



Boletín notarial de las actualizaciones más destacadas de octubre de 2024

Contenidos destacados

Actualizado a Octubre 2024

Índice

Prácticos

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

Formularios

• Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral	7
• Formularios de Actas y Poderes	7

Prácticos

Práctico Contratos Civiles

- [Condiciones suspensivas en la venta de una finca](#). **COMPRAVENTA CON PRECIO APLAZADO Y PACTO DE RESERVA DE DOMINIO**: esta figura no debe confundirse ni con la venta sujeta a condición suspensiva ni la sujeta a condición resolutoria; en realidad, según la STS 498/2012, 24 de Julio de 2012 es una modalización pactada de los efectos derivados del negocio, dando lugar a dos posiciones jurídico-reales de tipo dominical que son simultáneas, compatibles y recíprocamente recortadas en su contenido: la del vendedor y la del comprador; al no ser condición resolutoria, la reserva no es cancelable alegando caducidad. Actualizado por la [Resolución de 28 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Enajenación de bienes del y por el concursado](#). **NECESIDAD, EN GENERAL, DE CANCELAR UNA HIPOTECA EN EL CASO DE VENTA EN FASE LIQUIDACIÓN DEL CONCURSO**: en el procedimiento concursal, cuando se trata de la enajenación de bienes afectos a privilegio especial –por regla general bienes hipotecados - la enajenación llevará como consecuencia, como regla general la cancelación de la carga; y la transmisión con subsistencia del gravamen exigirá unos requisitos adicionales (requiere autorización específica del juez: según el artículo 212 del texto refundido de la Ley Concursal que aseguren que el crédito queda excluido de la masa pasiva). NO cabe inscripción con la carga sin más. Actualizado por la [Resolución de 28 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Opción de compra: requisitos y efectos](#). **OPCIÓN DE COMPRA Y CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES**: ejercitada la opción de compra, para la cancelación de los derechos posteriores a la concesión de la opción de compra debidamente inscritos resulta imprescindible realizar la consignación o depósito del importe total del precio a disposición de los titulares de dichas cargas posteriores. Actualizado por la [Resolución de 28 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derecho de Familia

- [Declaración notarial herederos extranjeros](#). **SUCESIÓN HEREDITARIA INTERNACIONAL**: el certificado sucesorio europeo tiene validez de seis meses, siendo necesario que venga acompañado de certificado de defunción. Actualizado por la [Resolución de 9 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Declaración notarial herederos extranjeros](#). **HERENCIA EN ESPAÑA DE EXTRANJERO SIN CERTIFICADO SUCESORIO EUROPEO**: no aportando el certificado sucesorio europeo, sino un certificado nacional (en el caso holandés), la inscripción de la herencia internacional requiere la presentación de documentos específicos, como el certificado de defunción y el testamento, conforme a la normativa europea y holandesa. La falta de estos documentos impide la inscripción en el Registro de la Propiedad español. Actualizado por la [Resolución de 25 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Curatela según el Código Civil](#). **CURATELA NO REPRESENTATIVA**: si solo hay necesidades de apoyo para la realización de actos de administración y disposición patrimonial complejos, no es necesario el establecimiento de una curatela representativa, procediendo una curatela con una función asistencial y ello aún en contra de la voluntad del discapacitado cuando el Tribunal aprecie que el trastorno que provoca la situación de necesidad impide que esa persona tenga una conciencia clara de su situación. Actualizado por la [STS 1143/2024, 18 de Septiembre de 2024](#).
- [Atribución de la vivienda familiar. Reglas generales](#). **EXTINCIÓN DEL DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR**: el derecho de uso atribuido a la esposa y los hijos se extingue cuando aquella convive maritalmente con otra persona en el que era el domicilio familiar pero sin un automatismo inmediato para no perjudicar a los menores, de forma que la atribución de la vivienda que fue familiar a los menores y madre custodia se prolongará un año más desde la fecha de la Sentencia, debiendo abandonarla transcurrido ese plazo y modificando asimismo la cuantía de la pensión ante la nueva situación. Actualizado por la [STS 1166/2024, 23 de Septiembre de 2024](#).

Práctico Sociedades Mercantiles

- [Cambio de denominación y cambio de domicilio social de una sociedad limitada](#). **CAMBIO DOMICILIO SOCIAL**: si los estatutos sociales posteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 15/2017, de 6 de octubre, dicen que el órgano de Administración podrá cambiar el domicilio social dentro del mismo término municipal, se entiende que no puede trasladarlo en todo el territorio nacional, pues debe considerarse como la prohibición expresa que exige el art. 285.2. LSC (sin necesidad de que exista otra disposición que de manera rigurosamente formalista o sacramental explicita que el órgano de administración no ostenta esa competencia más amplia). Actualizado por la [Resolución de 8 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Obra Nueva y Propiedad Horizontal

