



Boletín notarial de las actualizaciones más destacadas de diciembre de 2024

Contenidos destacados

Actualizado a Diciembre 2024

Índice

Prácticos

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

Formularios

• Formularios de Derecho de Sociedades	7
• Formularios de Actas y Poderes	8
• Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral	9

Prácticos

Práctico Contratos Civiles

- [Circunstancias personales de los otorgantes](#). **EFFECTOS DEL CIF REVOCADO**: aunque no estuviere revocado el CIF de una sociedad en el momento de la venta formalizada, habida cuenta de los términos en que se establece la prohibición no puede inscribir el Registrador; cabe expediente ante la Agencia Tributaria al único objeto de posibilitar la inscripción concreta. Actualizado por la [Resolución de 18 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Opción de compra: requisitos y efectos](#). **OPCIÓN DE COMPRA**: una opción de compra encubre una operación de garantía prohibida el establecer cláusula que permite aplicar un descuento del precio a satisfacer si no puede presentarse los certificados de la deuda pendiente de las hipotecas u otros créditos que se hayan de descontar mediante el cálculo aproximado basado en la información que pueda tener el comprador puesto que se dejaría indeterminada la cantidad a consignar en caso de ejercicio de la opción, lo que afectaría a titulares de cargas posteriores. Actualizado por la [Resolución de 9 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Condición resolutoria de la venta](#). **ASIMILACIÓN DEL APLAZAMIENTO DEL PAGO DEL PRECIO A UN PRÉSTAMO A EFECTOS DE EXIGIR LOS REQUISITOS DE ÉSTE**: detalle de las circunstancias expresivas de la finalidad de financiación en el aplazamiento del pago del precio, según la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Civil, Sección Primera, de 22 de junio de 2021, número 422/2021. Actualizado por la [Resolución de 9 de octubre de 2024 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Circunstancias personales de los otorgantes](#). **RÉGIMEN MATRIMONIAL DE ESPAÑOL/A CASADO/A CON EXTANJERO/A**: no es suficiente decir en la escritura que están casados con régimen económico matrimonial legal de sociedad de gananciales al no indicar si se trata del régimen legal supletorio en España o el régimen legal de otro país. Actualizado por la [Resolución de 9 de octubre de 2012 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Tanteo y retracto del arrendatario de finca urbana](#). **NOTIFICACIÓN NOTARIAL PARA CANCELAR UNA OPCIÓN SIN EFICACIA**: practicada la diligencia en el domicilio interesado y negándose a recibir la cédula una persona que no manifiesta ser representante del requerido (en el caso una sociedad) el Notario debe proceder conforme al párrafo sexto del art. 202 del RN a remitir la cédula por correo certificado con acuse de recibo para que la notificación tenga efectos. Actualizado por la [Resolución de 22 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derecho de Familia

- [Autocuratela y medidas voluntarias de apoyo en el Código Civil](#). **PODERES PREVENTIVOS ANTES DE LA LEY 8/2021**: los poderes otorgados con anterioridad a la Ley 8/2021, se someten a la nueva regulación pero no lo hacen en su integridad; no se someten a controles que no estaban previstos legalmente cuando se otorgó el poder y que ahora pueden ser excluidos voluntariamente por quienes otorgan poderes conforme a la nueva ley. Actualizado por la [STS 1449/2024, de 4 de noviembre de 2024](#).

