



Boletín notarial de las actualizaciones más destacadas de abril de 2025

Contenidos destacados

Actualizado a Abril 2025

Índice

Prácticos

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

Formularios

- Formularios de Derecho de Sociedades 5
- Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral 6

Prácticos

Práctico Contratos Civiles

- [Opción de compra: requisitos y efectos](#). **OPCIÓN DE COMPRA:** no se admite que pueda el optante hacer la notificación por burofax al titular de la finca para así posibilitar el ejercicio unilateral de la opción; dada la trascendencia de los efectos resultantes del acto notificado (transmisión del dominio en ejercicio de derecho de opción) se requiere notificación notarial o judicial. Actualizado por la [Resolución de 12 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Reglas generales de extinción de comunidad](#). **EXTINCIÓN PARCIAL DE COMUNIDAD:** la «extinción parcial» de comunidad no aparece tipificado legalmente y no presenta ninguna semejanza que genere identidad de razón con el de extinción total, por lo que no puede pretenderse la aplicación analógica a aquella del régimen jurídico de ésta; si el acto no produce la disminución de miembros de la comunidad, sino simplemente la alteración de las cuotas de los mismos, no cabrá calificarlo de acto de disolución. Actualizado por la [Resolución de 26 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Sociedades Mercantiles

- [Modificación o ampliación de objeto de una sociedad limitada](#). **MODIFICACIÓN DEL OBJETO SOCIAL:** la supresión de alguna actividad de las que constan como objeto social, aunque no sea la actividad principal y aunque ésta figure con ocasión del depósito de cuentas, exige la constancia del CNAE en la escritura de modificación del objeto social. Actualizado por la [Resolución de 25 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Junta convocada de Sociedad Limitada: forma y plazos](#). **CONVOCATORIA REALIZADA CON ABUSO DE DERECHO:** una convocatoria de junta en período vacacional, con conocimiento de que dicha convocatoria no será recibida por uno de los socios, constituye un abuso de derecho que justifica la nulidad de los acuerdos adoptados en dicha junta. Actualizado por la [SAP Madrid 15/2025, 13 de Enero de 2025](#).
- [Junta convocada de Sociedad Anónima: forma y plazos](#). **CONVOCATORIA REALIZADA CON ABUSO DE DERECHO:** una convocatoria de junta en período vacacional, con conocimiento de que dicha convocatoria no será recibida por uno de los socios, constituye un abuso de derecho que justifica la nulidad de los acuerdos adoptados en dicha junta. Actualizado por la [SAP Madrid 15/2025, 13 de Enero de 2025](#).
- [Separación y exclusión de socios de una sociedad limitada](#). **DERECHO DE SEPARACIÓN EX ART. 348 BIS LSC:** el artículo 348 bis no exige un número mínimo o máximo de acciones para que el socio pueda ejercer el derecho de separación; dicho precepto no hace referencia en ningún momento a la distinción entre socios mayoritarios y minoritarios, sino solo a la constatación de una realidad: la de que la compañía estuviera en disposición de distribuir dividendos, uno de los socios lo hubiera solicitado y ese acuerdo no se hubiera adoptado. Actualizado por la [SAP Barcelona 115/2025, 20 de Enero de 2025](#).
- [Separación y exclusión de socios de una sociedad anónima](#). **DERECHO DE SEPARACIÓN EX ART. 348 BIS LSC:** el artículo 348 bis no exige un número mínimo o máximo de acciones para que el socio pueda ejercer el derecho de separación; dicho precepto no hace referencia en ningún momento a la distinción entre socios mayoritarios y minoritarios, sino solo a la constatación de una realidad: la de que la compañía estuviera en disposición de distribuir dividendos, uno de los socios lo hubiera solicitado y ese acuerdo no se hubiera adoptado. Actualizado por la [SAP Barcelona 115/2025, 20 de Enero de 2025](#).

Práctico Sucesiones

- [Reserva lineal del art. 811 del Código Civil](#). **RESERVA LINEAL**: hecha una enajenación por el reservista, si los reservatarios –y a la vez herederos del reservista– aceptan la herencia de este pura y simplemente, al ser continuadores de la personalidad jurídica de su causante, en aplicación de la doctrina de los actos propios, que se extiende ineludiblemente a los herederos de quien las realizó, no podrían impugnar una enajenación hecha por aquél. Actualizado por la [Resolución de 26 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Desheredación](#). **DESHEREDACIÓN Y EFECTOS DE LA RECONCILIACIÓN**: si la reconciliación no está acreditada (sea fehacientemente o por acta de notoriedad con la citación al expediente de todo el elenco de afectados que tienen que dar su conformidad como consecuencia de la privación de la eficacia del contenido económico del testamento) debe manifestarse que el desheredado carece descendientes o, si los hay, es necesaria la intervención de éstos en las operaciones de adjudicación de la herencia. Actualizado por la [Resolución de 27 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Colación](#). **DIFERENCIAS ENTRE COLACIÓN Y COMPUTACIÓN**: son dos operaciones jurídicas distintas; la computación a la que se refiere el art. 818 CC es un mecanismo de determinación cuantitativa de la legítima, y la colación de donaciones entre herederos forzosos regulada en los arts. 1035 y siguientes del CC es un anticipo de la herencia e instrumento de ajuste igualitario de las atribuciones patrimoniales del causante salvo dispensa de colación. Actualizado por la [STS 457/2025, 24 de Marzo de 2025](#).

