

## ÍNDICE

**Resolución de la DGRN****ASISTENCIA FINANCIERA  
HIPOTECA SOBRE UN BIEN**

La DGRN determina que cuando se constituye por una SL una hipoteca sobre un bien de ella en garantía del pago aplazado de un exceso de adjudicación a un socio de participaciones sociales gananciales con ocasión de la liquidación de su sociedad conyugal, no se incurre en la prohibición del art. 162 LSC.

[\[pág. 2\]](#)**JUNTA GENERAL  
CELEBRACIÓN EN UN LUGAR DISTINTO AL DOMICILIO SOCIAL**

La celebración de una Junta General en una furgoneta por imposibilidad de hacerlo en el domicilio social imposibilita registrar los acuerdos en el Registro.

[\[pág. 4\]](#)**OBJETO SOCIAL HOLDING  
CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD.**

Es inscribible el objeto de una sociedad dedicada a la adquisición de participaciones y acciones y su gestión si es claramente por cuenta propia y no de terceros y no interfiere en la actividad propia de las sociedades de inversión.

[\[pág. 5\]](#)**Sentencia de interés****DERECHO DE INFORMACIÓN  
IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS.**

El socio minoritario no puede solicitar la nulidad de un acuerdo basándose en el hecho de que la sociedad no contestó a las preguntas formuladas en el apartado de “ruegos y preguntas” durante las juntas.

[\[pág. 7\]](#)**DEPÓSITO DE CUENTAS  
REAPERTURA REGISTRAL.**

La reapertura del depósito de las cuentas anuales por cierre registral por falta de depósito de cuentas anuales durante varios ejercicios requiere el depósito de los últimos 3 ejercicios sociales

[\[pág. 8\]](#)**El Notariado Informa****CIFRAS  
LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS CRECE UN 3,0%.**

En mayo de 2024, con respecto a mayo de 2023, la compraventa de viviendas se incrementó un 3,0% y la concesión de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda subió un 9,8%, mientras que la constitución de nuevas sociedades registró un ascenso del 0,9%.

[\[pág. 10\]](#)

# Resoluciones de la DGRN

## ASISTENCIA FINANCIERA

### HIPOTECA SOBRE UN BIEN. La DGRN

determina que cuando se constituye por una SL una hipoteca sobre un bien de ella en garantía del pago aplazado de un exceso de adjudicación a un socio de participaciones sociales gananciales con ocasión de la liquidación de su sociedad conyugal, no se incurre en la prohibición del art. 162 LSC.



CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO

Fecha: 23/04/2024

Fuente: web del BOE de 15/05/2024

Enlace: [Resolución de la DGRN de 23/04/2024](#)

En este caso, se analiza si la constitución de una hipoteca por una sociedad limitada sobre un bien de su propiedad en garantía del pago aplazado de un exceso de adjudicación a un socio, derivado de la liquidación de su sociedad conyugal, infringe la prohibición del artículo 162 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC).

#### HECHOS:

##### Liquidación de Sociedad de Gananciales:

- Los cónyuges M. C. T. A. y M. M. M. **liquidan su sociedad de gananciales**.
- Se adjudica a M. C. T. A. la vivienda y a **M. M. M. las participaciones sociales** de la sociedad "Congelados Mariano Maroto, SL".
- **M. M. M. asume un exceso de adjudicación** de 275,000 euros, pagando 100,000 euros en cheque y aplazando 175,000 euros mediante cuotas mensuales.

##### Constitución de Hipoteca:

- Para garantizar el pago aplazado, la sociedad "Congelados Mariano Maroto, SL" **constituye una hipoteca sobre una nave industrial a favor de M. C. T. A.**

##### EL REGISTRADOR:

- El registrador señala que la hipoteca calificada, que supone una garantía para la adquisición de las participaciones sociales de la sociedad hipotecante, ha sido constituida vulnerando la prohibición establecida en el párrafo segundo del artículo 143 de la Ley de Sociedades de Capital.

**Artículo 143. Negocios prohibidos a la sociedad de responsabilidad limitada.**

1. La sociedad de responsabilidad limitada no podrá aceptar en prenda o en otra forma de garantía sus propias participaciones ni las participaciones creadas ni las acciones emitidas por sociedad del grupo a que pertenezca.
2. La sociedad de responsabilidad limitada no podrá anticipar fondos, conceder créditos o préstamos, prestar garantía, ni facilitar asistencia financiera para la adquisición de sus propias participaciones o de las participaciones creadas o las acciones emitidas por sociedad del grupo a que la sociedad pertenezca.