Práctico Sociedades Mercantiles

- [Prestaciones accesorias en una sociedad limitada](#). **PRESTACIONES ACCESORIAS**: es inscribible la norma estatutaria que determina como prestación accesorio determinada y no retribuida el cumplimiento por todo socio de una obligación cual es suscribir y cumplir un protocolo familiar (que no consta inscrito en el RM), aprobada por unanimidad de todos los socios, admitiéndose, además, que su incumplimiento tenga como consecuencia la pérdida de la condición de socio. Actualizado por la [Resolución de 11 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Sociedades familiares y protocolo familiar](#). **PRESTACIONES ACCESORIAS**: es inscribible la norma estatutaria que determina como prestación accesorio determinada y no retribuida el cumplimiento por todo socio de una obligación cual es suscribir y cumplir un protocolo familiar (que no consta inscrito en el RM), aprobada por unanimidad de todos los socios, admitiéndose, además, que su incumplimiento tenga como consecuencia la pérdida de la condición de socio. Actualizado por la [Resolución de 11 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Unipersonalidad sobrevenida y pérdida de unipersonalidad de una sociedad limitada](#). **DECLARACIÓN DE UNIPERSONALIDAD**: en la escritura pública de declaración de unipersonalidad debe contener la fecha y la naturaleza del acto o negocio que hubiese producido la misma, pero ello no debe entenderse como una prohibición de que una misma escritura pública contenga tanto el negocio jurídico traslativo, como la declaración de unipersonalidad; en todo caso, para inscribir la declaración no es exigible el requisito de la previa presentación en la oficina liquidadora del ITP, no hay acto sujeto a ninguna de las tres modalidades impositivas que regula la Ley ITP. Actualizado por la [Resolución de 16 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Unipersonalidad sobrevenida y pérdida de unipersonalidad de una sociedad anónima](#). **DECLARACIÓN DE UNIPERSONALIDAD**: en la escritura pública de declaración de unipersonalidad debe contener la fecha y la naturaleza del acto o negocio que hubiese producido la misma, pero ello no debe entenderse como una prohibición de que una misma escritura pública contenga tanto el negocio jurídico traslativo, como la declaración de unipersonalidad; en todo caso, para inscribir la declaración no es exigible el requisito de la previa presentación en la oficina liquidadora del ITP, no hay acto sujeto a ninguna de las tres modalidades impositivas que regula la Ley ITP. Actualizado por la [Resolución de 16 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- [Acta notarial de junta general de una sociedad](#). **ACTA NOTARIAL DE LA JUNTA**: practicado por un socio el oportuno requerimiento notarial en tiempo y forma para que en la celebración de una Junta convocada hubiere presencia de Notario para levantar el Acta correspondiente, el hecho de que no se acredite la notificación al órgano de administración, sin perjuicio de las posibles responsabilidades que hubiere, impide la práctica de la anotación preventiva de la solicitud de acta notarial de junta general. Actualizado por la [Resolución de 17 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Liquidación de una sociedad anónima: su proceso y liquidadores](#). **INTERVENTOR NOMBRADO POR EL REGISTRADOR MERCANTIL (ART. 381 LSC)**: designado por el registrador Mercantil (en aplicación del artículo 381 LSC) un interventor de las operaciones de liquidación, pueden los liquidadores actuar sin obtener la aprobación de los interventores ya que su función es de fiscalización, y no de aprobación de la actuación de los liquidadores; no se exige que conste en la documentación presentada ni la intervención ni el consentimiento del interventor nombrado. Actualizado por la [Resolución de 22 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Derechos más importantes del socio en una sociedad anónima](#). **INTERVENTOR NOMBRADO POR EL REGISTRADOR MERCANTIL (ART. 381 LSC)**: designado por el registrador Mercantil (en aplicación del artículo 381 LSC) un interventor de las operaciones de liquidación, pueden los liquidadores actuar sin obtener la aprobación de los interventores ya que su función es de fiscalización, y no de aprobación de la actuación de los liquidadores; no se exige que conste en la documentación presentada ni la intervención ni el consentimiento del interventor nombrado. Actualizado por la [Resolución de 22 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Sociedad civil](#). **ADQUISICIÓN POR SOCIEDAD CIVIL CON OBJETO NO MERCANTIL**: puede practicarse la inscripción a nombre de una sociedad civil con constitución elevada a escritura pública y objeto la explotación de la actividad agrícola/ganadera», sin necesidad de previa inscripción en el Registro Mercantil y sin reflejar en el asiento los datos de identificación de los socios. Actualizado por la [Resolución de 18 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derechos Reales

- [Prenda sin desplazamiento](#). **PRENDA SOBRE UNA INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA**: Se admite una prenda sin desplazamiento sobre una instalación fotovoltaica registrada y autorizada por la administración correspondiente cuya propiedad es del pignorante dado que no existe ninguna limitación a la transmisión de una instalación fotovoltaica legalizada y en pleno funcionamiento y producción; la lista de conjunto de bienes susceptibles de pignoración es abierta. Actualizado por la [Resolución de 22 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Sucesiones

