

vLexlibrary

Boletín notarial de
las actualizaciones
más destacadas de
octubre de 2025

Contenidos destacados

Actualizado a Octubre 2025

Índice

Prácticos

• Práctico Contratos Civiles	3
• Práctico Sucesiones	3
• Práctico Derecho Registral	4
• Práctico Sociedades Mercantiles	5
• Práctico Derecho de Familia	6
• Práctico Derechos Reales	7

Formularios

• Formularios de Derecho de Sociedades	8
--	---

Prácticos

Práctico Contratos Civiles

- [Circunstancias personales de los otorgantes](#). **INSCRIPCIÓN REGISTRAL QUE NO CONSIGNA EL DNI DEL TITULAR. JUICIO DE IDENTIDAD EMITIDO POR EL NOTARIO:** no constando el DNI del titular registral en la inscripción, es inscribible la venta realizada por dicho titular cuando el notario le ha identificado y consignado su DNI en la escritura de venta, y emitido su juicio de identidad, corroborado por el hecho de que tanto el certificado catastral como el certificado de deudas expedido por la comunidad de propietarios, confirman la coincidencia entre el titular de la finca y el DNI aportado. Actualizado por la [Resolución de 24 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Sucesiones

- [Herencia de extranjero formalizada en España](#). **SUCESIÓN INTERNACIONAL SUJETA AL DERECHO ALEMÁN. CERTIFICADO SUCESORIO JUDICIAL ALEMÁN (ERBSCHHEIN). NO NECESIDAD DE CERTIFICADO DE ÚLTIMAS VOLUNTADES:** es inscribible la escritura de adjudicación hereditaria basada en certificado sucesorio alemán (Erbschein) expedido por Tribunal alemán, distinto del Certificado Sucesorio que regula el Reglamento de Sucesiones Europeo. Basta con acompañar certificado del Registro de Últimas Voluntades español. No es necesario acreditar certificado de últimas voluntades del país de residencia (Alemania), ni que el documento judicial manifieste la causa material o título testamentario o legal en que se funda para declarar al heredero. Actualizado por la [Resolución de 23 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Herencia de extranjero formalizada en España](#). **HERENCIA TESTAMENTARIA SUJETA A DERECHO HOLANÉS. FACULTADES DEL ALBACEA-PARTIDOR:** la ley holandesa no autoriza al albacea-partidor para realizar una partición contraria a lo ordenado por el causante en su testamento, y excluir a uno de los herederos instituidos, sin su conformidad. Actualizado por la [Resolución de 24 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Aceptación de la herencia. Clases y efectos](#). **ACEPTACIÓN TÁCITA DE LA HERENCIA:** ante una reclamación de cantidad por la usufructuaria, el hecho de que el heredero comparezca en el procedimiento judicial y cuestione la reclamación de la viuda, no supone una aceptación tácita al no repudiar expresamente al ser emplazado; ya se intentó previamente una interpelación notarial ex-art. 1005 CC que no pudo llevarse a efecto en el domicilio proporcionado al notario. Actualizado por la [STS 1311/2025 de 25 de Septiembre de 2025](#).

