

## ÍNDICE

**Boletines oficiales****Catalunya**

Núm. 9128 - 22.3.2024

**AJUTS REINDUSTRIALITZACIÓ**

ORDRE EMT/54/2024, de 20 de març, per la qual s'aproven les bases reguladores de la línia d'ajuts a la reindustrialització i manteniment d'activitat industrial en situació de dificultat a Catalunya. ([versió en castellano](#)) [\[pág. 2\]](#)

**Resolución de la DGRN****SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE DEPÓSITO DE CUENTAS.**

Para cancelar un depósito de cuentas practicado y asientos posteriores será necesario una certificación del órgano de administración con expresión de las causas que la justifiquen la cancelación. [\[pág. 3\]](#)

**ACTUACIÓN DE UN ADMINISTRADOR MANCOMUNADO.**

El acuerdo del órgano de administración (administración mancomunada) adoptando que cualquiera puede comparecer ante notario para la firma de escritura pública de compraventa de un inmueble en nombre de la sociedad debe revestir la forma de escritura pública, no siendo suficiente exclusivamente la certificación [\[pág. 5\]](#)

**Sentencias de interés****DERECHO DE SEPARACIÓN DEL SOCIO POR FALTA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS. GRUPO DE SOCIEDADES**

En el ejercicio del derecho de separación del art. 348 bis de la LSC por falta de reparto suficiente de dividendos no es correcto tener en consideración de forma agregada los dividendos repartidos por dos sociedades constituidas en un mismo ámbito familiar. [\[pág. 7\]](#)

**PACTOS PARASOCIALES.**

El incumplimiento de un acuerdo por todos los socios de forma continuada en el tiempo generando una sensación de no ser vinculante no permite a un socio acudir a los tribunales para solicitar incumplimiento grave. [\[pág. 9\]](#)

**Actualidad Registradores de España****CIFRAS.**

El precio medio de la vivienda nueva creció el 3,5% en 2023 mientras que la vivienda usada se estabilizó con una subida del 0,2% [\[pág. 10\]](#)

# Boletines oficiales

## Catalunya

Núm. 9128 - 22.3.2024



### **AJUTS REINDUSTRIALITZACIÓ**

**ORDRE EMT/54/2024**, de 20 de març, per la qual

s'aproven les bases reguladores de la línia d'ajuts a la reindustrialització i manteniment d'activitat industrial en situació de dificultat a Catalunya. ([versió en castellano](#))

#### **Objecte**

L'objecte d'aquesta Ordre és regular el procediment de concessió d'ajuts a la reindustrialització i al manteniment d'activitat industrial en situació de dificultat a Catalunya

**Poden ser beneficiàries** dels ajuts que preveu aquesta Ordre les empreses industrials amb codi de classificació catalana d'activitat econòmica 10, 11, del 13 al 32, tots dos inclosos, i 38 que tinguin seu operativa a Catalunya o bé que siguin de nova implantació a Catalunya.

Es considera que una empresa és de nova implantació quan el projecte presentat és per instal·lar el seu primer centre productiu a Catalunya.

#### **En cap cas no poden tenir la condició de persones beneficiàries:**

- les persones físiques autònomes,
- les fundacions,
- les associacions.

#### **Quantia**

L'import de l'ajut serà de:

Fins a un màxim de 2.250.000,00 euros per als projectes definits en la base 1.a).

Fins a un màxim de 350.000,00 euros per als projectes definits en la base 1.b).

Aquest import s'ajustarà als requisits i al règim d'ajuts europeus aplicable en cada cas.

## Resoluciones de la DGRN

# SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE DEPÓSITO DE CUENTAS.

Para cancelar un depósito de cuentas practicado y asientos posteriores será necesario una certificación del órgano de administración con expresión de las causas que la justifiquen la cancelación.

CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO**Fecha:** 04/03/2024**Fuente:** web del BOE de 27/03/2024**Enlace:** [Resolución de la DGRN de 04/03/2024](#)

Resulta del contenido del Registro Mercantil el depósito de las cuentas anuales de una sociedad de responsabilidad limitada **correspondientes a los ejercicios 2019, 2020 y 2021**. Todos ellos en virtud de sendos certificados emitidos por el administrador de la sociedad de los que resulta la probación en junta universal y por unanimidad. Los certificados están firmados digitalmente por el propio administrador. **Ahora y mediante instancia privada, el administrador solicita la «retirada» de los depósitos en los términos que resultan de los hechos**. En esencia, porque ninguno de ellos ha sido aprobado por la junta general y han sido presentados **a causa de un error que se expone y que por el citado escrito se pretende enmendar**.

**La registradora Mercantil rechaza la solicitud** al estar los depósitos realizados bajo la salvaguarda judicial. El interesado recurre.

