



Boletín notarial de las actualizaciones más destacadas de septiembre de 2025

Contenidos destacados

Actualizado a Septiembre 2025

Índice

Prácticos

• Práctico Contratos Civiles	3
• Práctico Sucesiones	3
• Práctico Obra Nueva y Propiedad Horizontal	4
• Práctico Derechos Reales	4
• Práctico Derecho Registral	5
• Práctico Derecho de Familia	7

Formularios

• Formularios de Actas y Poderes	9
• Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral	9

Prácticos

Práctico Contratos Civiles

- [Subrogación del acreedor en los préstamos.](#) **SUBROGACIÓN DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO CUANDO EL ANTERIOR ACREEDOR NO EMITE EL CERTIFICADO DE LA DEUDA:** debe manifestarse en la escritura expresamente que el nuevo acreedor asume su responsabilidad en caso de error, interpretando así el art. 2 de la Ley 2/1994 después de la reforma llevada a cabo por el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre. Actualizado por la [Resolución de 9 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [Arrendamientos regidos por el Código Civil.](#) **ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. ASIGNACIÓN DE NÚMERO DE REGISTRO:** no es posible asignar a una finca número de registro único para su destino a arrendamiento de corta duración, uso turístico, conforme al RD 1312/2024, de 23 de diciembre, a una vivienda que figura en el Registro de la Propiedad como finca en construcción, lo que es incompatible con los requisitos de equipamiento, mobiliario y enseres adecuados que para los servicios de alquiler de corta duración exige el apartado b) del artículo 4.º del Real Decreto 1312/2024, de 23 diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos. Es necesaria la previa constancia registral de terminación de la obra. Actualizado por la [Resolución de 11 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [Arrendamientos urbanos regidos por legislación especial.](#) **ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. ASIGNACIÓN DE NÚMERO DE REGISTRO:** no es posible asignar a una finca número de registro único para su destino a arrendamiento de corta duración, uso turístico, conforme al RD 1312/2024, de 23 de diciembre, a una vivienda que figura en el Registro de la Propiedad como finca en construcción, lo que es incompatible con los requisitos de equipamiento, mobiliario y enseres adecuados que para los servicios de alquiler de corta duración exige el apartado b) del artículo 4.º del Real Decreto 1312/2024, de 23 diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos. Es necesaria la previa constancia registral de terminación de la obra. Actualizado por la [Resolución de 11 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)

Práctico Sucesiones

- [Derecho de transmisión según el CC. Efectos. Supuesto de sustitución vulgar.](#) **DERECHO DE TRANSMISIÓN Y LEGÍTIMA:** en la partición se exige la intervención del cónyuge viudo del transmitente ya que, a efectos de determinar el importe de la legítima, el 'ius delationis' también se computa, porque en sí es susceptible de valoración económica por lo mismo que es susceptible de venta. Actualizado por la [Resolución de 19 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [Pago de legítima en metálico en derecho común.](#) **CADUCIDAD DE LA OPCIÓN DE PAGO DE LEGÍTIMA EN METÁLICO:** caduca la opción de pago en metálico transcurridos los plazos del art. 844 CC, o sea, 1 año para optar y otro año para pagar; de no hacerlo, la inscripción de bienes de la herencia exige la concurrencia, bien de todos los hijos o descendientes, bien aprobación notarial o judicial de la partición, conforme al art. 843 C.C. Actualizado por la [Resolución de 9 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)

- [Ineficacia de los testamentos](#). **HERENCIA TESTAMENTARIA EN FAVOR DE CÓNYUGE EN CASO DE DIVORCIO FIRME PREVIO A LA APERTURA DE LA SUCESIÓN:** la privación de eficacia del contenido patrimonial de un testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial, tratándose de testamento que no incurre en caducidad ni en vicios sustanciales de forma, y a falta de una regulación legal en Derecho Común que prive de eficacia a las disposiciones testamentarias en favor del cónyuge en caso de crisis matrimonial. La disposición en favor de “la esposa Doña x” no queda revocada de modo automático en caso de divorcio posterior. Actualizado por la [Resolución de 17 de julio 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](#). **ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. ASIGNACIÓN DE NÚMERO DE REGISTRO. VIVIENDAS TURÍSTICAS CON LICENCIA ANTERIOR A LA LEY 1/2025:** no es posible asignar a una finca número de registro único para su destino a arrendamiento de corta duración, uso turístico, a una vivienda que figura en el Registro de la Propiedad como finca en construcción. La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal llevada a cabo por la Ley 1/2025 no afecta a las viviendas turísticas con licencia o declaración responsable anterior a dicha norma. Actualizado por la [Resolución de 11 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Garantías de la Ley de Edificación: seguro decenal, seguro de daños y garantía financiera](#). **OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD. AUTOPROMOTOR A EFECTOS DEL SEGURO DECENAL:** una comunidad hereditaria que declara una obra de vivienda por antigüedad, y al mismo tiempo modifica por antigüedad otra vivienda ya inscrita, manifestando destinará las edificaciones a “uso propio”, puede ser considerada autopromotor a efectos de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, no estando obligada a acreditar seguro decenal, aunque sea propietaria de más viviendas. Tampoco precisa dicha comunidad acreditar licencia de derrumbe para los metros que se reducen ni licencia para los cambios de uso que se declaran al incluir garajes y almacén. Actualizado por la [Resolución de 15 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derechos Reales

