



---

# Boletín notarial de las actualizaciones más destacadas de julio de 2025

---

**Contenidos destacados**

Actualizado a Julio 2025

# Índice

## Prácticos

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

## Formularios

- Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral 6

# Prácticos

## Práctico Contratos Civiles

- [Dación o adjudicación en pago](#). **RECONOCIMIENTO DE DEUDA A UNA SOCIEDAD Y DACIÓN EN PAGO:** si las deudas que mediante la dación quedan extinguidas están perfectamente causalizadas e identificadas en el libro mayor, con el valor probatorio que la ley atribuye a tal contabilidad, no puede exigirse por la registradora la identificación de los medios de pago en cuanto a las cantidades aportadas por los socios a la sociedad. Actualizado por la [Resolución de 23 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

## Práctico Sociedades Mercantiles

- [Asistencia financiera en una sociedad limitada](#). **ASISTENCIA FINANCIERA:** amplio resumen de la doctrina del TS sobre asistencia financiera: ratio de la norma, presupuestos esenciales y detalle de caso señalados como prohibidos. Actualizado por la [STS 859/2025, 28 de Mayo de 2025](#).
- [Asistencia financiera en una sociedad anónima](#). **ASISTENCIA FINANCIERA:** amplio resumen de la doctrina del TS sobre asistencia financiera: ratio de la norma, presupuestos esenciales y detalle de caso señalados como prohibidos. Actualizado por la [STS 859/2025, 28 de Mayo de 2025](#).
- [Modelo genérico de certificación de acuerdos de un Consejo de Administración de una S.A.](#) **CERTIFICACIÓN EN EXTRACTO DE UN ACUERDO DE UN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:** deben constar los nombres de los consejeros asistentes si los acuerdos hubieren de inscribirse en el registro mercantil y en la hoja de la sociedad a que pertenecen, pero no si la certificación es para justificar la delegación en un Consejero para constituir una sociedad nueva. Actualizado por la [Resolución de 23 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Retribución del administrador de una sociedad limitada](#). **RETRIBUCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES:** decir en los estatutos que la Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para los administradores no cumple con la exigencia derivada del citado artículo 217 de la Ley de Sociedades de Capital. Actualizado por la [Resolución de 13 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Retribución del administrador de una sociedad anónima](#). **RETRIBUCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES:** decir en los estatutos que la Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para los administradores no cumple con la exigencia derivada del citado artículo 217 de la Ley de Sociedades de Capital. Actualizado por la [Resolución de 13 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Cierre del Registro Mercantil](#). **DENEGACIÓN DE INSCRIPCIÓN POR NIF DE SOCIEDAD REVOCADO:** está vedado el acceso registral a cualquier transmisión que realice una entidad con el número de identificación fiscal revocado, aunque en el momento del otorgamiento de la escritura no se hubiera producido todavía esa revocación. Actualizado por la [Resolución de 27 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

## Práctico Sucesiones

- [Sucesión intestada. Reglas generales.](#) **PERSONAS QUE PUEDEN INSTAR ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS:** no sólo podrán instarla los que tienen derecho a suceder abintestato y sus causahabientes, sino también los cesionarios del derecho hereditario, quien tenga interés legítimo que precise el acta de declaración de herederos para lograr la inscripción de un título previo al suyo y también el acreedor, pero se debe ser preciso en la aseveración de la certeza de los hechos positivos y negativos en que se haya de fundar el acta. Actualizado por la [Resolución de 8 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [Partición de la herencia. Reglas generales.](#) **SENTENCIA EN PROCESO DE LIQUIDACIÓN DE RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL:** cuando los procesos particionales culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero una liquidación de sociedad de gananciales aprobada en proceso contencioso no precisa protocolización notarial. Actualizado por la [Resolución de 9 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [Ineficacia de los testamentos.](#) **EFFECTOS SOBRE DISPOSICIONES TESTAMENTARIAS DE UN MIEMBRO DE LA PAREJA A FAVOR DEL OTRO CUANDO SE EXTINGUIÓ LA RELACIÓN:** en Derecho Común –a diferencia de otras legislaciones– no está previsto como efecto de la separación o divorcio de los cónyuges –o de la nulidad del matrimonio o de la disolución de la pareja de hecho– la ineficacia del testamento por uno de ellos en favor del otro, siendo exigible resolución judicial al respecto. Actualizado por la [Resolución de 27 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [Efectos de la repudiación de la herencia. Renuncia abdicativa y traslativa.](#) **EFFECTO DE LA RENUNCIA DE UNA HERENCIA POR UN LEGITIMARIO:** si un legitimario renuncia a la herencia pero había recibido donaciones del causante, dicho renunciante no tiene ahora la condición de legitimario, por lo que la donación recibida debe imputarse al tercio de libre disposición, pudiendo darse el caso de que la donación exceda de dicho tercio y proceda su reducción por inoficiosa Actualizado por la [STS 1705/2024, 18 de Diciembre de 2024.](#)
- [Testamentos especiales por razón del otorgante.](#) **TESTAMENTO OTORGADO EN CASO DE CEGUERA Y PRESENCIA DE TESTIGOS:** si el Notario procede a la lectura del testamento, no es necesaria la presencia de testigos pues basta con la fe pública notarial. Actualizado por la [STSJ Cataluña 48/2024, de 21 de Noviembre de 2024.](#)

