



Boletín notarial de las actualizaciones más destacadas de marzo de 2024

Contenidos destacados

Actualizado a Marzo 2024

Índice

1.- Prácticos

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

2.- Formularios

- Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral 7
- Formularios de Derecho de Sociedades 7
- Formularios de Derecho de Familia 7

1.- Prácticos

Práctico Obra Nueva y Propiedad Horizontal

- [Declaración de Obra Nueva. Casos especiales.](#) OBRA NUEVA EN ZONA DECLARADA INUNDABLE: la necesidad de incorporar al Registro de la Propiedad la información de estar el edificio en zona inundable es exigible también en las declaraciones de obra nueva por antigüedad; se intenta así garantizar el conocimiento y su correcta transmisión a los futuros usuarios de esas construcciones ([Resolución de 18 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)).
- [Declaración de obra nueva antigua.](#) OBRAS POSTERIORES A LA CADUCIDAD DE LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA: la realización de obras que exceden de la mera conservación, ornato, seguridad o salubridad sobre edificaciones en situación asimilada a fuera de ordenación, por haber caducado la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, no supone, de modo inexorable, la pérdida de la caducidad ganada ([STS 61/2024, 17 de Enero de 2024](#)).
- [Derechos y obligaciones de los propietarios.](#) ACTIVIDAD PROHIBIDA A LOS PROPIETARIOS DE UNA COMUNIDAD: se considera prohibido utilizar un espacio destinado a trastero como plaza de aparcamiento, ya que se añade una plaza más de las que se describen en el título sin el consentimiento de la comunidad y también se incumplen las condiciones en las que el Ayuntamiento concedió la licencia de apertura para la actividad de garaje privado en el edificio comunitario, por lo que se contraviene las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas ([STS 239/2024, de 23 de febrero de 2024](#)).

Práctico Contratos Civiles

- [Responsabilidad civil.](#) RESPONSABILIDAD CIVIL POR PÉRDIDA DE OPORTUNIDAD: la jurisprudencia considera también indemnizable la pérdida de oportunidad, doctrina, carente de regulación normativa en el Código Civil, responsabilidad que nace con la finalidad de solventar las dificultades probatorias en la acreditación del nexo causal, y suele aplicarse en el caso de responsabilidad civil de profesiones como abogados y procuradores o médicos ([STS 204/2024, de 19 de febrero de 2024](#)).

- [Fianza: notas jurisprudenciales y fiscales](#). FIANZA: debe distinguirse entre la obligación del fiador y la obligación principal garantizada; es indudable que la fianza constituye una obligación independiente; por ello, debe concluirse afirmando la posibilidad de que el derecho del fiador pueda ser garantizado mediante hipoteca ([Resolución de 16 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)).
- [Opción de compra: requisitos y efectos](#). EJERCICIO DE OPCIÓN DE COMPRA: si con posterioridad a la concesión de la opción constan en el Registro cargas (por ejemplo, un embargo) dichas cargas no pueden cancelarse si no se acredita el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores, si bien se permiten algunas excepciones debidamente inscritas, como la prima satisfecha ([Resolución de 15 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)).

Práctico Derecho de Familia

- [Aportación a la sociedad de gananciales y atribución de bienes privativos o gananciales. Doctrina y fiscalidad](#). ATRIBUCIÓN DE GANANCIALIDAD: no sirve la manifestación que en el título adquisitivo haga un cónyuge en el sentido que adquiere el bien para la sociedad de gananciales, si el bien no es satisfecho con dinero ganancial; el art. 1395 CC no contempla la atribución de ganancialidad de manera unilateral, por voluntad de un solo cónyuge, pues la sola manifestación de un cónyuge de adquirir para la sociedad de gananciales no cambia la naturaleza privativa del bien, cuando es realmente privativo ([STS 35/2024, 15 de Enero de 2024](#)).
- [Aportación a la sociedad de gananciales y atribución de bienes privativos o gananciales. Doctrina y fiscalidad](#). APORTACIONES A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES:
 - a) Aportaciones onerosas: la operación está sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD; no obstante, está exenta en aplicación de lo establecido en el número 3 del artículo 45.I.B) del texto refundido;
 - b) Aportaciones gratuitas: no se encuentra sujeta al ITPAJD, ni puede ser sometida a gravamen por el Impuesto sobre Donaciones la sociedad de gananciales, como patrimonio separado, carente de personalidad jurídica ([Cuestión Vinculante nº V2474-23 de Dirección General de Tributos](#)).

Práctico Sucesiones

- [Partición de la herencia. Reglas generales.](#) PARTICIÓN DEL ART. 1057 QUE AFECTE A DISCAPACITADO, EXTINGUIDA LA PATRIA POTESTAD PRORROGADA: fallecidos los titulares de la patria potestad de un discapacitado procede instar judicialmente la revisión de la incapacitación que pueda dar lugar al nombramiento de curador, sea o no representativo; mientras tanto, para el supuesto de la citación en la partición que art. 1057 CC exige a los representantes legales del discapacitado, se necesita notificación al fiscal o si se hubiera nombrado, al defensor judicial ([Resolución de 19 de enero de 2024, 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.](#) OPCIÓN DEL VIUDO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR EN LA LIQUIDACIÓN SOCIEDAD DE GANANCIALES. CONFLICTO DE INTERESES: el ejercicio de la opción prevista en el artículo 1406.4.º del CC puede acarrear un conflicto de intereses entre la madre (cónyuge viudo del causante) y el hijo menor (respecto del que ejerce la patria potestad), por lo que es necesario nombrar a éste un defensor judicial ([Resolución de 9 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)).

