



---

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

---

## Contenidos destacados

Actualizado a Agosto 2025

# Índice

## Prácticos

- Práctico Contratos Civiles 3
- Práctico Sociedades Mercantiles 4
- Práctico Derecho de Familia 4
- Práctico Derecho Registral 4

## Formularios

- Formularios de Derecho de Sociedades 5
- Formularios de Actas y Poderes 5

# Prácticos

## Práctico Contratos Civiles

- [Disposición de la vivienda familiar habitual](#). **HIPOTECA SOBRE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN:** declarado que se destinara a vivienda habitual no es por ello exigible ahora la intervención del otro cónyuge asintiendo la constitución de la hipoteca, pues se trata de una finca que, en el momento del otorgamiento de la escritura, no es apta para constituir vivienda habitual. Actualizado por la [Resolución de 6 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Especialidades de la venta de fincas forestales](#). **ENAJENACIÓN DE FINCA COLINDANTE CON MONTE COMUNAL EN GALICIA:** no son de aplicación los derechos de tanteo y retracto cuando la finca colindante tiene naturaleza mixta, rústica/urbana, máxime si en ella hay una vivienda, por ser los preceptos aplicables de interpretación restrictiva. Actualizado por la [Resolución de 10 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Donación con reserva de la facultad de disponer](#). **DONACIÓN CON RESERVA DE LA FACULTAD DE DISPONER:** pactado que el donante se “reserva el derecho personal y vitalicio de disponer de la finca donada sin necesidad de alegar motivo o causa alguna”, el término personal se refiere a la persona que se reserva la facultad de disponer, pero la reserva es un derecho real inscribible y por tanto, es una carga real de la finca. Actualizado por la [Resolución de 11 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Inscripción y cancelación de arrendamientos](#). **INSCRIPCIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE UNA VIVIENDA:** el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, que regula la inscripción de los arrendamientos urbanos, claramente admite la inscripción del arrendamiento, sin necesidad de configuración de la vivienda arrendada como elemento independiente, y reconoce en su artículo 3 que si la finca arrendada no coincide con la que tiene abierto folio registral y es una parte de ésta, se describirá aquélla con las mismas circunstancias expresadas en el apartado anterior, pero no será necesario describir el resto del edificio o vivienda. Actualizado por la [Resolución de 23 de mayo de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Elementos privativos de la propiedad horizontal](#). **RECTIFICACIÓN DE ELEMENTO PRIVATIVO:** si se trata de un error inicial, no basta con acreditar el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios, sino que ha de intervenir en el otorgamiento ante Notario el Presidente, ya que se está modificando el título constitutivo de la propiedad horizontal; y ha de acreditarse que la construcción existió desde el origen y no se trata de una ampliación posterior. Actualizado por la [Resolución de 19 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Modificación total o parcial de la propiedad horizontal](#). **Cambio de uso y otros supuestos**. **PRESCRIPCIÓN DE MODIFICACIÓN DE USO EN LA COMUNIDAD DE MADRID:** no basta con certificado técnico que acredite la antigüedad del uso como vivienda, ya que los usos no permitidos por el planeamiento urbanístico no están sometidos al plazo de caducidad de la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística; para admitir como medio de prueba del carácter consolidado de las obras que determinan el cambio de uso o destino de una finca integrada en edificios ya declarados, es necesario acreditar el oportuno certificado del órgano administrativo competente en materia de disciplina urbanística. Actualizado por la [Resolución de 25 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

## Práctico Sociedades Mercantiles

- [Unipersonalidad sobrevenida y pérdida de unipersonalidad de una sociedad limitada](#). **DECLARACIÓN DE UNIPERSONALIDAD**: en la inscripción se expresa la identidad del socio único, así como la fecha y naturaleza del acto o negocio por el que se hubiera producido la adquisición del carácter unipersonal o el cambio de socio único, (art. 203 RRM) sin necesidad de que se exprese el documento –notario, fecha y protocolo–, en virtud de los cuales el socio único adquirió la totalidad de las participaciones de la sociedad. Actualizado por la [Resolución de 26 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Modificaciones estructurales](#). **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL DE SOCIEDADES. NECESIDAD DE INSCRIBIR LOS BIENES DE LAS SOCIEDADES ABSORBIDAS EN FAVOR DE LA SOCIEDAD RESULTANTE**: la sociedad resultante no puede disponer de los bienes inscritos a nombre de las sociedades absorbidas, sin la previa inscripción de dichos bienes a su favor, por más que la inscripción pueda realizarse en un solo asiento mediante la técnica de tracto abreviado. Actualizado por la [Resolución de 30 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