- [Anticresis según el CC y las legislaciones forales o territoriales](#). **ANTICRESIS SOBRE UN 75% DE FINCA:** es posible constituir una anticresis sobre el 75% del pleno dominio de una finca, con renuncia del acreedor a la realización del valor, siempre que consienta el titular del 25% restante, y quede regulado el destino de los frutos no incluidos en la anticresis. Auge de la anticresis asistencial. Actualizado por la [Resolución de 8 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Usufructo ganancial](#). **USUFRUCTO GANANCIAL CONJUNTO Y SUCESIVO:** fallecido uno de los cónyuges, el usufructo pasa al cónyuge superviviente como usufructuario único, sin que se incluya en la liquidación de la sociedad de gananciales, dado que se constituyó con carácter sucesivo. Si sólo fuera conjunto, sin más previsión, también pasaría al cónyuge superviviente, pero debería incluirse en la liquidación de la sociedad de gananciales. Actualizado por la [Resolución de 8 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- **Elementos personales de la hipoteca. HIPOTECA CON PLURALIDAD DE ACREEDORES:** la autonomía de la voluntad permite a los acreedores pactar la vinculación entre sus créditos, estableciendo libremente las normas de gestión, administración y disposición. En el caso de crédito parciario o por cuotas, será necesario también atribuir a cada acreedor su cuota en el derecho real de hipoteca, salvo que los contratantes configuren un régimen distinto para la titularidad del derecho de hipoteca, en cuyo caso deberá quedar bien definida la forma de ejecución y cancelación de la garantía, y la forma de cesión de la posición jurídica de acreedor. Actualizado por la [Resolución de 14 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Hipoteca en garantía de varias obligaciones. HIPOTECA CON PLURALIDAD DE ACREEDORES:** la autonomía de la voluntad permite a los acreedores pactar la vinculación entre sus créditos, estableciendo libremente las normas de gestión, administración y disposición. En el caso de crédito parciario o por cuotas, será necesario también atribuir a cada acreedor su cuota en el derecho real de hipoteca, salvo que los contratantes configuren un régimen distinto para la titularidad del derecho de hipoteca, en cuyo caso deberá quedar bien definida la forma de ejecución y cancelación de la garantía, y la forma de cesión de la posición jurídica de acreedor. Actualizado por la [Resolución de 14 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derecho Registral