## Práctico Derecho de Familia

- [Disolución de la sociedad de gananciales. Causas y efectos.](#) **SUPUESTO DE NO NECESIDAD DE PREVIA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES:** concurriendo todos los herederos del causante y el consentimiento del cónyuge viudo –como cotitular de la comunidad postganancial y legitimario–, no es exigible para los actos de disposición que se acredite la previa liquidación de gananciales y la adjudicación hereditaria. Actualizado por la [Resolución de 8 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)

## Práctico Obra Nueva y Propiedad Horizontal

- [Propiedad horizontal tumbada](#). **PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA:** la asignación de suelo privativo a cada entidad creada viene a ser una parcelación de suelo propia del complejo inmobiliario con sus requisitos de licencia y no es una división horizontal. Actualizado por la [Resolución de 19 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

## Práctico Derecho Registral

- [Temas prácticos en materia de préstamos hipotecarios](#). **NOVACIÓN DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO:** si se pasa de un tipo variable a uno fijo, manteniendo la cantidad fija alzada por responsabilidad hipotecaria, no puede exigirse que se fije una nueva responsabilidad hipotecaria, salvo que, al mantenerse la cifra de responsabilidad hipotecaria, se infrinja el límite máximo establecido en el artículo 220 del Reglamento Hipotecario. Actualizado por la [Resolución de 9 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Modificación de préstamos hipotecarios: rango y tasación](#). **NOVACIÓN DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO:** si se pasa de un tipo variable a uno fijo, manteniendo la cantidad fija alzada por responsabilidad hipotecaria, no puede exigirse que se fije una nueva responsabilidad hipotecaria, salvo que, al mantenerse la cifra de responsabilidad hipotecaria, se infrinja el límite máximo establecido en el artículo 220 del Reglamento Hipotecario. Actualizado por la [Resolución de 9 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Documentación apta para la inscripción en el Registro de la Propiedad](#). **DOCUMENTOS INCORPORADOS A LA MATRIZ:** los documentos incorporados a la propia escritura (en el caso, un cuadro de distribución de responsabilidad hipotecaria) pasan a formar parte integrante de ella a todos los efectos, no siendo necesaria que recojan firmas de los otorgantes ni legitimación alguna. Actualizado por la [Resolución de 23 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Cancelación de condición resolutoria por exhibición de letras u otros mecanismos](#). **CONDICIÓN RESOLUTORIA Y PRETENSIÓN DE SU CANCELACIÓN:** pactado que la parte compradora podrá cancelar la condición resolutoria si efectúa el pago no más tarde de una fecha, el pago realizado fuera de la fecha máxima prevista no le faculta para pedir la cancelación pues se pactó que la parte vendedora de no pagar en la fecha máxima prevista podía reclamar el pago o bien resolver la compraventa con un especial procedimiento. Actualizado por la [Resolución de 27 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Documentación apta para la inscripción en el Registro de la Propiedad](#). **DILIGENCIA RECTIFICANDO ERRORES MATERIALES EN ESCRITURA QUE ELEVÓ A PÚBLICOS ACUERDOS DE UNA SOCIEDAD:** otorgada diligencia de subsanación de errores materiales uniendo a la diligencia certificación debidamente firmadas por el Secretario y el Presidente del Consejo –firmas legitimadas por el Notario– es irrelevante que no se haga constar en la Diligencia quién le entregó físicamente la certificación. Actualizado por la [Resolución de 5 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

## Práctico Derechos Reales

- [Normas generales del derecho de superficie](#). **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE Y GEOREFERENCIACIÓN:** a) al constituir un derecho de superficie sobre parte de una finca, no es exigible la georeferenciación de la total finca salvo cuando existan dudas de que la porción de finca delimitada con coordenadas sobre la que recae el derecho se ubique efectivamente en la finca registral; b) aunque la constitución de un derecho de superficie implique una división del aprovechamiento de la finca, al carecer de carácter permanente, dada la duración temporal de este derecho, no supone una parcelación sujeta a licencia. Actualizado por la [Resolución de 3 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

# Formularios

## Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral

- [Escritura de dación o adjudicación en pago](#). **RECONOCIMIENTO DE DEUDA A UNA SOCIEDAD Y DACIÓN EN PAGO:** si las deudas que mediante la dación quedan extinguidas están perfectamente causalizadas e identificadas en el libro mayor, con el valor probatorio que la ley atribuye a tal contabilidad, no puede exigirse por la registradora la identificación de los medios de pago en cuanto a las cantidades aportadas por los socios a la sociedad. Actualizado por la [Resolución de 23 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura de constitución de derecho de superficie a título oneroso](#). **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE Y GEOREFERENCIACIÓN:** a) al constituir un derecho de superficie sobre parte de una finca, no es exigible la georeferenciación de la total finca salvo cuando existan dudas de que la porción de finca delimitada con coordenadas sobre la que recae el derecho se ubique efectivamente en la finca registral; b) aunque la constitución de un derecho de superficie implique una división del aprovechamiento de la finca, al carecer de carácter permanente, dada la duración temporal de este derecho, no supone una parcelación sujeta a licencia. Actualizado por la [Resolución de 3 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa](#). **ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO:** fallecido un otorgante, han de consentir todos los herederos de los que lo firmaron (no basta la mayoría ni consentimientos tácitos) debiendo acreditar su condición, sin que esto suponga o requiera un acto de adjudicación de herencia o similar. Actualizado por la [Resolución de 5 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).