Práctico Derecho Registral

- [Inscripción en sentido estricto](#). **INSCRIPCIÓN REGISTRAL QUE NO CONSIGNA EL DNI DEL TITULAR. JUICIO DE IDENTIDAD EMITIDO POR EL NOTARIO:** no constando el DNI del titular registral en la inscripción, es inscribible la venta realizada por dicho titular cuando el notario le ha identificado y consignado su DNI en la escritura de venta, y emitido su juicio de identidad, corroborado por el hecho de que tanto el certificado catastral como el certificado de deudas expedido por la comunidad de propietarios, confirman la coincidencia entre el titular de la finca y el DNI aportado. Actualizado por la [Resolución de 24 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Anotación preventiva de crédito refaccionario](#). **CANCELACIÓN POR CADUCIDAD DE ANOTACIÓN DE CRÉDITO REFACCIONARIO. CÓMPUTO DEL PLAZO:** el plazo de 60 días al que se refiere el art. 92 L.H. es de días hábiles, conforme al artº 109 R.H. No procede cancelación de anotación de crédito refaccionario por caducidad, cuando consta presentado en el Registro, aunque sea con posterioridad, documento del que resulta se está dirimiendo en juicio la liquidación del crédito y la solicitud de la conversión de la anotación en hipoteca, lo que prolonga la anotación conforme al art. 95 L.H. Actualizado por la [Resolución de 24 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Inmatriculación en virtud de doble título público y por certificación especial](#). **INMATRICULACIÓN DE FINCA POR DOBLE TÍTULO (ART. 205 L.H.) DOCUMENTO PRIVADO ELEVADO A ESCRITURA PÚBLICA COMO TÍTULO PÚBLICO INMATRICULADOR:** el antetítulo público a efectos de la inmatriculación, puede ser documento privado elevado a escritura pública, pero a efectos del cómputo del plazo de un año, la fecha es la de elevación a público, no la del documento privado ni la de su liquidación fiscal. La oposición de colindante no fundada ni documentada no impide la inmatriculación. Las alegaciones de colindante acerca de existencia de servidumbres sobre la finca a inmatricular son irrelevantes, pues la inmatriculación no prejuzga la existencia o no de dichas servidumbres. Actualizado por la [Resolución de 24 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Modificación de fincas registrales y Catastro: su coordinación](#). **PROCEDIMIENTO ART 199 L.H. EN FINCA QUE FUE INMATRICULADA DE MODO COORDINADO CON CATASTRO:** una vez inmatriculada una finca de modo coordinado con el Catastro, y, por tanto, con una determinada descripción, no procede iniciar un procedimiento del art. 199 L.H. para alterar esa descripción, pues no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada. El cauce apropiado es la inmatriculación de esa nueva superficie pretendida, y agruparla a la finca registral preexistente. Actualizado por la [Resolución de 24 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Expedientes para lograr la concordancia registral. Art. 199 LH](#). **PROCEDIMIENTO ART 199 L.H. EN FINCA QUE FUE INMATRICULADA DE MODO COORDINADO CON CATASTRO:** una vez inmatriculada una finca de modo coordinado con el Catastro, y, por tanto, con una determinada descripción, no procede iniciar un procedimiento del art. 199 L.H. para alterar esa descripción, pues no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada. El cauce apropiado es la inmatriculación de esa nueva superficie pretendida, y agruparla a la finca registral preexistente. Actualizado por la Resolución de 24 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 EXISTIENDO EDIFICACIONES. TRACTO SUCESIVO OBJETIVO:** en segregación existiendo edificaciones, el título inscribible deberá precisar la finca en la que las mismas quedan ubicadas tras la operación, debiendo existir congruencia entre el título y lo ya inscrito. Si se pretende la alteración u omisión de alguna construcción, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable. Actualizado por la [Resolución de 24 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Sociedades Mercantiles

