



Boletín notarial de las actualizaciones más destacadas de noviembre de 2024

Contenidos destacados

Actualizado a Noviembre 2024

Índice

Prácticos

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

Formularios

• Formularios de Derecho de Sucesiones	7
• Formularios de Actas y Poderes	7

Prácticos

Práctico Contratos Civiles

- [Régimen matrimonial de los extranjeros](#). **COMPRA POR EXTRANJEROS CASADOS**: manifestado en la escritura que adquieren con sujeción al régimen económico legal de su nacionalidad, no puede el registrador exigir más precisiones, (como que se diga en qué proporción adquieren por un posible régimen de separación o participación); será en el momento de la enajenación posterior –voluntaria o forzosa– cuando deberá acreditarse el concreto régimen a los efectos de su disposición y requisitos que el régimen concreto exige. Actualizado por la [Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura y calificación registral de la representación](#). **JUICIO NOTARIAL SUFICIENCIA. PODER MERCANTIL. ADMINISTRADOR**: si en una escritura actúa un apoderado nombrado por el administrador de una sociedad para actos concretos (por tanto, sin precisar que esté inscrito en el RM) y el Notario que otorgó el Poder manifestó que el administrador tenía el cargo inscrito y el Notario que ahora opera con el poder manifiesta que el notario que lo autorizó ya manifestó que el administrador concedente tenía el cargo inscrito, el juicio de suficiencia es correcto, aunque no se exprese el nombre del administrador que otorgó el poder. Actualizado por la [Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derecho de Familia

- [Capitulaciones matrimoniales](#). **CESIÓN DE CRÉDITO A EXTANJERO CASADO POR CAPITULACIONES EN SEPARACIÓN DE BIENES**: no puede exigirse para la inscripción en el Registro de la Propiedad la previa inscripción de los capítulos en el Registro Civil, ya que entre los hechos que afectan al régimen económico y que según el art. 266 del Reglamento del Registro Civil exigen la inscripción en el RC, no está la cesión en favor de uno de los cónyuges de un crédito garantizado con hipoteca; ni este hecho se refleja en el Registro Civil ni por sí afecta al régimen o estatuto a que están sujetas las relaciones económicas conyugales. Actualizado por la [Resolución de la DGRN de 12 de agosto de 2024](#).

Práctico Sociedades Mercantiles

- [Transformación de una sociedad civil o cooperativa en sociedad limitada](#). **INICIO DE OPERACIONES EN LA TRANSFORMACIÓN DE SOCIEDAD CIVIL EN S.L.:** en caso de transformación de una sociedad civil (no previamente inscrita en el Registro Mercantil) en una sociedad limitada, debe constar explícitamente en los estatutos de la sociedad la fecha de inicio de operaciones, puesto que no se trata de una sociedad de nueva creación y porque no resulta la fecha de comienzo de operaciones del propio registro. Actualizado por la [Resolución de 10 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Transformación de sociedad civil o cooperativa en una sociedad anónima](#). **INICIO DE OPERACIONES EN LA TRANSFORMACIÓN DE SOCIEDAD CIVIL EN S.L.:** en caso de transformación de una sociedad civil (no previamente inscrita en el Registro Mercantil) en una sociedad limitada, debe constar explícitamente en los estatutos de la sociedad la fecha de inicio de operaciones, puesto que no se trata de una sociedad de nueva creación y porque no resulta la fecha de comienzo de operaciones del propio registro. Actualizado por la [Resolución de 10 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derechos Reales

- [Modificación de préstamos hipotecarios: rango y tasación](#). **NOVACIÓN SUSTITUYENDO UNA CLÁUSULA ABUSIVA:** es válida la estipulación del contrato privado – o lógicamente, de una escritura - que modifica la originaria cláusula suelo en una novación posterior a la STJUE de 9 de julio de 2020 que admite la novación de posible cláusula abusiva y la renuncia por el consumidor a los efectos que pudieran derivarse de la declaración del carácter abusivo de esa cláusula, siempre que la renuncia proceda de un consentimiento libre e informado por parte del consumidor, extremo este que corresponde comprobar al juez nacional y así sea en el caso concreto. Actualizado por la [STS 1320/2024, 15 de Octubre de 2024](#).
- [Extinción y modificación del usufructo y sus causas](#). **EXTINCIÓN DE UN USUFRUCTO POR ABANDONO:** un legado de usufructo según el cual «el usufructo se extinguirá si la legataria abandona dicha vivienda» debe interpretarse en el sentido de que el usufructo se extingue si la usufructuaria deja de habitar la vivienda. El término abandonar se refiere a la vivienda y no al derecho de usufructo. Se puede acreditar el hecho por acta notarial de notoriedad. Actualizado por la [Resolución de 5 de agosto de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Normas generales del derecho de superficie](#). **DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE DOS FINCAS SIN AGRUPACIÓN:** tratándose de una declaración de obra nueva –ya hecha o a hacer, según la modalidad del derecho– que afecte a dos fincas registrales, la exigencia de la agrupación de ambas fincas se impone cuando se trate de una única edificación que se extienda entre ambas fincas y no sea técnicamente posible su independización salvaguardando, con la constitución de una servidumbre recíproca, la posibilidad de dar un destino diverso a cada una de las dos partes de la edificación y sus reglas. Actualizado por la [Resolución de 10 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- **Usufructo ganancial. EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO Y SOCIEDAD DE GANANCIALES:** supuestos de usufructo adquirido constante un matrimonio regido por el régimen de gananciales y los efectos al fallecimiento de uno o de ambos cónyuges, según el título constitutivo. Actualizado por la [Resolución de 24 de julio de 2024](#), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Práctico Sucesiones