- [Partición en Galicia](#). **SUCESIÓN DE UN ALEMÁN RESIDENTE EN GALICIA**: si el ciudadano alemán no verificó *professio iuris*, fallece vigente ya el Reglamento Sucesorio Europeo y con residencia habitual en Galicia, la ley aplicable será la Ley de Derecho Civil de Galicia, y por ello es aplicable el artículo 271 de la Ley de derecho civil de Galicia: no será necesaria la intervención ni la aprobación judicial a efectos de aceptar o partir la herencia si concurrieran a la sucesión menores o incapacitados legalmente representados, norma que es aplicable actualmente a la curatela representativa. Actualizado por la [Resolución de 17 de octubre 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](#). **CONFLICTO DE INTERESES EN LA PARTICIÓN DE MENORES CON SU REPRESENTANTE LEGAL**: si hay una elección, (no se adjudica a cada uno de los herederos la cuota que le correspondería según el TÍTULO SUCESORIO sino que se concretan las adjudicaciones en bienes determinados y participaciones distintas de aquellas cuotas que corresponden a las titularidades abstractas) hay conflicto de intereses. Actualizado por la [Resolución de 17 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derecho Registral

- [Expediente notarial de reanudación de tracto sucesivo](#). **EXPEDIENTE NOTARIAL DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO**: la tramitación del expediente notarial de reanudación de tracto sucesivo exige en la actualidad la incorporación de un documento escrito que atribuya la propiedad de la finca al promotor del mismo, teniendo su ausencia un carácter obstativo que impide la inscripción en el Registro del acta de conclusión. En el caso se aporta. Actualizado por la [Resolución de 8 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Doctrina de la DGRN, hoy DGSJyFP y del TS sobre la agregación y la agrupación de fincas](#). **AGRUPACIÓN DE FINCAS QUE PARCIALMENTE HAN SIDO EXPROPIADAS**: la mecánica notarial es determinar sobre qué finca o fincas o partes de ellas que se agrupan debe entenderse producida la expropiación y la mecánica registral es: segregarse la parte no expropiada de la finca o fincas que se agrupen y dejar como resto la parte expropiada pendiente de inscripción. Actualizado por la [Resolución de 30 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Inmatriculación en virtud de título público y por certificación especial](#). **ACTA NOTARIAL COMPLEMENTARIA DEL TÍTULO PÚBLICO REGULADA EN EL ART. 205 LH**: para su validez, el notario que la autoriza ha de tener la competencia territorial necesaria (ser notario hábil para actuar en el distrito notarial en donde radiquen las fincas o en cualquiera de los distritos notariales colindantes). Actualizado por la [Resolución de 20 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Formularios

Formularios de Derecho de Sociedades

- [Certificación genérica de Sociedades Limitadas. Junta Universal.](#) **RESULTADO DE VOTACIÓN DE LOS ACUERDOS DE UNA SOCIEDAD:** no es suficiente que en la certificación conste que el Acta fue unánimemente aprobada; la concreta mayoría por la que se adoptaron se debe reflejar en la certificación del acta correspondiente. Actualizado por la [Resolución de 1 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [Certificación genérica de Sociedades Limitadas. Junta Convocada.](#) **RESULTADO DE VOTACIÓN DE LOS ACUERDOS DE UNA SOCIEDAD:** no es suficiente que en la certificación conste que el Acta fue unánimemente aprobada; la concreta mayoría por la que se adoptaron se debe reflejar en la certificación del acta correspondiente. Actualizado por la [Resolución de 1 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [Certificación genérica de Sociedades Anónimas. Junta Universal.](#) **RESULTADO DE VOTACIÓN DE LOS ACUERDOS DE UNA SOCIEDAD:** no es suficiente que en la certificación conste que el Acta fue unánimemente aprobada; la concreta mayoría por la que se adoptaron se debe reflejar en la certificación del acta correspondiente. Actualizado por la [Resolución de 1 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [Certificación genérica de Sociedades Anónimas. Junta Extraordinaria. Convocada.](#) **RESULTADO DE VOTACIÓN DE LOS ACUERDOS DE UNA SOCIEDAD:** no es suficiente que en la certificación conste que el Acta fue unánimemente aprobada; la concreta mayoría por la que se adoptaron se debe reflejar en la certificación del acta correspondiente. Actualizado por la [Resolución de 1 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)
- [Previsiones en los estatutos de la sociedad limitada, supuestos necesarios, supuestos posibles y normas imperativas.](#) **PRESTACIONES ACCESORIAS:** es inscribible la norma estatutaria que determina como prestación accesoria determinada y no retribuida el cumplimiento por todo socio de una obligación cual es suscribir y cumplir un protocolo familiar (que no consta inscrito en el RM), aprobada por unanimidad de todos los socios, admitiéndose, además, que su incumplimiento tenga como consecuencia la pérdida de la condición de socio. Actualizado por la [Resolución de 11 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.](#)

