedad por Notario, con las pruebas que él haya estimado practicar, sin que proceda que el registrador sugiera pruebas deseables o convenientes. Actualizado por la [Resolución de 2 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)

Formularios de Derecho de Familia

- [Escritura de Aportación de bienes a la sociedad conyugal y la atribución de ganancialidad o privaticidad.](#) **SOLICITUD DE QUE UN BIEN INSCRITO ERRÓNEAMENTE COMO PRIVATIVO SE INSCRIBA COMO GANANCIAL:** instada rectificación alegando error de concepto, a falta del consentimiento del registrador, se hace preciso el consentimiento de todos los interesados en la inscripción, que pueden resultar, en su caso, de una escritura en la que así se convenga con expresión de la causa o en su defecto una resolución judicial. Actualizado por la [Resolución de 12 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)

Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral

- [Escritura de modificación de propiedad horizontal que afecta a varios departamentos y el cambio de uso de un departamento.](#) **MODIFICACIÓN DE SUPERFICIE DE ENTIDADES EN PH:** para modificar la superficie de una entidad debe acreditarse la existencia de un acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios aprobando la señalada rectificación de superficie, dado que supone la modificación del título constitutivo. Actualizado por la [Resolución de 22 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)

Formularios de Actas y Poderes

- [Modelo de expediente notarial para rectificar la descripción, superficie \(mayor o menor cabida\) o linderos de una finca.](#) **PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH:** no es obstáculo para su inscripción la exigencia de constitución del derecho real de servidumbre que no tiene incidencia alguna en la inscripción de la georreferenciación de la finca. Actualizado por la [Resolución de 5 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)