



Boletín notarial de las actualizaciones más destacadas de abril de 2024

Contenidos destacados

Actualizado a Abril 2024

Índice

1.- Prácticos

- Práctico Contratos Civiles 3
- Práctico Derecho de Familia 3
- Práctico Sucesiones 4
- Práctico Sociedades Mercantiles 4
- Práctico Derechos Reales 5

2.- Formularios

- Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral 6
- Formularios de Derecho de Sociedades 6
- Formularios de Derecho de Familia 6

1.- Prácticos

Práctico Contratos Civiles

- **Reglas generales de extinción de comunidad.** EXTINCIÓN DE COMUNIDAD: si una cuota inicial es ganancial debe haber adjudicación a la sociedad de gananciales de la parte que le corresponde, salvo que se renuncie o se especifique la causa justificativa de la extinción de la titularidad inicial ([Resolución de 12 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)).
- **Condición resolutoria de la venta.** MODERACIÓN CLÁUSULA PENAL: en caso de sociedades mercantiles se puede renunciar a la facultad judicial de moderación de la pena en caso de cláusula penal, pudiendo la parte vendedora no tener que hacer a favor de la parte compradora consignación del precio recibido por consistir el mismo en la indemnización pactada, permitiéndose pactar la exclusión de la preceptiva consignación en favor de posibles terceros con derechos inscritos o anotados. No obstante, debe incluirse la obligación de realizar la notificación del ejercicio de la facultad resolutoria a los terceros registrales ([Resolución de 15 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)).

Práctico Derecho de Familia

- **Disolución de la sociedad de gananciales. Causas y efectos.** ACCIÓN DE DIVISIÓN DE UN BIEN GANANCIAL EN LA COMUNIDAD POSTGANANCIAL: en ésta, para ejercer la acción de división de un bien ganancial (sea el cónyuge viudo, sea cualquier heredero) la comunidad ha de estar liquidada, ya que mientras no se haga la liquidación de la sociedad de gananciales la titularidad de quien ejerce la acción no puede concretarse en ningún bien ganancial, pero hay una excepción: no se requerirá la previa liquidación cuando el patrimonio común está constituido por un solo bien ([STS 431/2024, 1 de Abril de 2024](#)).

- [Disposición de la vivienda familiar. CC y legislaciones autonómicas.](#) VIVIENDA FAMILIAR. NOVACIÓN PRÉSTAMO HIPOTECARIO. FINCA PRIVATIVA: la novación modificativa del préstamo hipotecario sin ampliación de responsabilidad hipotecaria, aunque afecte a la vivienda habitual familiar, al no suponer un nuevo gravamen sobre la finca hipotecada, la puede realizar solo el cónyuge propietario del inmueble ([Resolución de 30 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)).

Práctico Sucesiones

- [Declaración notarial herederos extranjeros.](#) HERENCIA DE ESPAÑOL CON DOBLE NACIONALIDAD NO RESIDENTE EN ESPAÑA: se exige la adecuada identificación si en el Registro consta con DNI y en la escritura otorgada consta con datos de su pasaporte y, en todo caso, dado el punto de conexión con el ordenamiento español, aportar el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de España para acreditar, en su caso, que no se ha otorgado testamento u otra disposición de última voluntad en España ([Resolución de 7 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)).
- [Derecho de transmisión según el CC. Efectos. Supuesto de sustitución vulgar.](#) DERECHO DE TRANSMISIÓN. INTERVENCIÓN LEGITIMARIO: en caso de derecho de transmisión es necesaria la intervención del cónyuge viudo del transmitente, como legitimario de éste, salvo que haya renunciado a la herencia de su cónyuge ([Resolución de 29 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)).

Práctico Sociedades Mercantiles

- [Liquidación de una sociedad limitada: su proceso y los liquidadores.](#) NOMBRAMIENTO JUDICIAL DE LIQUIDADADOR: para la toma de razón en el Registro Mercantil del cargo de liquidador designado en procedimiento judicial de jurisdicción voluntaria es preciso aportar al Registro tanto la resolución judicial firme de la que resulte la designación como la de su aceptación, por tratarse de actos que se producen en dicho ámbito en momentos diferentes ([Resolución de 6 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)).

- [Reparto del haber social en la liquidación de una sociedad](#). EXTINCIÓN DE SOCIEDAD INSOLVENTE: si no existe activo patrimonial carece de sentido la declaración de concurso y el hecho de que la sociedad se encuentre vacía de patrimonio no impide que se pueda hacer constar en el Registro Mercantil la extinción de la sociedad, con la consiguiente cancelación de su hoja registral ([Resolución de 5 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)).

Práctico Derechos Reales

- [Derechos de dudosa naturaleza real y situaciones intermedias](#). CONCEPTO DE VINCULACIÓN OB REM: existe vinculación ob rem entre dos (o más) fincas, cuando se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas -que han de pertenecer a un mismo dueño- por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio ([Resolución de 29 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)).
- [Modificación de préstamos hipotecarios: rango y tasación](#). RECTIFICACIÓN DE ERROR DEL REGISTRO EN EL VALOR FIJADO PARA LA SUBASTA: aunque se trate de un error del Registro que al inscribir una hipoteca hizo constar un valor para subasta distinto del que realmente se pactó en la escritura, cuando una hipoteca se encuentra en fase de ejecución, no cabe rectificación presentando la escritura en que conste el valor realmente pactado si hay titulares de cargas posteriores por aplicación de las normas procesales que regulan la ejecución (arts. 682 y 688 LEC) y porque la rectificación de los errores de la inscripción de hipoteca no les puede perjudicar (art. 40 LH) ([Resolución de 30 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#)).

2.- Formularios

Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral

- [Escritura de segregación y compraventa de finca rústica](#). Modelo de escritura de compraventa de finca rústica, sin arrendatarios, previa segregación de la matriz, con referencia a las unidades mínimas de cultivo, a normas registrales y legislación autonómica. Actualizado por la [Resolución de 31 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura de compraventa de finca forestal](#). Modelo de escritura de compraventa de finca forestal que incluye comentario a la Ley 43/2003 de 21 de noviembre, de Montes. Actualizado por la [Resolución de 23 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Formularios de Derecho de Sociedades

- [Escritura de liquidación de S.L. con reparto en bienes y efectivo en junta convocada](#). Modelo de escritura de liquidación de una Sociedad Limitada que por acuerdo de la junta general de socios debidamente convocada decide repartir en bienes y efectivo la cuota de liquidación una vez finalizadas las operaciones de liquidación. Comentarios del autor analizando las reglas aplicables. Actualizado por la [Resolución de 5 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Formularios de Derecho de Familia

- [Escritura de divorcio por mutuo acuerdo](#). Modelo de escritura de divorcio por mutuo acuerdo con análisis y enlaces sobre esta materia, así como una referencia a las implicaciones registrales y fiscales. Actualizado por la [Resolución de 29 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).