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente, el administrador de la sociedad solicita del Registro Mercantil la retirada de los depósitos de cuentas de los ejercicios 2019, 2020 y 2021 exponiendo los motivos que, a su juicio, así lo justifican **y que derivan del hecho de que la junta general nunca llegó a aprobar las citadas. Pero ni certifica** de dichas circunstancias como corresponde al ejercicio de dicha competencia, **ni enfoca** correctamente el objeto de su solicitud, que ha de ser la cancelación de los depósitos realizados, **ni presta el consentimiento** a la eventual cancelación de otros asientos practicados

Téngase en cuenta que la certificación expedida por la persona con competencia para hacerlo es el documento legalmente exigible para poner de manifiesto el contenido del acta

de la junta general en la que se sometió a votación la propuesta del orden del día de aprobación de las cuentas anuales (artículos 164 y 202 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con los artículos 106, 109, 112 y 366 del Reglamento del Registro Mercantil). **Es el documento legalmente exigible para provocar el asiento solicitado, de acuerdo a un contenido reglamentariamente determinado y expedido por traslado de las actas contenidas en el libro de actas de juntas generales de cuya veracidad, integridad y autenticidad responde el órgano de administración (artículo 225 de la Ley de Sociedades de Capital). De aquí que no pueda pretenderse la rectificación del contenido del Registro por un mero documento expedido por el administrador que, aunque reúna alguna de los requisitos exigibles a las certificaciones, ni tiene el carácter de tal ni se expide por traslado total o parcial del contenido del acta correspondiente.**

Procede en consecuencia la **desestimación del recurso** pues aun reconociendo que acierta el escrito de recurso en la afirmación de que toda situación reflejada en el Registro Mercantil puede ser objeto de modificación para adecuarla a la realidad extrarregistral, no acierta en el título necesario para llevarlo a cabo, ni en el concepto en que debe ser expedido, ni en su contenido, de acuerdo con las normas y la doctrina expuestas.

De acuerdo con lo expuesto, la cancelación de unas cuentas previamente depositadas, cuyo depósito haya sido llevado a cabo en virtud de un certificado que resulta ser falso por causa de falta de aprobación, debe llevarse a cabo mediante solicitud de cancelación tanto del asiento de depósito como de los asientos posteriores que deban cancelarse de acuerdo con lo expuesto, acompañada de certificado expedido por la persona que ostente la competencia certificante y del que resulte que conforme al contenido del acta de la junta convocada para su aprobación, las cuentas anuales no fueron objeto de aprobación. Con ello, además, se evitará el cierre de la hoja social, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 378.5 y.7 del Reglamento del Registro Mercantil. El certificado, de acuerdo con el mismo precepto, puede ser sustituido por copia autorizada del acta notarial de junta general en la que conste la no aprobación de las cuentas anuales.

**Desde luego no cabe en ningún caso la actuación de oficio por parte del registrador** a que hace referencia el escrito de recurso (con cita de un precepto que nada tiene que ver con la situación planteada), y no sólo porque dicha actuación en sede de rectificación de errores está limitada al supuesto del artículo 213 de la Ley Hipotecaria, sino, y sobre todo, porque siendo la causa de la inexactitud registral la falsedad del contenido del título que causó el asiento cuya cancelación se solicita, el registrador no puede ser consciente de dicha situación sino se le pone de manifiesto con la aportación del título del que resulte dicha circunstancia y la realidad que se desea reflejar, lo que exige el consentimiento del titular o la resolución judicial correspondiente [artículo 40, letra d), de la Ley Hipotecaria].

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

# ACTUACIÓN DE UN ADMINISTRADOR MANCOMUNADO.

El acuerdo del órgano de administración (administración mancomunada) adoptando que cualquiera puede comparecer ante notario para la firma de escritura pública de compraventa de un inmueble en nombre de la sociedad debe revestir la forma de escritura pública, no siendo suficiente exclusivamente la certificación

CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO**Fecha:** 16/01/2024**Fuente:** web del BOE de 23/02/2024**Enlace:** [Resolución de la DGRN de 16/01/2024](#)

El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de compraventa de un inmueble otorgada, en representación de la sociedad vendedora («Inter Regional Agrícola, S.A.»), por la persona física representante de «L'Asbeurà, S.L.», persona jurídica administradora mancomunada de aquella sociedad, con base en los acuerdos del órgano de administración de dicha sociedad vendedora por los que se aprueba la enajenación de la finca descrita y se delega «en cualquiera de los dos administradores mancomunados, esto es la mercantil L'Asbeurà, S.L., representada por Dña. A. S. G. N. y/o la mercantil Pasiega Gestión, S.L., representada por D. J. I. B. G., para que, de forma indistinta y por cualquiera de ellos, procedan a la formalización y ejecución de los acuerdos adoptados, pudiendo comparecer ante notario para la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa en nombre de la sociedad, facultándoles igualmente para su interpretación, subsanación, complemento y desarrollo (...)», todo ello según consta en una certificación expedida –con firmas legitimadas notarialmente– por las personas físicas representantes de ambas sociedades administradoras mancomunadas de la sociedad vendedora que se incorpora a la escritura de compraventa.