- [Escritura declarando la unipersonalidad sobrevenida de una S.A.](#) **DECLARACIÓN DE UNIPERSONALIDAD:** en la escritura pública de declaración de unipersonalidad debe contener la fecha y la naturaleza del acto o negocio que hubiese producido la misma, pero ello no debe entenderse como una prohibición de que una misma escritura pública contenga tanto el negocio jurídico traslativo, como la declaración de unipersonalidad; en todo caso, para inscribir la declaración no es exigible el requisito de la previa presentación en la oficina liquidadora del ITP, no hay acto sujeto a ninguna de las tres modalidades impositivas que regula la Ley ITP. Actualizado por la [Resolución de 16 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura declarando la unipersonalidad sobrevenida de una S.L.](#) **DECLARACIÓN DE UNIPERSONALIDAD:** en la escritura pública de declaración de unipersonalidad debe contener la fecha y la naturaleza del acto o negocio que hubiese producido la misma, pero ello no debe entenderse como una prohibición de que una misma escritura pública contenga tanto el negocio jurídico traslativo, como la declaración de unipersonalidad; en todo caso, para inscribir la declaración no es exigible el requisito de la previa presentación en la oficina liquidadora del ITP, no hay acto sujeto a ninguna de las tres modalidades impositivas que regula la Ley ITP. Actualizado por la [Resolución de 16 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Acta notarial para asistir a junta general de una sociedad.](#) **ACTA NOTARIAL DE LA JUNTA:** practicado por un socio el oportuno requerimiento notarial en tiempo y forma para que en la celebración de una Junta convocada hubiere presencia de Notario para levantar el Acta correspondiente, el hecho de que no se acredite la notificación al órgano de administración, sin perjuicio de las posibles responsabilidades que hubiere, impide la práctica de la anotación preventiva de la solicitud de acta notarial de junta general. Actualizado por la [Resolución de 17 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Formularios de Actas y Poderes

- [Acta de requerimiento.](#) **NOTIFICACIÓN NOTARIAL PARA CANCELAR UNA OPCIÓN SIN EFICACIA:** practicada la diligencia en el domicilio interesado y negándose a recibir la cédula una persona que no manifiesta ser representante del requerido (en el caso una sociedad) el Notario debe proceder conforme al párrafo sexto del art. 202 del RN a remitir la cédula por correo certificado con acuse de recibo para que la notificación tenga efectos. Actualizado por la [Resolución de 22 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Acta notarial de Notificación.](#) **NOTIFICACIÓN NOTARIAL PARA CANCELAR UNA OPCIÓN SIN EFICACIA:** practicada la diligencia en el domicilio interesado y negándose a recibir la cédula una persona que no manifiesta ser representante del requerido (en el caso una sociedad) el Notario debe proceder conforme al párrafo sexto del art. 202 del RN a remitir la cédula por correo certificado con acuse de recibo para que la notificación tenga efectos. Actualizado por la [Resolución de 22 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- [Acta notarial del art. 205 LH para inmatricular una finca](#). **ACTA NOTARIAL COMPLEMENTARIA DEL TÍTULO PÚBLICO REGULADA EN EL ART. 205 LH:** para su validez, el notario que la autoriza ha de tener la competencia territorial necesaria (ser notario hábil para actuar en el distrito notarial en donde radiquen las fincas o en cualquiera de los distritos notariales colindantes). Actualizado por la [Resolución de 20 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral

- [Escritura de agrupación de fincas rústicas](#). **AGRUPACIÓN DE FINCAS QUE PARCIALMENTE HAN SIDO EXPROPIADAS:** la mecánica notarial es determinar sobre qué finca o fincas o partes de ellas que se agrupan debe entenderse producida la expropiación y la mecánica registral es: segregar la parte no expropiada de la finca o fincas que se agrupen y dejar como resto la parte expropiada pendiente de inscripción. Actualizado por la [Resolución de 30 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura de agrupación de fincas urbanas](#). **AGRUPACIÓN DE FINCAS QUE PARCIALMENTE HAN SIDO EXPROPIADAS:** la mecánica notarial es determinar sobre qué finca o fincas o partes de ellas que se agrupan debe entenderse producida la expropiación y la mecánica registral es: segregar la parte no expropiada de la finca o fincas que se agrupen y dejar como resto la parte expropiada pendiente de inscripción. Actualizado por la [Resolución de 30 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).