- **Segregaciones o divisiones en suelo rústico según doctrina de la DGRN, hoy DGSJyFP. DENEGACIÓN DE SEGREGACIÓN:** es procedente si hay falta de correspondencia entre la superficie contenida en la licencia municipal de segregación y la superficie que consta en el título. Actualizado por la [Resolución de 23 de junio 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. EXPEDIENTE ART. 201 L.H. AUMENTO DE CABIDA DE FINCA QUE PROCEDE DE SEGREGACIÓN:** el acta notarial mediante la que se tramita expediente del art. 201 L.H. no es de notoriedad. Se deniega la inscripción del aumento pretendido por existir dudas fundadas de que la nueva finca que se pretende inscribir englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional que procedería de otros negocios jurídicos traslativos que no pueden acceder al Registro por vía de rectificación de cabida. Actualizado por la [Resolución de 8 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Propiedad horizontal tumbada. PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA Y COMPLEJO INMOBILIARIO DE HECHO. OBRA NUEVA SOBRE ELEMENTO PRIVATIVO SIN AUTORIZACIÓN JUNTA DE PROPIETARIOS:** a pesar de estar constituido formalmente como propiedad horizontal tumbada en 1976, pueden aplicarse las normas de un complejo inmobiliario a ciertas edificaciones que, por su configuración, realmente hoy responden a ese concepto. Ello permite declarar obra nueva sobre un elemento privativo, sin autorización del resto de los propietarios. Actualizado por la [Resolución de 8 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Conjuntos inmobiliarios. PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA Y COMPLEJO INMOBILIARIO DE HECHO. OBRA NUEVA SOBRE ELEMENTO PRIVATIVO SIN AUTORIZACIÓN JUNTA DE PROPIETARIOS:** a pesar de estar constituido formalmente como propiedad horizontal tumbada en 1976, pueden aplicarse las normas de un complejo inmobiliario a ciertas edificaciones que, por su configuración, realmente hoy responden a ese concepto. Ello permite declarar obra nueva sobre un elemento privativo, sin autorización del resto de los propietarios. Actualizado por la [Resolución de 8 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- [Inmatriculación en virtud de título público y por certificación especial.](#) **INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO ART. 205 L.H. DUDAS DE DOBLE INMATRICULACIÓN:** en caso de duda de que la finca a inmatricular pueda coincidir con otras fincas ya inmatriculadas, el Registrador puede, en lugar de denegar la inmatriculación sin más, como hizo en el supuesto, acumular el procedimiento del 205 L.H. con el 199 L.H., realizando las notificaciones a colindantes y afectados que le permitan disipar sus dudas. Actualizado por la [Resolución de 8 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Principio de legalidad y la calificación registral.](#) **PODER MERCANTIL EN FAVOR DE PERSONA JURÍDICA QUE A SU VEZ OTORGA PODER DESIGNANDO A LAS PERSONAS FÍSICAS QUE LO EJERCERÁN. CALIFICACIONES REGISTRALES CONTRADICTORIAS:** otorgado poder por la compañía A en favor de la compañía B, para que lo ejerza por medio de sus representantes legales o voluntarios, la escritura en que la compañía B designa apoderados personas físicas para el ejercicio de las facultades recibidas debe inscribirse únicamente en la hoja registral de la compañía A. Para la Dirección General, no se trata de un subapoderamiento, sino de un solo apoderamiento en dos escrituras independientes. Ante supuestos idénticos ya resueltos por la Dirección General, los registradores deben calificar del mismo modo. Actualizado por la [Resolución de 8 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Rectificación de asientos registrales.](#) **PRUEBA DE LA SOLTERÍA CON EL OBJETO DE RECTIFICAR UN ASIENTO REGISTRAL:** la prueba de la soltería a los efectos de rectificar la inscripción del titular registral, requiere certificación de nacimiento en que no se refleje nota marginal alguna de matrimonio (sin perjuicio de los supuestos de nulidad matrimonial). La rectificación de asientos exige, bien el consentimiento de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, bien la oportuna resolución judicial. Actualizado por la [Resolución de 9 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Segregaciones o divisiones en suelo urbano según doctrina de la DGRN, hoy DGSJyFP.](#) **SEGREGACIÓN DE SUELO EN FINCA EN PROPIEDAD HORIZONTAL:** en la propiedad horizontal, no es inscribible la superficie de un elemento privativo “con inclusión de elementos comunes”, por ser un contrasentido. Es aplicable por analogía el art. 28.4 TR Ley del Suelo a las segregaciones o divisiones de terrenos, las cuales pueden declararse por “antigüedad”. Pero tratándose de una propiedad horizontal, y cuando se esté aumentando el número de elementos de aprovechamiento independiente, es preciso aportar, o bien título habilitante urbanístico o certificación municipal que acredite el carácter consolidado de la división. Actualizado por la [Resolución de 15 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Inmatriculación en virtud de título público y por certificación especial.](#) **INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO DEL ART. 205 L.H. REPRESENTACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA EN CASO DE DESPLAZAMIENTO DE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL. RECURSO GUBERNATIVO:** cuando la cartografía catastral de finca a inmatricular por el procedimiento del art. 205 es inconsistente, por existir un desplazamiento, es admisible la presentación de georreferenciación alternativa, en el doble formato GML previsto en la Resolución Conjunta DGSJFP y Catastro de 23 de septiembre de 2020. El recurso atiende únicamente a los documentos de que dispuso el Registrador al tiempo de emitir su calificación. Actualizado por la [Resolución de 15 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- [Presentación telemática de escrituras](#). **PRESENTACIÓN AL REGISTRO POR LOS PARTICULARES EN VÍA TELEMÁTICA**: hay dos sistemas: a) en el caso de los notarios a través del Sistema del Consejo General del Notariado o en el caso de determinadas administraciones que han efectuado desarrollos informáticos para presentar documentos en los registros desde sus propios sistemas y b) a través de la Sede <https://sede.registradores.org/sede/sedecorpme-web/home>, mediante el apartado específicamente habilitado para la actuación solicitada (particulares o administración que no han desarrollado sus propios sistemas). Actualizado por la [Resolución de 16 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Cláusulas inscribibles de una hipoteca](#). **HIPOTECA INMOBILIARIA. PACTO DE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS. CLÁUSULAS ABUSIVAS**: el pacto de compensación de créditos no es inscribible por carecer de transcendencia real y por no tratarse de una cláusula financiera, pero ello no significa que no sea válido. Los notarios y registradores pueden, y deben, controlar el carácter abusivo, o no, de las cláusulas hipotecarias. Actualizado por la [Resolución de 15 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Segregaciones o divisiones en suelo rústico, según legislaciones](#). **ANDALUCÍA. SEGREGACIÓN DE FINCA RÚSTICA INFERIOR A LA U.M.C.**: no es posible cuando no está en ninguno de los supuestos excepcionados en el art. 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias. Y no es posible, aunque exista resolución municipal reconociendo las edificaciones contenidas sobre la parcela como edificaciones asimiladas a fuera de ordenación. Actualizado por la [Resolución de 16 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Cancelación de condición resolutoria por caducidad](#). **CADUCIDAD DE CONDICIÓN RESOLUTORIA EN GARANTÍA DE OBLIGACIONES DISTINTAS DEL PAGO DEL PRECIO APLAZADO**: no es aplicable el art. 82.5 L.H., que se refiere únicamente a las condiciones resolutorias en garantía de pago de precio aplazado. Pero sí es aplicable el art. 210.1.Octava párrafo primero, siendo el plazo de caducidad de cinco años desde el día en que venció el término establecido para el cumplimiento de la obligación. Los plazos más cortos establecidos por la Ley 13/2015 para la caducidad de condiciones resolutorias, son aplicables, una vez que transcurren desde la vigencia de la nueva ley, a las condiciones resolutorias pactadas con anterioridad, aunque sus plazos de caducidad no hubieran finalizado conforme a la legislación anterior. Actualizado por la [Resolución de 17 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derecho de Familia