El registrador **suspende la inscripción** solicitada **porque comparece sólo el representante persona física de una de las sociedades administradoras**

**mancomunadas de la sociedad transmitente**, en virtud de acuerdo del órgano de administración de ésta, de cuya certificación resulta –a su juicio– que se apodera indistintamente a cualquiera de los dos administradores mancomunados para el otorgamiento de la escritura de compraventa; y considera que, al tratarse de un apoderamiento que excede de la representación social, porque uno sólo de los administradores mancomunados actúa en nombre de la sociedad, **dicho apoderamiento debe constar en escritura pública y no en un mero documento privado como es la certificación societaria.**

Tratándose de una administración mancomunada nos encontramos ante un órgano de administración de la sociedad en el que los administradores deben actuar conjuntamente en la forma determinada por los estatutos sociales o por la Ley.

La administración mancomunada, a diferencia del consejo de administración, no es un órgano colegiado, sino que es un órgano formado por la pluralidad de sujetos individualmente considerados.

Por eso, mientras que en el consejo de administración los acuerdos se adoptan en el seno del mismo consejo, reflejados en la correspondiente acta, de la cual se trasladan los acuerdos por testimonio notarial de la misma o por certificación expedida por la persona con facultad certificante, en la administración mancomunada no hay propiamente un acuerdo colegiado y no se consignan en acta de la que deba expedirse certificación.

**De acuerdo con lo expuesto en el anterior fundamento de Derecho el defecto debe ser confirmado.**

## Sentencias de interés

# DERECHO DE SEPARACIÓN DEL SOCIO POR FALTA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS. GRUPO DE SECIEDADES

En el ejercicio del derecho de separación del art. 348 bis de la LSC por falta de reparto suficiente de dividendos no es correcto tener en consideración de forma agregada los dividendos repartidos por dos sociedades constituidas en un mismo ámbito familiar



Fecha: 31/07/2023

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia de la AP de León de 31/07/2023](#)

La Sentencia apelada considera que no concurre el supuesto previsto en el artículo 348 bis de la LSC que habilitaría al demandante para ejercitar su derecho de separación. En concreto, la sentencia acoge el argumento de la entidad demandada que sostiene que el dividendo acordado con cargo a los beneficios del ejercicio 2020 supera el 25% de estos, primero, porque en dicho ejercicio se habían repartido además 199.074 euros con cargo a reservas voluntarias y segundo, **porque deben considerarse de manera conjunta los dividendos distribuidos tanto en la sociedad demandada como en la mercantil COMPONENTES LOS BLANCOS SL**, con la que la parte demandada afirma la existencia de unidad empresarial (y unidad de decisión), resultando por ello procedente la estimación agregada de los dividendos repartidos en ambas sociedades.

La AP no comparte esta decisión ya que precisa que la entidad demandada y la mercantil COMPONENTES LOS BLANCOS, SL son dos sociedades distintas. Es cierto que ambas sociedades **se han constituidos en el mismo ámbito familiar pero no forman parte de un grupo de empresas vertical** obligado a presentar las cuentas consolidadas en los términos del art. 42 del Ccom. estima que no resulta aplicable al número 4 del art. 348 bis



“4. Cuando la sociedad estuviere obligada a formular cuentas consolidadas, deberá reconocerse, salvo disposición contraria en los estatutos, el mismo derecho de separación al socio o socia de la dominante, aunque no se diere el requisito establecido en el apartado primero, si la junta general de la citada sociedad no acordara la distribución como dividendo de al menos el veinticinco por ciento de los resultados positivos consolidados atribuidos a la sociedad dominante del ejercicio anterior, siempre que sean legalmente distribuibles y, además, se hubieran obtenido resultados positivos consolidados atribuidos a la sociedad dominante durante los tres ejercicios anteriores. “

**La parte demandada** estima que el artículo 348 bis 4 de la LSC se ha quedado corto al no contemplar la situación que se aprecia en estos autos (grupo de empresas horizontal). Y lo que dicha parte sostiene es que existe una laguna legal que ha de solventarse mediante la aplicación al caso de una solución analógica que lleva, en este supuesto, a excluir el derecho de separación de los socios por no existir un reparto insuficiente de dividendos. Y ello porque según dicha parte, tras considerar de forma agregada los resultados y dividendos repartidos por las dos sociedades, sujetas al principio de unidad de decisión, sí se cumple con el porcentaje del 25% en los términos previstos en la Ley

**No se comparte en esta resolución la solución acogida en primera instancia.** Por el contrario, se estima que, **al no estar ante un grupo de empresas obligado a presentar cuentas consolidadas, no resulta aplicable lo previsto en el número 4 del artículo 348 bis ya citado.** En consecuencia, **no procede, a los efectos del ejercicio del derecho de separación de los socios, considerar los resultados o dividendos agregados** de las dos sociedades antes mencionadas.