- [Declaración de obra nueva acabada](#). **OBRA NUEVA Y REPRESENTACIÓN GRÁFICA**: aunque no sea inscribible una representación gráfica por existir dudas fundadas de invasión de finca colindante, es inscribible la obra nueva que al tiempo se declara, si cabe en la superficie de parcela que figura inscrita y la registradora no ha puesto objeción alguna acerca de la ubicación de la obra dentro de la finca registral. Actualizado por la [Resolución de 9 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Garantías de la Ley de Edificación: seguro decenal, seguro de daños y garantía financiera](#). **EXONERACIÓN DEL SEGURO DECENAL**: en la enajenación de una vivienda, puede exonerarse el seguro decenal si el transmitente ha tenido el uso que puede no ser permanente sino por temporadas, pero en todo caso ha de realizarse en exclusiva por parte del autopromotor, quedando excluida toda cesión a terceros, sea total o parcial, permanente o por temporada. Actualizado por la [Resolución de 9 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derechos Reales

- [Reglas generales para la inscripción y extinción de las servidumbres voluntarias](#). **CANCELACIÓN SERVIDUMBRE. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. CONSENTIMIENTO**: la cancelación de una servidumbre constituida a favor de todos y cada uno de los elementos privativos de una Comunidad de Propietarios y no a favor de la Comunidad de Propietarios como tal, conjuntamente, requiere el consentimiento individualizado de todos los titulares registrales y, por tanto, no basta con el consentimiento de tres quintas partes de la totalidad de los beneficiados. Actualizado por la [Resolución de 9 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Usufructos de acciones y participaciones sociales. Usufructo y fondos de inversión](#). **DIVIDENDOS EN CASO DE USUFRUCTO DE ACCIONES O PARTICIPACIONES**: tiene derecho el usufructuario a recibir un porcentaje razonable de los beneficios, siendo el 25% un criterio mantenido en diversas sentencias previas. Actualizado por la [SAP Barcelona 518/2024, 19 de Julio de 2024](#)

Práctico Sucesiones

- [Partición de la herencia. Reglas generales.](#) **PARTICIÓN POR CONTADOR-PARTIDOR TESTAMENTARIO:** la partición de herencia realizada por un contador-partidor testamentario no requiere la intervención de los herederos discapacitados ni de sus tutores o curadores siempre que se cumpla con la citación a los representantes legales para la formación del inventario (bastando se haga constar que se ha hecho nominativamente). Asimismo, tampoco es necesaria la aprobación judicial de esta partición. Actualizado por la [Resolución de 2 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Interpretación de los testamentos conforme al Código Civil.](#) **INTERPRETACIÓN DE UN PRELEGADO:** si hay dudas razonables de qué es lo deba incluirse en el objeto del prelegado, es necesaria la intervención de todos los herederos o quienes por ley tengan facultades de interpretación del testamento, sin perjuicio de acudir a la vía judicial en caso de falta de acuerdo. Actualizado por la [Resolución de 8 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derecho Registral

- [Segregaciones o divisiones en suelo urbano según doctrina de la DGRN, hoy DGSJyFP.](#) **SEGREGACIÓN DE PARCELAS CATASTRALES INDEPENDIENTES, CON EDIFICACIONES ANTIGUAS:** cabe la inscripción de la segregación de parcelas sin licencia cuando se trata de declarar edificaciones que ya figuran en el Catastro como independientes, (aplicando la doctrina del art. 28.4 de la Ley de Suelo) pero se exige algo más: que haya un pronunciamiento explícito del órgano con competencia urbanística; que implique un reconocimiento del carácter consolidado e independiente de la parcela. Actualizado por la Resolución de 28 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.
- [Cláusulas inscribibles de una hipoteca.](#) **CONDICIÓN DE CONSUMIDOR:** no tienen la condición de consumidores quienes solicitan un préstamo para financiar la compra de un inmueble destinado al alquiler en la modalidad de turismo rural, ya que la finalidad del préstamo es empresarial. Atendiendo al criterio objetivo de la operación, no puede considerarse que los prestatarios actúen como consumidores, dado que el préstamo no tenía como fin cubrir una necesidad personal, sino una actividad empresarial. Actualizado por la [STS 1059/2024, 22 de Julio de 2024](#).

Formularios

Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral

- [Escritura de modificación de propiedad horizontal que afecta a varios departamentos y el cambio de uso de un departamento](#). **PROHIBICIÓN DE PISOS TURÍSTICOS:** la interpretación del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal permite a las comunidades de propietarios prohibir la actividad de alquileres turísticos si se adopta mediante el voto favorable de tres quintos de los propietarios. Actualizado por la [STS 1232/2024, 3 de Octubre de 2024](#) y la [STS 1233/2024, 3 de Octubre de 2024](#).

Formularios de Actas y Poderes

- [Acta notarial previa a la formalización de un préstamo hipotecario sobre inmueble residencial](#). **CONDICIÓN DE CONSUMIDOR:** no tienen la condición de consumidores quienes solicitan un préstamo para financiar la compra de un inmueble destinado al alquiler en la modalidad de turismo rural, ya que la finalidad del préstamo es empresarial. Atendiendo al criterio objetivo de la operación, no puede considerarse que los prestatarios actúen como consumidores, dado que el préstamo no tenía como fin cubrir una necesidad personal, sino una actividad empresarial. Actualizado por la [STS 1059/2024, 22 de Julio de 2024](#).