

ÍNDICE

Resolución de la DGRN

INFORMACIÓN A LOS SOCIOS.



MODIFICACIÓN ESTATUTARIA. En el caso de no especificar en el anuncio de convocatoria para acordar una modificación estatutaria el derecho de los socios a examinar en el domicilio social la modificación si en el anuncio figura el texto íntegro será inscribible en el Registro

[\[pág. 2\]](#)

BALANCE FINAL DE LIQUIDACIÓN.

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN. El Balance final de liquidación no tiene por qué ajustarse al esquema del Plan General de Contabilidad.

[\[pág. 4\]](#)**Sentencia de interés**

VALIDEZ DEL PACTO QUE EXCLUYE LA PRÓRROGA TÁCITA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

PRÓRROGA TÁCITA. El TS establece que excluir el régimen de la prórroga tácita al firmar el contrato de arrendamiento y establecer que el arrendatario deberá devolver la finca sin necesidad de la notificación del arrendador con un año de antelación no es contrario a la Ley.

[\[pág. 5\]](#)**Tribunal Constitucional**

LEY DE VIVIENDA

VIVIENDA. El Pleno del TC reconoce como derecho constitucional el derecho a la vivienda y desestima la mayor parte de las quejas dirigidas contra la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

[\[pág. 7\]](#)

Resoluciones de la DGRN

INFORMACIÓN A LOS SOCIOS.

MODIFICACIÓN ESTATUTARIA. En el caso de no especificar en el anuncio de convocatoria para acordar una modificación estatutaria el derecho de los socios a examinar en el domicilio social la modificación si en el anuncio figura el texto íntegro será inscribible en el Registro



CONSEJO GENERAL
DEL NOTARIADO

Fecha: 16/04/2024

Fuente: web del BOE de 15/05/2024

Enlace: [Resolución de la DGRN de 16/04/2024](#)



HECHOS:

Mediante la escritura cuya calificación es impugnada se elevaron a público determinados acuerdos adoptados por la junta general de una sociedad limitada profesional, entre ellos, el traslado de domicilio social, el cambio de la estructura del órgano de administración, con nombramiento de administrador único, y modificación de los estatutos sociales en cuanto a la forma de convocatoria de las juntas generales y respecto de las prestaciones accesorias.

El orden del día que figura en la convocatoria de la junta general contenía el texto íntegro de los acuerdos sometidos a debate, así como la nueva

redacción que pasarían a tener los artículos de los estatutos sociales cuya modificación se proponía.

LA REGISTRADORA:

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, no se ha cumplido, «en debida forma, con el derecho de información al socio que prescribe el artículo 287 de la Ley de Sociedades de Capital, que recoge el derecho que corresponde a todos los socios de examinar, en el domicilio social, el texto íntegro de la modificación propuesta.

La DGRN:

La calificación **no puede ser confirmada**, pues:

- a)** el **anuncio de convocatoria** de la junta general expresa con suficiente claridad el contenido de la modificación estatutaria y el texto íntegro de los acuerdos sometidos a debate así como la nueva redacción que pasarían a tener los artículos de los estatutos sociales cuya modificación se proponía;
- b)** los tres únicos socios eran también administradores solidarios de la sociedad, por lo que no sólo tenían el derecho sino también el **deber de estar informados** sobre la marcha de los asuntos de la sociedad y podían acceder a toda la documentación social, sin que conste que a los administradores solidarios no convocantes se les haya impedido el acceso a dicha información;
- c)** la omisión de uno de los medios de hacer efectivo del derecho de información (concretamente, en este caso, la posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuito de los documentos) **no implica «per se» una privación del mismo** pues, como antes ha quedado expresado, el anuncio tiene un carácter meramente funcional al ser el derecho de información de atribución legal (Sentencia de 13 de febrero de 2006);
- d)** el socio disidente que haya deseado impugnar los acuerdos adoptados por la mayoría lo ha podido llevar a cabo e incluso ha podido solicitar y obtener el mandamiento de publicidad de su acción en el Registro Mercantil, y
- e)** al haber asistido los tres únicos socios y adoptarse los acuerdos por mayoría suficiente, la convocatoria de una nueva junta en nada alteraría el resultado de lo acordado, y del conjunto de circunstancias concretas no resulta «a priori» que haya existido una violación directa de los derechos individuales de los socios, sin perjuicio de que en el correspondiente procedimiento judicial que pudiera abrirse y con la plenitud de medios que implica el ejercicio jurisdiccional pueda acreditarse que la omisión en los anuncios de convocatoria ha supuesto una efectiva violación de tales derechos. Por todo ello, y al margen de la posibilidad de que se inicie un procedimiento de impugnación de los acuerdos adoptados, cobra toda su fuerza la consideración de que **debe mantenerse la eficacia del acto jurídico en tanto no recaiga una resolución al respecto**, habida cuenta de la especial trascendencia y eficacia que una eventual declaración de nulidad tendría sobre los actos posteriores (artículo 208.2 de la Ley de Sociedades de Capital).