No obstante, la Audiencia Provincial **aprecia un ejercicio abusivo del derecho de separación** por parte del apelante, ya que el propósito que ha guiado el ejercicio de tal derecho no fue la tutela de su derecho al dividendo, sino su salida de la sociedad y el reembolso del valor de sus participaciones sociales ante la discrepancia personal provocada con su cese como administrador. Por ello, aunque no se supere el límite o porcentaje del 25% al que se refiere el artículo 348 bis LSC, no cabe calificar la conducta del apelante como ajustada a las exigencias de la buena fe y al servicio de la tutela de su derecho al dividendo, lo que lleva a la desestimación del recurso interpuesto, con confirmación de la sentencia apelada.



## **PACTOS PARASOCIALES.** El incumplimiento de un acuerdo por todos los socios de forma continuada en el tiempo generando una sensación de no ser vinculante no permite a un socio acudir a los tribunales para solicitar incumplimiento grave.

**Fecha:** 05/05/2023**Fuente:** web del Poder Judicial**Enlace:** [Sentencia del TS de 05/05/2023](#)

Dos hermanos son titulares de un entramado de empresas de la metalurgia junto a socios muy minoritarios. El 2004 los dos hermanos firman un acuerdo que regula, junto a los estatutos sociales de las tres sociedades, las relaciones entre los socios.

Un hermano presentó una demanda contra el otro en la que pedía sentencia por la que (i) se declarase la resolución del Acuerdo de Socios de 1 de abril de 2004, por incumplimiento grave de sus cláusulas por parte del demandado, (ii) que se declare la existencia de perjuicios materiales, (iii) y el reconocimiento a una indemnización.

El juzgado de primera instancia dictó sentencia que desestimó íntegramente la demanda. Concluyó que no procedía declarar la resolución porque, si bien consideró acreditado que el demandado incumplió el Acuerdo de Socios en diversas ocasiones, sin embargo, también estimó acreditado que el citado **Acuerdo no fue aplicado por ninguna de las partes.**

El TS desestima el recurso de casación por entender que de forma reiterada se ha incumplido el pacto firmado por los dos socios por lo que esta conducta de consentimiento tácito les vincula y no puede ahora hacerse valer por ser contrario a la buena fe y a la doctrina de los actos propios.

## Actualidad Registradores de España

**CIFRAS.** El precio medio de la vivienda nueva creció el 3,5% en 2023 mientras que la vivienda usada se estabilizó con una subida del 0,2%



Fecha: 03/04/2024  
Fuente: web del Registro  
Enlace: [acceder a Nota completa](#)

El número de compraventas de vivienda registradas en 2023 ha experimentado un cambio de tendencia, dando lugar a un descenso del 9,8% con respecto al año precedente, alcanzando las 583.042 inscripciones. Este resultado supone alcanzar doce compraventas por cada mil habitantes. La vivienda usada, con 474.658 compraventas, descendió el 10,7% anual, mientras que la vivienda nueva, con 108.384 operaciones, experimentó una caída inferior, del 5,5%.

Estos datos forman parte del [Anuario 2023 de la Estadística Registral Inmobiliaria](#) presentado por el Colegio de Registradores.

### Precio medio por vivienda comprada

El **precio medio de vivienda**, ha registrado un incremento anual del 1%, alcanzando un importe medio de 1.963 €/m<sup>2</sup>, nivel máximo desde 2008. En vivienda nueva el crecimiento ha sido del 3,5%, con 2.161 €/m<sup>2</sup>, y en vivienda usada del 0,2%, situándose con un precio medio de 1.917 €/m<sup>2</sup>.

El **precio medio por vivienda comprada**, en cambio, ha descendido ligeramente, el 1,1% anual en 2023, rompiendo la tendencia alcista iniciada en 2014, situándose la media nacional en 185.980 euros por vivienda. Las diferencias territoriales son notables, tanto en precio por metro cuadrado como en superficie media transmitida. Destacan Baleares y Madrid, por encima de los 300.000 euros por operación, que contrastan enormemente con los precios de Castilla la Mancha y Extremadura, por debajo de los 100.000 euros.

.....