- [Conflicto de intereses entre progenitores y menores de edad](#). **REPRESENTACIÓN LEGAL DE MENOR POR EL PROGENITOR EN LA HERENCIA DEL OTRO PROGENITOR. CONFLICTO DE INTERESES**: no es precisa intervención de defensor judicial, aunque la herencia incluya inmuebles gravados con préstamo hipotecario, pues el bien ya entra en el patrimonio del menor con el gravamen. No hay conflicto de intereses en casos de adjudicación proindiviso de bienes de la herencia realizada por el viudo en su favor y en representación de sus hijos menores de edad, si había estado casado en régimen de separación de bienes. Actualizado por la [Resolución de 16 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- [Conflicto de intereses entre viudo y sus hijos menores de edad en la herencia del causante. REPRESENTACIÓN LEGAL DE MENOR POR EL PROGENITOR EN LA HERENCIA DEL OTRO PROGENITOR. CONFLICTO DE INTERESES](#): no es precisa intervención de defensor judicial, aunque la herencia incluya inmuebles gravados con préstamo hipotecario, pues el bien ya entra en el patrimonio del menor con el gravamen. No hay conflicto de intereses en casos de adjudicación proindiviso de bienes de la herencia realizada por el viudo en su favor y en representación de sus hijos menores de edad, si había estado casado en régimen de separación de bienes. Actualizado por la [Resolución de 16 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Determinación del régimen matrimonial de los cónyuges. Prueba y rectificación. DETERMINACIÓN DEL RÉGIMEN MATRIMONIAL](#): que los cónyuges, al comprar y vender el mismo inmueble, manifestaran, que están sujetos al régimen de separación de bienes según la legislación civil catalana, no constituye ninguno de los supuestos de determinación del régimen económico del matrimonio previstos en el art. 9.2 CC. Actualizado por la [STS 1124/2025, de 15 de Julio de 2025](#).

Formularios

Formularios de Actas y Poderes

- [Modelo de expediente notarial para rectificar la descripción, superficie \(mayor o menor cabida\) o linderos de una finca.](#) **EXPEDIENTE ART. 201 L.H. AUMENTO DE CABIDA DE FINCA QUE PROCEDE DE SEGREGACIÓN:** el acta notarial mediante la que se tramita expediente del art. 201 L.H. no es de notoriedad. Se deniega la inscripción del aumento pretendido por existir dudas fundadas de que la nueva finca que se pretender inscribir englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional que procedería de otros negocios jurídicos traslativos que no pueden acceder al Registro por vía de rectificación de cabida. Actualizado por la [Resolución de 8 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral

- [Escritura de segregación de finca rústica.](#) **DENEGACIÓN DE SEGREGACIÓN:** es procedente si hay falta de correspondencia entre la superficie contenida en la licencia municipal de segregación y la superficie que consta en el título. Actualizado por la [Resolución de 23 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura de subrogación de acreedor en una hipoteca inmobiliaria. Normas actuales sobre comisiones.](#) **SUBROGACIÓN DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO CUANDO EL ANTERIOR ACREEDOR NO EMITE EL CERTIFICADO DE LA DEUDA:** debe manifestarse en la escritura expresamente que el nuevo acreedor asume su responsabilidad en caso de error, interpretando así el art. 2 de la Ley 2/1994 después de la reforma llevada a cabo por el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre. Actualizado por la [Resolución de 9 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).