## La DGRN:

### Naturaleza de la Liquidación de Gananciales:

La DGRN destaca que la liquidación de una sociedad de gananciales **no es equivalente a una adquisición** de participaciones en términos de la normativa mercantil. **En lugar de ser una compra**, se trata de una adjudicación derivada de **un proceso de liquidación, lo cual implica un cambio en la titularidad de los bienes compartidos en una comunidad de gananciales.**

### Distinción entre Adjudicación y Adquisición:

Se hace una clara distinción entre “adjudicación” y “adquisición”. La adjudicación resultante de la liquidación de gananciales no debe ser tratada como una compra o adquisición de participaciones sociales. La adjudicación es simplemente la especificación de derechos preexistentes dentro de una comunidad de bienes, no una transferencia de propiedad nueva.

### Finalidad de la Prohibición del Artículo 143.2 de la LSC:

La prohibición de asistencia financiera en el artículo 143.2 de la LSC está destinada a evitar que las sociedades vean disminuido su patrimonio al financiar la adquisición de sus propias participaciones. Esta medida protege tanto la integridad del capital social como a los acreedores.

En este caso específico, la DGRN argumenta que la constitución de la hipoteca en el contexto de la liquidación de una sociedad de gananciales **no se alinea con el tipo de operaciones que esta prohibición busca evitar.**

### Jurisprudencia y Doctrina:

La DGRN hace referencia a su propia jurisprudencia y a las sentencias del Tribunal Supremo que distinguen **entre actos traslativos** (compra - venta) **y actos especificativos** (adjudicación en liquidación de gananciales).

La jurisprudencia reciente de la DGRN sostiene que la liquidación de gananciales, al no constituir una adquisición en sentido estricto, no está sujeta a la prohibición de asistencia financiera.

## Conclusión

La DGRN concluye que la constitución de la hipoteca en garantía del pago aplazado del exceso de adjudicación a un socio en el marco de la liquidación de su sociedad conyugal **no infringe la prohibición del artículo 162** de la LSC. Se diferencia entre la adquisición de participaciones y la adjudicación derivada de la liquidación de gananciales, interpretando que esta última no se encuentra prohibida bajo la normativa vigente

## JUNTA GENERAL

# CELEBRACIÓN EN UN LUGAR DISTINTO AL DOMICILIO SOCIAL.

La celebración de una Junta General en una furgoneta por imposibilidad de hacerlo en el domicilio social imposibilita registrar los acuerdos en el Registro.

CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO**Fecha:** 21/05/2024**Fuente:** web del BOE de 03/07/2024**Enlace:** [Resolución de la DGRN de 21/05/2024](#)**HECHOS:**

Se presenta en el Registro Mercantil escritura de elevación a público de acuerdo social de una sociedad anónima de nombramiento de administrador único. El registrador califica negativamente a la vista de un acta notarial de presencia que consta como documentación de una solicitud presentada con anterioridad en dicho Registro. Tres son los reproches que realiza el registrador para no practicar la inscripción solicitada:

- que de la documentación anteriormente presentada resulta que la junta general cuyo acuerdo de nombramiento de administrador único se presenta a inscripción **no fue realizada en el domicilio social, sino en un vehículo aparcado en la calle**, determinando la nulidad de la junta así celebrada;
- que existe tomada **anotación preventiva de solicitud de presencia notarial en la junta general** cuyo acuerdo se solicita inscribir, y que la hoja registral se encuentra cerrada por falta del depósito de cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2022.
- La hoja registral de la sociedad estaba cerrada por falta de depósito de cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2022.

**ARGUMENTOS DEL RECURSO****Lugar de Celebración de la Junta:**

- Los recurrentes alegan que la junta se celebró en el domicilio social y que, **ante la imposibilidad de hacerlo en el interior del edificio, se habilitó una furgoneta para su celebración.**
- Argumentan que el acta notarial presentada por otro notario es parcial y sesgada.

**Anotación Preventiva y Depósito de Cuentas:**

- Sostienen que la anotación preventiva no se aplica ya que no había un administrador en funciones que pudiera solicitarla.

- Argumentan que el cierre registral por falta de depósito de cuentas anuales no puede cumplirse hasta que se nombre un administrador válido.

**La DGRN:**

La DGRN desestima el recurso y **confirma la nota de calificación** del registrador Mercantil XIII de Madrid. La junta general celebrada fuera del domicilio social, la falta de acta notarial y el cierre registral por falta de depósito de cuentas anuales son motivos suficientes para denegar la inscripción del nombramiento del administrador único.

**Fundamentos de Derecho****Lugar de Celebración de la Junta:**

- Según el artículo 175 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), **las juntas deben celebrarse en el domicilio social, salvo disposición contraria en los estatutos.**
- La DGRN sostiene que celebrar la junta en un vehículo fuera del domicilio social **viola esta disposición** y afecta la validez de los acuerdos adoptados.

