



Boletín notarial de las actualizaciones más destacadas de enero de 2025

Contenidos destacados

Actualizado a Enero 2025

Índice

Prácticos

- Práctico Contratos Civiles 3
- Práctico Sociedades Mercantiles 3
- Práctico Sucesiones 4
- Práctico Derecho Registral 5
- Práctico Obra Nueva y Propiedad Horizontal 5

Formularios

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

Prácticos

Práctico Contratos Civiles

- [Tanteo y retracto del arrendatario de finca urbana](#). **EXCLUSIÓN DE TANTEO Y RETRACTO DE LA LAU POR VENTA CONJUNTA:** para excluir el derecho de tanteo y retracto por tratarse de la «venta conjunta» no puede haber una simulación para la elusión de tales derechos, por lo que debe constatarse que el objeto de la venta comprenda todas las fincas o unidades inmobiliarias que forman parte del edificio, único supuesto en el que procedería la exclusión de los derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto). Actualizado por la [STS 1597/2024, 28 de Noviembre de 2024](#).
- [Donación de acciones o participaciones de empresa familiar a descendientes](#). **EMPRESA FAMILIAR. REDUCCIÓN EN DONACIÓN DE ACCIONES O PARTICIPACIONES:** el momento en que debe determinarse la realización de las funciones retribuidas del donatario para disfrutar de la reducción en la base imponible (más del 50% sobre el resto de sus retribuciones) para determinar la liquidable es el momento en que se produce la donación. Está claro: no se trata de que esa condición se cumpla en un momento posterior a la donación (ej. el mismo año en el que la misma tiene lugar), ni tampoco en un momento anterior, el 31 de diciembre del año anterior en el que la donación tiene lugar. Actualizado por la [STS 1749/2024, 31 de Octubre de 2024](#).
- [Dación o adjudicación en pago](#). **DACIÓN EN PAGO POR ACUERDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE:** no procede la cancelación de cargas posteriores a una hipoteca cuando, en vez de una ejecución hipoteca, se conviene una dación en pago al acreedor, aunque se homologue judicialmente y un mandamiento judicial ordene dicha cancelación, ya que el art. 640.3 de la LEC exige, en este caso, la conformidad de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta. Actualizado por la [Resolución de 13 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Sociedades Mercantiles

- [Mayorías en las juntas generales de sociedad limitada](#). **LOS ACUERDOS NEGATIVOS EN UNA SOCIEDAD:** no pueden causar asientos en el Registro Mercantil aquellas situaciones en las que la asamblea, o junta general, no pueda llegar a acuerdos al no haberse podido adoptar; o lo que es lo mismo, no cabe que el Registro Mercantil publique esas situaciones de desacuerdo. Actualizado por la [Resolución de 31 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

- [Mayorías en las juntas generales de una sociedad anónima](#). **LOS ACUERDOS NEGATIVOS EN UNA SOCIEDAD**: no pueden causar asientos en el Registro Mercantil aquellas situaciones en las que la asamblea, o junta general, no pueda llegar a acuerdos al no haberse podido adoptar; o lo que es lo mismo, no cabe que el Registro Mercantil publique esas situaciones de desacuerdo. Actualizado por la [Resolución de 31 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Auditor en una sociedad limitada](#). **PLAZO DE NOMBRAMIENTO DE AUDITOR**: el auditor designado por la sociedad, con carácter voluntario, puede serlo en cualquier momento, incluso ya cerrado el ejercicio auditable; y puede llevarse a cabo por el periodo de tiempo determinado que resulte del contrato, sin sujetarse a un periodo mínimo; es decir, la exigencia de que el nombramiento de auditor lo sea por un determinado plazo está ligada a que exista la obligación legal de hacerlo; si existe. Actualizado por la [Resolución de 28 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Auditor en una sociedad anónima](#). **PLAZO DE NOMBRAMIENTO DE AUDITOR**: el auditor designado por la sociedad, con carácter voluntario, puede serlo en cualquier momento, incluso ya cerrado el ejercicio auditable; y puede llevarse a cabo por el periodo de tiempo determinado que resulte del contrato, sin sujetarse a un periodo mínimo; es decir, la exigencia de que el nombramiento de auditor lo sea por un determinado plazo está ligada a que exista la obligación legal de hacerlo; si existe. Actualizado por la [Resolución de 28 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Prestaciones accesorias en una sociedad limitada](#). **PRESTACIÓN ACCESORIA DETALLADA EN PROTOCOLO FAMILIAR**: puede ser objeto de prestación accesoria el cumplimiento de una obligación cual es suscribir y cumplir un protocolo familiar que, al constar en la escritura pública reseñada en los propios estatutos sociales tiene contenido perfectamente cognoscible tanto por los socios actuales como por quienes, en el futuro, con la necesaria autorización de la sociedad (artículo 88 de la Ley de Sociedades de Capital), pueden ingresar en ella. Actualizado por la [Resolución de 29 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Sucesiones