Práctico Derechos Registral

- [Principio de fe pública registral](#). **El Tercero en la LH**. **PROTECCIÓN DEL ART. 34 LEY HIPOTECARIA**: para que opere el art. 34 de la LH y, por lo tanto, entre en juego la protección jurídica que dispensa, es preciso que el negocio jurídico de adquisición derivativa del tercero sea válido; puesto que la inscripción no tiene las virtudes mágicas o milagrosas de convertir lo nulo en válido o eficaz, sanando sus defectos que, desde luego, no quedan convalidados por la buena fe del adquirente. Actualizado por la [STS 333/2025, 5 de Marzo de 2025](#).
- [Doble inmatriculación y derechos reales sobre una finca no inscrita](#). **PROBLEMAS DE GEOREFERENCIACIÓN EN CASO DE CONCENTRACIÓN PARCELARIA**: si una finca está incluida en un expediente de concentración parcelaria, no es posible inscribir, respecto de la finca aportada, por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la georeferenciación asignada a la finca de reemplazo; 2. aportada a la concentración parcelaria una finca su georeferenciación ha de ser sustituida por la que resulte del acta de reorganización de la propiedad, derivada de la concentración parcelaria privada. Actualizado por la [Resolución de 4 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Práctico Derechos Reales

- [Opción de compra: requisitos y efectos](#). **OPCIÓN DE COMPRA. CONSIGNACIÓN EN CASO DEL EJERCICIO UNILATERAL:** la consignación exigible para atender las cargas posteriores inscritas debe incluir - con excepción de la prima pagada a cuenta del precio que conste en el Registro-, las otras cantidades pagadas antes a cuenta del precio y así no se perjudica a los terceros. Actualizado por la [Resolución de 5 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Limitaciones del dominio en las fincas rústicas y urbanas](#). **PROBLEMAS DE GEOREFERENCIACIÓN EN CASO DE CONCENTRACIÓN PARCELARIA:** si una finca está incluida en un expediente de concentración parcelaria, no es posible inscribir, respecto de la finca aportada, por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la georreferenciación asignada a la finca de reemplazo; 2. aportada a la concentración parcelaria una finca su georreferenciación ha de ser sustituida por la que resulte del acta de reorganización de la propiedad, derivada de la concentración parcelaria privada. Actualizado por la [Resolución de 4 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).

Formularios

Formularios de Derecho de Sociedades

- [Certificación genérica de Sociedades Anónimas](#). **JUNTA EXTRAORDINARIA. CONVOCADA. CONVOCATORIA REALIZADA CON ABUSO DE DERECHO:** una convocatoria de junta en período vacacional, con conocimiento de que dicha convocatoria no será recibida por uno de los socios, constituye un abuso de derecho que justifica la nulidad de los acuerdos adoptados en dicha junta. Actualizado por la [SAP Madrid 15/2025, 13 de Enero de 2025](#).
- [Certificación genérica de Sociedades Limitadas](#). **JUNTA CONVOCADA. CONVOCATORIA REALIZADA CON ABUSO DE DERECHO:** una convocatoria de junta en período vacacional, con conocimiento de que dicha convocatoria no será recibida por uno de los socios, constituye un abuso de derecho que justifica la nulidad de los acuerdos adoptados en dicha junta. Actualizado por la [SAP Madrid 15/2025, 13 de Enero de 2025](#).

Formularios de Derecho Inmobiliario y Registral

- [Escritura de constitución de un derecho de opción](#). **OPCIÓN DE COMPRA**: no se admite que pueda el optante hacer la notificación por burofax al titular de la finca para así posibilitar el ejercicio unilateral de la opción; dada la trascendencia de los efectos resultantes del acto notificado (transmisión del dominio en ejercicio de derecho de opción) se requiere notificación notarial o judicial. Actualizado por la [Resolución de 12 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).
- [Escritura de constitución de un derecho de opción](#). **OPCIÓN DE COMPRA. CONSIGNACIÓN EN CASO DEL EJERCICIO UNILATERAL**: la consignación exigible para atender las cargas posteriores inscritas debe incluir - con excepción de la prima pagada a cuenta del precio que conste en el Registro -, las otras cantidades pagadas antes a cuenta del precio y así no se perjudica a los terceros. Actualizado por la [Resolución de 5 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública](#).