**Anotación Preventiva:**

- El artículo 203.1 de la LSC establece que si se solicita la presencia notarial para levantar acta de la junta, **los acuerdos solo serán eficaces si constan en dicha acta notarial.**
- La DGRN concluye que la falta de dicha acta notarial invalida los acuerdos adoptados en la junta.

**Cierre Registral por Falta de Depósito de Cuentas:**

- La falta de depósito de las cuentas anuales **impide la inscripción de cualquier acuerdo** en el Registro Mercantil, salvo excepciones legales.

**OBJETO SOCIAL HOLDING**

**CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD.** Es inscribible el objeto de una sociedad dedicada a la adquisición de participaciones y acciones y su gestión si es claramente por cuenta propia y no de terceros y no interfiere en la actividad propia de las sociedades de inversión.

## HECHOS:

### Constitución de la Sociedad:

- El notario autorizó la escritura de constitución de la sociedad el 13 de diciembre de 2023.
- En los estatutos, **se incluyeron apartados relativos a la participación en el capital de otras sociedades y la administración, gestión, y explotación de dichas participaciones.**

### Calificación Registral:

- El registrador Mercantil III de Valencia denegó la inscripción de los apartados 1 y 2 del artículo 2 de los estatutos, **argumentando que las actividades descritas podrían implicar la actuación como empresa de servicios de inversión**, que requiere autorización y regulación específica.

### Argumentos del Recurso

#### Carácter de Holding:

- El recurrente sostiene que la sociedad **actúa como holding, limitándose a participar en otras sociedades sin prestar servicios de inversión a terceros.**
- Se citan resoluciones previas de la DGSJFP que respaldan esta interpretación.

### La DGRN:

La DGSJFP estima el recurso y **revoca la nota de calificación del registrador**, permitiendo la inscripción de los apartados cuestionados de los estatutos. Se determina que las actividades descritas no implican la prestación de servicios de inversión a terceros y, por tanto, no requieren la regulación específica de la Ley del Mercado de Valores.

### Fundamentos de Derecho

#### Definición y Regulación de Empresas de Servicios de Inversión:

- Según la Ley 6/2023 del Mercado de Valores y de los Servicios de Inversión, las empresas de servicios de inversión **deben prestar servicios a terceros y requieren autorización previa.**
- Las actividades de una sociedad holding que se limitan a la inversión en su propio patrimonio no entran en esta categoría.

#### Precedentes y Doctrina:

- La DGSJFP ha sostenido en resoluciones previas que la mera inclusión de actividades como la compra y venta de valores en el objeto social no implica automáticamente la sujeción a la normativa del mercado de valores.
- Lo relevante es si dichas actividades se realizan de manera profesional y en relación a terceros, lo cual no es el caso de una sociedad holding.

# Sentencia de interés

## DERECHO DE INFORMACIÓN

# IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS.

El socio minoritario no puede solicitar la nulidad de un acuerdo basándose en el hecho de que la sociedad no contestó a las preguntas formuladas en el apartado de “ruegos y preguntas” durante las juntas



Fecha: 13/10/2023

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Acceder a Sentencia de la AP de Madrid de 13/10/2023](#)

### HECHOS:

#### DEMANDA DEL SOCIO MINORITARIO

D. Isaac solicitaba la nulidad de los acuerdos y órdenes del día de las Juntas Generales Ordinarias de FIDE MADRID GESTIÓN, S.L. celebradas el 9 de julio de 2018 y el 28 de junio de 2019, así como la cancelación de cualquier asiento registral derivado de dichos acuerdos y la imposición de costas a la demandada.

La demanda se basaba en la **supuesta infracción del derecho de información del socio minoritario** y la impugnación de las cuentas anuales de los ejercicios 2016, 2017 y 2018.

D. Isaac alegó

- que la sociedad no le había dado al demandante la oportunidad de revisar la documentación contable, mercantil y financiera.
- que la sociedad **no contestó** a las preguntas formuladas en el apartado de “**ruegos y preguntas**” durante las juntas

#### CONTESTACIÓN A LA DEMANDA:

La sociedad argumentó que el demandante había recibido la información esencial solicitada y que no había ejercido adecuadamente su derecho de información previo a las juntas.

#### La AP:

- **respecto a la revisión contable, mercantil y financiera:**

La Audiencia concluye que la sociedad proporcionó la información esencial relacionada con las cuentas del ejercicio 2018, aunque la comunicación de la cita para revisar la documentación contable

fue recibida por D. Isaac el mismo día de la cita, lo que, según el demandante, le dejó sin tiempo suficiente para organizarse.

La sentencia considera que **la sociedad cumplió con su obligación al ofrecer** al demandante la posibilidad de revisar la documentación en la sede social, y que la falta de tiempo para organizarse no puede ser atribuida a la sociedad si el demandante no fue informado por su conviviente de la recepción de la carta.