- [Lugar de celebración de junta general de sociedad.](#) **VALIDEZ DE UNA JUNTA EN DOMICILIO DIFERENTE DEL DOMICILIO SOCIAL:** el art. 175 LSC permite una interpretación finalística que puede conducir, en determinadas circunstancias, a mantener la validez de una Junta de socios de una sociedad de capital pese a haberse celebrado en lugar no comprendido en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. (En el caso, no había previsión estatutaria, el domicilio social era el de un socio con el 0'99% del capital que fue notificado a junta notarial en municipio contiguo que tenía notaría y no había en el domicilio social; el socio minoritario no se comunicó a la sociedad impedimento alguno para acudir). Actualizado por la [SAP Navarra 1187/2025, 22 de Septiembre de 2025](#).
- [Transmisión forzosa de participaciones sociales.](#) **DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DEL SOCIO de SL EN CASO DE LIQUIDACIÓN CONCURSAL:** el supuesto que contempla el art. 109 LSC – preferencia de los socios y, en su caso, de la sociedad- no tiene aplicación directa en la venta directa de participaciones sociales que integran la masa activa de una sociedad concursada cuando se lleva a cabo su liquidación, salvo que el plan de liquidación se remita a dicho art. para que tenga lugar su aplicación. Actualizado por la [SAP Burgos 268/2025, 27 de Junio de 2025](#).
- [Cese de cargos en una Sociedad Limitada.](#) **MAYORÍA REFORZADA FIJADA EN LOS ESTATUTOS PARA EL CESE DE ADMINISTRADORES:** la mayoría cualificada permitida por el art. 223.2 LSC, si se estableció en los estatutos para la modificación del órgano de administración, es aplicable tanto al cambio de estructura del órgano de administración, como al cambio de personas que lo integran sin modificar el sistema de administración. Actualizado por la [Resolución de 3 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Liquidación de una sociedad limitada: su proceso y los liquidadores.](#) **CESE DEL LIQUIDADOR DE S.L.:** los liquidadores de la sociedad limitada que han sido designados por la junta sólo pueden ser separados por la propia junta general; no es aplicable a la separación de liquidadores de la sociedad limitada la previsión del art. 380.1.II LSC referida a la separación de liquidadores de la sociedad anónima, por decisión del letrado de la administración de justicia o del registrador mercantil del domicilio social, a instancia de la minoría del 5 % de los accionistas, mediante justa causa. Como tampoco procede la separación judicial de liquidadores de sociedad limitada mediante la aplicación del art. 230 CCom. Actualizado por la [STS 1376/2025, 3 de Octubre de 2025](#).
- [Liquidación de una sociedad anónima: su proceso y liquidadores.](#) **CESE DEL LIQUIDADOR DE S.L.:** los liquidadores de la sociedad limitada que han sido designados por la junta sólo pueden ser separados por la propia junta general; no es aplicable a la separación de liquidadores de la sociedad limitada la previsión del art. 380.1.II LSC referida a la separación de liquidadores de la sociedad anónima, por decisión del letrado de la administración de justicia o del registrador mercantil del domicilio social, a instancia de la minoría del 5 % de los accionistas, mediante justa causa. Como tampoco procede la separación judicial de liquidadores de sociedad limitada mediante la aplicación del art. 230 CCom. Actualizado por la [STS 1376/2025, 3 de Octubre de 2025](#).
- [Aportaciones no dinerarias en la constitución de una sociedad limitada.](#) **APORTACIÓN NO DINERARIA A UNA SOCIEDAD:** la aportación no dineraria NO confiere al arrendatario de finca urbana el derecho de retracto, sea a cambio de acciones o de participaciones en una constitución o ampliación (peculiaridad que implica que no nazca el derecho de retracto legal; no existe contraprestación reembolsable) o lo sea por aportarse a la cuenta 118 del Plan General de Contabilidad (en este caso, carece de causa onerosa por no existir contraprestación reembolsable que permita la subrogación del arrendatario en las mismas condiciones que el adquirente). Actualizado por la [SAP Baleares 422/2025, 1 de Julio de 2025](#).

- [Aportaciones no dinerarias en la constitución de una sociedad anónima](#). **APORTACIÓN NO DINERARIA A UNA SOCIEDAD**: la aportación no dineraria NO confiere al arrendatario de finca urbana el derecho de retracto, sea a cambio de acciones o de participaciones en una constitución o ampliación (peculiaridad que implica que no nazca el derecho de retracto legal; no existe contraprestación reembolsable) o lo sea por aportarse a la cuenta 118 del Plan General de Contabilidad (en este caso, carece de causa onerosa por no existir contraprestación reembolsable que permita la subrogación del arrendatario en las mismas condiciones que el adquirente). Actualizado por la [SAP Baleares 422/2025, 1 de Julio de 2025](#).
- [Acta notarial de junta general de una sociedad](#). **ACTA NOTARIAL DE LA JUNTA**: la referencia que el artículo 102.1.4.ª del Reglamento del Registro Mercantil hace a la declaración del presidente sobre el resultado de una votación no es sino el reflejo de una práctica consolidada, pero ni constituye un requisito de validez o eficacia del acuerdo adoptado al reunirse la mayoría legalmente exigible, ni puede condicionar en modo alguno la ejecución del acuerdo. Por ello, en una sociedad concursada con intervención, la junta mantiene su funcionamiento ordinario: los acuerdos se forman por mayoría y son ejecutables desde el cierre del acta notarial; la proclamación del presidente no es requisito de validez ni de eficacia. Actualizado por la [Resolución de 28 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derecho de Familia