Práctico Sociedades Mercantiles

- [Responsabilidad del administrador de una sociedad.](#) ACCIÓN INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR DE SOCIEDAD: es jurisprudencia constante del TS que no puede recurrirse indiscriminadamente a esta acción por cualquier incumplimiento contractual de la sociedad ([STS 217/2024, 20 de Febrero de 2024](#)).
- [Lugar de celebración de junta general de sociedad.](#) LUGAR DE CELEBRACIÓN DE LA JUNTA DE UNA SOCIEDAD: salvo disposición contraria de los estatutos, la junta general convocada se debe celebrar en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio; sólo es una excepción por causa de fuerza mayor (como desastres naturales o sucesos bélicos o notorio desorden social, incendio o inundación del domicilio, etc.) ([Resolución de 18 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)).

- **Pactos parasociales.** PACTOS PARASOCIALES. DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS: si voluntaria y reiteradamente todos los socios no han cumplido el pacto firmado por todos ellos y, en un momento dado, se impugna un acuerdo, esta conducta de consentimiento tácito les vinculaba y no puede ahora hacerse valer por ser una actuación contraria al principio de buena fe y a la doctrina de los actos propios ([STS 674/2023, 5 de Mayo de 2023](#)).
- **Formas de organizar la administración de una sociedad limitada.** ACTUACIÓN DE UN SOLO ADMINISTRADOR MANCOMUNADO: el acuerdo del órgano de administración, en caso de administración mancomunada, adoptando que cualquiera de los administradores mancomunados pueda comparecer ante notario para la firma de escritura pública de compraventa de un inmueble en nombre de la sociedad, debe revestir la forma de escritura pública, no siendo suficiente exclusivamente la certificación ([Resolución de 16 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)).
- **Casos especiales de modificación de estatutos de una sociedad limitada.** EFECTOS DE RECTIFICACIÓN O ANULACIÓN DE UN ACUERDO ANTERIOR DE SOCIEDAD: la sociedad que lo adopta no puede pretender actuar como si el acuerdo previo no hubiera existido, por lo que los efectos producidos en la esfera jurídica de socios y terceros quedan inalterados y para la adopción del acuerdo debe reunir los requisitos previstos en el acuerdo que se modifica o anula ([Resolución de 16 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)).
- **Modificaciones estructurales.** ACUERDO DEJANDO SIN EFECTO UNA TRANSFORMACIÓN: todo acuerdo revocatorio de otro anterior no puede perjudicar ni alterar situaciones jurídicas con proyección sobre intereses de tercero; por ello, el acuerdo de dejar sin efecto otro anterior de transformación debe cumplir los requisitos legalmente previstos para toda transformación ([Resolución de 16 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)).

Práctico Derechos Reales

- **Extinción y modificación del usufructo y sus causas.** NORMAS FISCALES AL EXTINGUIRSE EL USUFRUCTO: los cambios normativos posteriores al momento del desmembramiento de la titularidad, (posibles bonificaciones o deducciones sobre la cuota tributarias por la consolidación del dominio) producida por el fallecimiento del usufructuario, no han de ser tenidos en cuenta a la hora de la tributación definitiva de dicha consolidación del dominio, ya que la normativa aplicable es la del momento en que se adquirió la nuda propiedad ([STS 261/2024, 16 de Febrero de 2024](#)).

2.- Formularios

Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral

- [Declaración de Obra Nueva antigua](#). Modelo de escritura de declaración de una edificación antigua, sin licencia, acreditando la antigüedad de la edificación con certificado protocolizado expedido por arquitecto o mediante acreditación de la antigüedad de la edificación con la certificación descriptiva y gráfica protocolizada. Actualizado por la [Resolución de 18 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura de extinción de usufructo por muerte del usufructuario](#). Modelo de escritura por la que un nudo propietario solicita la cancelación del usufructo por defunción del usufructuario. Actualizado por la [STS 261/2024, 16 de febrero de 2024](#).

Formularios de Derecho de Sociedades

- [Escritura de Modificación genérica de estatutos de sociedad anónima. Junta Universal](#). Modelo general de escritura por la cual en junta general universal se modifica en todo o parte los estatutos de una sociedad, con comentarios relativos a las acciones sin voto. Actualizado por la [Resolución de 16 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura de nombramiento de auditor de S.A en junta convocada](#). Modelo de escritura en la que se nombra, en junta general debidamente convocada, auditor de una sociedad anónima. Actualizado por la [SAP Madrid 480/2023, 1 de diciembre de 2023](#).

Formularios de Derecho de Familia

- [Escritura de Aportación de bienes a la sociedad conyugal y la atribución de ganancialidad o privacidad](#). Modelo de escritura en la que unos cónyuges pactan desplazamientos patrimoniales con distintas opciones: unos determinados bienes gananciales pasan a ser privativos o viceversa. Actualizado por la [STS 35/2024, 15 de enero de 2024](#).