## Práctico Derecho de Familia

- [Patrimonio protegido de un discapacitado](#). **PATRIMONIO PROTEGIDO. ENAJENACIÓN DE INMUEBLE**: para la enajenación de inmueble afecto a un patrimonio protegido, el administrador del patrimonio protegido, aun siendo el propio constituyente, debe contar con autorización judicial si así lo prevén las normas de constitución del patrimonio. Actualizado por la [Resolución de 2 de julio de 2025 de la de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

## Práctico Derecho Registral

- [Principio de publicidad registral. Certificaciones y notas simples](#). **NOTA SIMPLE INFORMATIVA ERRÓNEA**: la incorrecta emisión de la publicidad registral (omite una hipoteca) no puede en ningún caso prevalecer respecto del efectivo contenido de los libros registrales, que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales. Actualizado por la [Resolución de 6 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Inmatriculación en virtud de título público y por certificación especial](#). **INMATRICULACIÓN EN VIRTUD DE TÍTULO PÚBLICO**: puede no haber coincidencia entre la descripción del título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica, pudiendo, en este caso, aportarse una georreferenciación alternativa de la finca a inmatricular. Esa aportación podrá hacerse corrigiendo previamente la inconsistencia catastral, mediante los procedimientos previstos en la legislación catastral; o bien aportar la georreferenciación alternativa en la inmatriculación, y, si existiera alguna diferencia con la descripción literaria del título inmatriculador, proceder a su previa rectificación para que exista coherencia entre la descripción literaria de la finca y la georreferenciación. Actualizado por la [Resolución de 18 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- [Expediente de dominio](#). **EXPEDIENTE DE DOMINIO NOTARIAL PARA INMATRICULACIÓN DE FINCA. REQUISITOS DE LAS NOTIFICACIONES:** la notificación a herederos del transmitente, si son desconocidos, ha de suplirse por notificación nominal publicada en el B.O.E. La notificación al Ayuntamiento de situación de la finca debe ser nominal, no puede suplirse por Edicto en el tablón del propio Ayuntamiento. La notificación a edificio colindante constituido en propiedad horizontal debe hacerse al Presidente de la misma, no bastando la notificación a un propietario mayoritario. Actualizado por la [Resolución de 30 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Inmatriculación. Concepto y medios de inmatriculación](#). **EXPEDIENTE DE DOMINIO NOTARIAL PARA INMATRICULACIÓN DE FINCA. REQUISITOS DE LAS NOTIFICACIONES:** la notificación a herederos del transmitente, si son desconocidos, ha de suplirse por notificación nominal publicada en el B.O.E. La notificación al Ayuntamiento de situación de la finca debe ser nominal, no puede suplirse por Edicto en el tablón del propio Ayuntamiento. La notificación a edificio colindante constituido en propiedad horizontal debe hacerse al Presidente de la misma, no bastando la notificación a un propietario mayoritario. Actualizado por la [Resolución de 30 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

# Formularios

## Formularios de Derecho de Sociedades

- [Escritura declarando la unipersonalidad sobrevenida de una S.L.](#). **DECLARACIÓN DE UNIPERSONALIDAD:** en la inscripción se expresa la identidad del socio único, así como la fecha y naturaleza del acto o negocio por el que se hubiera producido la adquisición del carácter unipersonal o el cambio de socio único, (art. 203 RRM) sin necesidad de que se exprese el documento –notario, fecha y protocolo–, en virtud de los cuales el socio único adquirió la totalidad de las participaciones de la sociedad. Actualizado por la [Resolución de 26 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

## Formularios de Actas y Poderes

- [Acta notarial del art. 205 LH para inmatricular una finca](#). **INMATRICULACIÓN EN VIRTUD DE TÍTULO PÚBLICO:** puede no haber coincidencia entre la descripción del título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica, pudiendo, en este caso, aportarse una georreferenciación alternativa de la finca a inmatricular. Esa aportación podrá hacerse corrigiendo previamente la inconsistencia catastral, mediante los procedimientos previstos en la legislación catastral; o bien aportar la georreferenciación alternativa en la inmatriculación, y, si existiera alguna diferencia con la descripción literaria del título inmatriculador, proceder a su previa rectificación para que exista coherencia entre la descripción literaria de la finca y la georreferenciación. Actualizado por la [Resolución de 18 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).