- Respecto a que la sociedad **no contestó a las preguntas formuladas en el apartado de “ruegos y preguntas” durante las juntas**

La Audiencia Provincial **desestima esta alegación** señalando que el derecho de información se relaciona principalmente con el ejercicio del derecho de voto.

Las cuestiones planteadas en el apartado de “ruegos y preguntas” **no afectan la validez de los acuerdos adoptados previamente en la junta**, ya que **este apartado no está destinado a la adopción de acuerdos, sino a la resolución de dudas y comentarios de los socios**.

Además, la solicitud de información formulada por D. Isaac en los “ruegos y preguntas” era demasiado genérica y no específica a los puntos del orden del día relacionados con las cuentas de los ejercicios 2016 y 2017.

La Audiencia Provincial señala que el socio no puede utilizar el derecho de información para formular peticiones de información tan amplias que abarquen toda la documentación contable de la empresa, algo que debería ser gestionado mediante otros mecanismos societarios como auditorías.

## DEPÓSITO DE CUENTAS

# REAPERTURA REGISTRAL.

La reapertura del depósito de las cuentas anuales por cierre registral por falta de depósito de cuentas anuales durante varios ejercicios requiere el depósito de los últimos 3 ejercicios sociales



Fecha: 11/12/2023

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Acceder a Sentencia de la AP de Pamplona de 11/12/2023](#)

## HECHOS:

- La sociedad EXCLUSIVAS ALONSO S.A. (EN LIQUIDACIÓN) no había aprobado ni depositado cuentas anuales desde el ejercicio 2006.
- La sociedad **carece de actividad** desde el año **2012**.
- En la Junta General de 24 de julio de **2013**, se acordó la disolución y liquidación de la sociedad.
- **Hasta el año 2017, no se consiguió la aceptación del cargo de liquidador/a**, que recayó en la abogada Estefanía.

## Problema con las Cuentas Anuales:

- La liquidadora planteó la posibilidad de contratar un informe de auditoría desde 2006 en adelante, sin que se adoptara ningún acuerdo al respecto.

#### Intento de Regularización:

- La liquidadora informó a los accionistas que, ante la inexistencia de cuentas anuales aprobadas desde 2006, procedería a formular y someter a aprobación aquellas cuentas anuales **estrictamente necesarias para abrir la hoja registral de la sociedad**.

#### El demandante

El demandante, uno de los socios, **impugnó la aprobación de las cuentas anuales de los ejercicios 2015, 2016, 2017 y 2018, y la gestión de la liquidadora**, argumentando que no se elaboró un inventario ni un balance inicial de liquidación a fecha de disolución de la sociedad.

#### La AP:

##### Cuentas Anuales y Balance Inicial de Liquidación:

- La Audiencia Provincial **reconoció que la falta de un balance inicial a fecha de disolución, conforme al artículo 383 de la LSC, no puede ser suplida por un balance provisional de 2014**.

##### Reapertura del Registro:

- La Audiencia citó la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que establece que para **enervar el cierre registral y abrir la hoja registral de una sociedad, es suficiente el depósito de las cuentas de los últimos tres ejercicios**.
- En este caso, se reconoció que, ante la falta de aprobación de cuentas desde 2006, **la formulación y aprobación de las cuentas de los ejercicios 2015, 2016, 2017 y 2018 era necesaria para regularizar la situación registral**.

# El Notariado Informa

## CIFRAS

**LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS CRECE UN 3,0%.** En mayo de 2024, con respecto a mayo de 2023, la compraventa de viviendas se incrementó un 3,0% y la concesión de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda subió un 9,8%, mientras que la constitución de nuevas sociedades registró un ascenso del 0,9%.

CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO

Fecha: 11/07/2024

Fuente: web del Notariado

Enlace: [Acceder a Nota](#)

- La **compraventa de viviendas** crece en 13 CC.AA. y disminuye en las 4 restantes. Destacan las alzas en La Rioja (63,8%) y País Vasco (17,8%) y las caídas en Navarra (-30,8%) y Baleares (-11,9%).
- El **precio del m<sup>2</sup> sube 1,3% interanual**. Destacan los ascensos en Galicia (21,3%) y Cantabria (11,0%), así como las caídas en Castilla-La Mancha (-11,6%) y País Vasco (-7,8%).
- Los **préstamos para adquisición de vivienda** aumentan un 9,8%. Crecen en 13 CC.AA., destacando las subidas de La Rioja (80,7%), Galicia (26,4%) y Extremadura (22,7%), y disminuye en las 4 comunidades restantes, destacando la caída de Navarra (-26,3%).
- La **constitución de nuevas sociedades** crece un 0,9% interanual. Destacan los aumentos en País Vasco (10,5%) y Aragón (9,8%) y los retrocesos en Castilla-La Mancha (-13,1%) y Navarra (-11,4%).