- [Liquidación de la sociedad de gananciales](#). **PRESUNCIÓN DE GANANCIALIDAD**: la presunción de ganancialidad de los bienes solo puede enervarse mediante prueba concluyente de la naturaleza privativa de los fondos, siendo insuficiente la mera alegación de origen privativo si no existe trazabilidad entre el dinero privativo y (en el caso) los depósitos litigiosos. Actualizado por la [STS 1253/2025, 16 de Septiembre de 2025](#).
- [Confesión de privaticidad en la sociedad de gananciales](#). **PRESUNCIÓN DE GANANCIALIDAD**: la presunción de ganancialidad de los bienes solo puede enervarse mediante prueba concluyente de la naturaleza privativa de los fondos, siendo insuficiente la mera alegación de origen privativo si no existe trazabilidad entre el dinero privativo y (en el caso) los depósitos litigiosos. Actualizado por la [STS 1253/2025, 16 de Septiembre de 2025](#).
- [Disolución de la sociedad de gananciales. Causas y efectos](#). **FECHA DE DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES**: la fecha de disolución del régimen económico matrimonial no es la del cese de la convivencia sino la de la sentencia de divorcio dictada, una vez firme, para efectos de la liquidación de la sociedad de gananciales. Supuestos excepcionales. Actualizado por la [SAP Málaga 624/2025, 22 de Mayo de 2025](#).
- [Reconocimiento y ejecución de sentencias extranjeras en materia familiar](#). **RECONOCIMIENTO DE RESOLUCIONES EXTRANJERAS. EFECTOS PATRIMONIALES DEL DIVORCIO**: el acceso registral de efectos patrimoniales derivados de resoluciones de divorcio extranjeras exige: a) acreditar la autenticidad del documento presentado (legalización o apostilla conforme al art. 3 de la LH y 36 del RH), y su ejecutoriedad en España (cfr. art. 4 LH) y cumplimiento de requisitos formales internos (firmeza, identificación registral suficiente), sin que la mera reseña en escritura supla tales exigencias. Actualizado por la [Resolución de 28 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- [Guarda de hecho según el Código Civil](#). **ACEPTACIÓN DE HERENCIA CON ASISTENCIA DE GUARDADOR DE HECHO:** toda herencia se rige por la ley de vecindad del causante (en el caso, Cataluña) pero las medidas de apoyo del heredero con discapacidad se rigen por la ley de su residencia (en el caso, Código Civil español que permite la aceptación del discapacitado con apoyo del guardador si el negocio jurídico realizado es meramente asistencial y no representativo); si el discapacitado es catalán, como la aceptación es un acto de disposición no puede hacerse con el guardador de hecho -sólo puede éste intervenir en actos de administración- y deberá acudir a la autoridad judicial para que le asigne un asistente, representativo o no y a ello deberá estarse; en todos los casos la aceptación debe serlo a beneficio de inventario. Actualizado por la [Resolución de 24 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Guarda de hecho y asistencia de personas en Cataluña](#). **ACEPTACIÓN DE HERENCIA CON ASISTENCIA DE GUARDADOR DE HECHO:** toda herencia se rige por la ley de vecindad del causante (en el caso, Cataluña) pero las medidas de apoyo del heredero con discapacidad se rigen por la ley de su residencia (en el caso, Código Civil español que permite la aceptación del discapacitado con apoyo del guardador si el negocio jurídico realizado es meramente asistencial y no representativo); si el discapacitado es catalán, como la aceptación es un acto de disposición no puede hacerse con el guardador de hecho -sólo puede éste intervenir en actos de administración- y deberá acudir a la autoridad judicial para que le asigne un asistente, representativo o no y a ello deberá estarse; en todos los casos la aceptación debe serlo a beneficio de inventario. Actualizado por la [Resolución de 24 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derechos Reales