- [Testamentos especiales por razón del otorgante](#). **PROFESSIO IURIS TÁCITA**: la admisión de «professio iuris» tácita debe responder a la existencia de una verdadera voluntad de elección del causante. No cabe admitir por tanto una voluntad presunta o hipotética de ésta; la simple expresión de la nacionalidad del testador o lugar del otorgamiento son datos simplemente auxiliares de otros más relevantes, pero por sí solos deben entenderse insuficientes para considerar que existe una «professio iuris». Actualizado por la [Resolución de 29 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derechos Registral

- [Reparcelaciones en la legislación estatal](#). **PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN**: cancelación formal de las cargas sobre las fincas de origen inscritas con posterioridad a la práctica de la nota marginal de inicio del expediente: imposibilidad de práctica de asiento alguno sobre la finca de resultado «en tanto no se lleve a cabo la rectificación a que se refiere el art. 17 del Real D. 1093/1997, de 4 de julio respecto de todos y cada uno de los derechos que hubieren sido objeto de cancelación formal». Actualizado por la [Resolución de 25 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Cancelación de condición resolutoria por caducidad](#). **CANCELACIÓN DE CONDICIÓN RESOLUTORIA POR CADUCIDAD**: pactada la posibilidad de cancelación por el transcurso de determinados años, se exige que haya transcurrido además un año adicional (art. 82 LH in fine) sin que conste en el Registro ningún hecho o acto del que resulte que la garantía ha sido renovada o ejecutada, o interrumpida la prescripción de las acciones derivadas de la misma. Actualizado por la [Resolución de 12 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Reglas generales de la ejecución sobre bienes hipotecados](#). **DACIÓN EN PAGO POR ACUERDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE**: no procede la cancelación de cargas posteriores a una hipoteca cuando, en vez de una ejecución hipoteca, se conviene una dación en pago al acreedor, aunque se homologue judicialmente y un mandamiento judicial ordene dicha cancelación, ya que el art. 640.3 de la LEC exige, en este caso, la conformidad de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta. Actualizado por la [Resolución de 13 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Obra Nueva y Propiedad Horizontal

- [Creación de subcomunidades dentro de un concreto elemento privativo](#). **DIFERENCIA ENTRE UNA SUBCOMUNIDAD (art. 2.d LPH) Y UNA COMUNIDAD DE CARÁCTER FUNCIONAL**: la comunidad funcional (art. 68 RH) se constituye sobre un concreto elemento privativo en propiedad horizontal que sigue siendo un elemento independiente dentro de la total propiedad horizontal y sin modificación de la composición personal de la junta de propietarios general: no exige consentimiento alguno de la comunidad. Actualizado por la [Resolución de 4 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Formularios

Formularios de Derecho de Sociedades

- [Previsiones en los estatutos de la sociedad limitada, supuestos necesarios, supuestos posibles y normas imperativas](#). **PRESTACIÓN ACCESORIA DETALLADA EN PROTOCOLO FAMILIAR:** puede ser objeto de prestación accesoria el cumplimiento de una obligación cual es suscribir y cumplir un protocolo familiar que, al constar en la escritura pública reseñada en los propios estatutos sociales tiene contenido perfectamente cognoscible tanto por los socios actuales como por quienes, en el futuro, con la necesaria autorización de la sociedad (artículo 88 de la Ley de Sociedades de Capital), pueden ingresar en ella. Actualizado por la [Resolución de 29 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral

- [Escritura de reparcelación por la Administración: escritura y normas](#). **PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN:** cancelación formal de las cargas sobre las fincas de origen inscritas con posterioridad a la práctica de la nota marginal de inicio del expediente: imposibilidad de práctica de asiento alguno sobre la finca de resultado «en tanto no se lleve a cabo la rectificación a que se refiere el art. 17 del Real D. 1093/1997, de 4 de julio respecto de todos y cada uno de los derechos que hubieren sido objeto de cancelación formal». Actualizado por la [Resolución de 25 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).