- **Desheredación. DESHEREDACIÓN. NOTIFICACIÓN. CUADERNO PARTICIONAL:** no se requiere notificación previa al desheredado para la inscripción de una escritura de protocolización de operaciones particionales, ya que la negación de la causa de desheredación debe realizarse ante los tribunales para privar de efectos a la disposición testamentaria. Actualizado por la [Resolución de 23 de julio de 2024](#), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Práctico Derecho Registral

- **Rectificación de asientos registrales. ERROR DE CONCEPTO Y CANCELACIÓN GRAVAMEN FIDEICOMISARIO:** habiendo, a juicio de la DG, un error de concepto en la inscripción, si la registradora no presta su consentimiento a la rectificación del asiento (medio mucho más simplificado), ni reconsidera su interpretación, la rectificación del asiento (en el caso que implique la cancelación de un gravamen fideicomisario) requiere el consentimiento expreso de todos los interesados y de la registradora, o una resolución judicial. Actualizado por la [Resolución de 22 de julio de 2024](#), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.
- **Hipoteca cambiaria. CADUCIDAD CONVENCIONAL DE HIPOTECA CAMBIARIA:** pactado e inscrito una caducidad convencional de la hipoteca cambiaria, no puede exigirse que se acredite la inutilización de las letras, pues el pacto inscrito es oponible a todos los terceros adquirentes de la hipoteca, tengan éstos la condición de cesionarios del crédito hipotecario o de tenedores de la letra de cambio por endoso. Actualizado por la [Resolución de 26 de julio de 2024](#), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

- **Doble inmatriculación y derechos reales sobre una finca no inscrita. DOBLE INMATRICULACIÓN SURGIDA POR LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA DE FINCAS RÚSTICAS:** se da con frecuencia ya que en las fincas de reemplazo no se hace constar a qué fincas anteriores ha sustituido; si se ha operado (venta, hipoteca, etc.) sobre las fincas originarias, no hay falta de tracto sucesivo, sino falta de adecuación de las actas notariales de formalización de la concentración parcelaria por las que se inscriben las fincas de reemplazo, a la situación registral de las fincas de origen; acreditado el reemplazo procede cancelar o rectificar el historial registral de la finca o fincas de origen, y mantener vigente, con las modificaciones precisas, el de la finca o fincas de reemplazo. Actualizado por la [Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- **Documentación apta para la inscripción en el Registro de la Propiedad. LA NO EXIGENCIA DE APOSTILLA:** convenios de España que eximen de la obligación de apostillas documentos extranjeros. Supuesto concreto de documentos de la Federación Rusa. Actualizado por la [Resolución de 17 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Obligaciones y Contratos

- **Autonomía de la voluntad y libertad contractual. PACTO COMISORIO:** se presume este pacto legalmente prohibido cuando después de otorgar un préstamo hipotecario se concede poder al acreedor para la venta de la finca, sin que la compra esté sujeta a un procedimiento objetivable de valoración de la adquisición (con abstracción de su valor). Actualizado por la [Resolución de la DGRN de 22 de julio de 2024](#).

Formularios

Formularios de Derecho de Sucesiones

- [Escritura de herencia Intestada a favor de ascendientes existiendo cónyuge](#). **HERENCIA DE ESPAÑOL RESIDENTE EN PAÍS DE LA UNIÓN EUROPEA**: aportado certificado de defunción de un país de la Unión europea no puede ahora exigirse certificado de defunción del Registro Civil de España –lo que además sería discriminatorio con relación a ciudadanos de nacionalidad extranjera–. Actualizado por la [Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura de herencia testada a favor de hijos y legado al cónyuge del tercio libre y usufructo tercio mejora](#). **HERENCIA DE ESPAÑOL RESIDENTE EN PAÍS DE LA UNIÓN EUROPEA**: aportado certificado de defunción de un país de la Unión europea no puede ahora exigirse certificado de defunción del Registro Civil de España –lo que además sería discriminatorio con relación a ciudadanos de nacionalidad extranjera–. Actualizado por la [Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Formularios de Actas y Poderes

- [Venta extrajudicial de la vivienda habitual del deudor](#). **COMPRAVENTA EXTRAJUDICIAL**: hay que acreditar los trámites del procedimiento por el que se ha llevado a cabo la ejecución de la hipoteca y que han determinado la venta que se escritura, sea constando en la escritura o aportando el acta previa; si al pactarse la hipoteca se hizo constar que la finca era la vivienda habitual del hipotecante y ahora no lo es, debe acreditarse, no bastando su manifestación. Actualizado por la [Resolución de 7 de agosto de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Venta extrajudicial de finca hipotecada que no sea la vivienda habitual del deudor](#). **COMPRAVENTA EXTRAJUDICIAL**: hay que acreditar los trámites del procedimiento por el que se ha llevado a cabo la ejecución de la hipoteca y que han determinado la venta que se escritura, sea constando en la escritura o aportando el acta previa; si al pactarse la hipoteca se hizo constar que la finca era la vivienda habitual del hipotecante y ahora no lo es, debe acreditarse, no bastando su manifestación. Actualizado por la [Resolución de 7 de agosto de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).