- [Servidumbre por signo aparente o destino del padre de familia](#). **SERVIDUMBRE POR SIGNO APARENTE O POR DESTINO DEL BUEN PADRE DE FAMILIA:** para que entre en juego se precisa que haya una enajenación de cualquier tipo, incluida la partición hereditaria, pero no es necesario que la partición se haya llevado a efecto por medio de escritura pública ni que esta haya sido inscrita en el Registro de la Propiedad. Actualizado por la [STS 1299/2025, de 24 de Septiembre de 2025](#).

Formularios

Formularios de Derecho de Sociedades

- [Certificación genérica de Sociedades Anónimas. Junta extraordinaria convocada.](#) **VALIDEZ DE UNA JUNTA EN DOMICILIO DIFERENTE DEL DOMICILIO SOCIAL:** el art. 175 LSC permite una interpretación finalística que puede conducir, en determinadas circunstancias, a mantener la validez de una Junta de socios de una sociedad de capital pese a haberse celebrado en lugar no comprendido en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. (En el caso, no había previsión estatutaria, el domicilio social era el de un socio con el 0'99% del capital que fue notificado a junta notarial en municipio contiguo que tenía notaría y no había en el domicilio social; el socio minoritario no se comunicó a la sociedad impedimento alguno para acudir). Actualizado por la [SAP Navarra 1187/2025, 22 de Septiembre de 2025](#).
- [Certificación genérica de Sociedades Limitadas. Junta convocada.](#) **VALIDEZ DE UNA JUNTA EN DOMICILIO DIFERENTE DEL DOMICILIO SOCIAL:** el art. 175 LSC permite una interpretación finalística que puede conducir, en determinadas circunstancias, a mantener la validez de una Junta de socios de una sociedad de capital pese a haberse celebrado en lugar no comprendido en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. (En el caso, no había previsión estatutaria, el domicilio social era el de un socio con el 0'99% del capital que fue notificado a junta notarial en municipio contiguo que tenía notaría y no había en el domicilio social; el socio minoritario no se comunicó a la sociedad impedimento alguno para acudir). Actualizado por la [SAP Navarra 1187/2025, 22 de Septiembre de 2025](#).
- [Escritura de constitución de una S.L. con aportaciones no dinerarias. No telemática.](#) **APORTACIÓN NO DINERARIA A UNA SOCIEDAD:** la aportación no dineraria NO confiere al arrendatario de finca urbana el derecho de retracto, sea a cambio de acciones o de participaciones en una constitución o ampliación (peculiaridad que implica que no nazca el derecho de retracto legal; no existe contraprestación reembolsable) o lo sea por aportarse a la cuenta 118 del Plan General de Contabilidad (en este caso, carece de causa onerosa por no existir contraprestación reembolsable que permita la subrogación del arrendatario en las mismas condiciones que el adquirente). Actualizado por la [SAP Baleares 422/2025, 1 de Julio de 2025](#).
- [Acta notarial para asistir a junta general de una sociedad.](#) **ACTA NOTARIAL DE LA JUNTA:** la referencia que el artículo 102.1.4.^a del Reglamento del Registro Mercantil hace a la declaración del presidente sobre el resultado de una votación no es sino el reflejo de una práctica consolidada, pero ni constituye un requisito de validez o eficacia del acuerdo adoptado al reunirse la mayoría legalmente exigible, ni puede condicionar en modo alguno la ejecución del acuerdo. Por ello, en una sociedad concursada con intervención, la junta mantiene su funcionamiento ordinario: los acuerdos se forman por mayoría y son ejecutables desde el cierre del acta notarial; la proclamación del presidente no es requisito de validez ni de eficacia. Actualizado por la [Resolución de 28 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).