BALANCE FINAL DE LIQUIDACIÓN.

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN. El Balance final de liquidación no tiene por qué ajustarse al esquema del Plan General de Contabilidad.

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](#)

HECHOS:

Una sociedad de responsabilidad limitada se disuelve y liquida simultáneamente mediante acuerdo adoptado en junta general universal y por unanimidad de sus dos socios.

EL REGISTRADOR:

Se suspende su inscripción porque el balance final no contiene, entre otras, la partida que refleje el capital social, así como porque todas las partidas del pasivo son igual a cero mientras que la partida del activo tiene una cifra positiva, lo que impide que coincidan.

La DGRN:

Según la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de octubre de 2023, para liquidar una sociedad es imprescindible formular un balance final que refleje fielmente el estado patrimonial tras las operaciones liquidatorias. Este balance debe aprobarse en junta general junto con un informe detallado y un proyecto de división del activo resultante (art. 390 de la Ley de Sociedades de Capital). **El balance, como cuenta de cierre, debe establecer el patrimonio social repartible y determinar la parte correspondiente a cada socio, sin necesidad de ajustarse estrictamente a las normas de formación de cuentas anuales** (art. 35 y 36 del Código de Comercio y art. 253 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital). **Su función es mostrar la imagen fiel del patrimonio social tras las operaciones de liquidación**, siguiendo las normas más adecuadas para reflejar la cancelación de deudas y el reparto del patrimonio neto (Plan General de Contabilidad, Real Decreto 1514/2007). La normativa contable no regula el contenido del balance final de liquidación, por lo que no se aplican directamente las previsiones para cuentas anuales.

Se revoca la nota de calificación, ya que el balance protocolizado refleja suficientemente el estado patrimonial y la base de reparto entre socios, permitiendo la inscripción en el Registro Mercantil.

Sentencias de interés

VALIDEZ DEL PACTO QUE EXCLUYE LA PRÓRROGA TÁCITA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

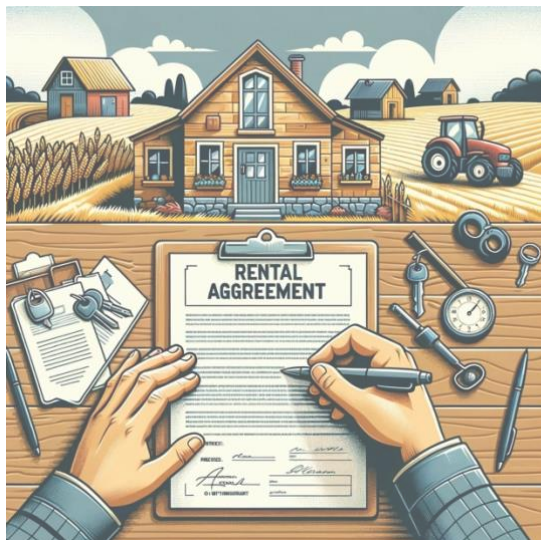
PRÓRROGA TÁCITA. El TS establece que excluir el régimen de la prórroga tácita al firmar el contrato de arrendamiento y establecer que el arrendatario deberá devolver la finca sin necesidad de la notificación del arrendador con un año de antelación no es contrario a la Ley.



Fecha: 08/05/2024

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia del TS de 08/05/2024](#)



HECHOS:

Las partes litigantes se encuentran vinculadas por un **contrato de arrendamiento rústico** suscrito el 17 de enero de 2015. En el referido contrato se pactó, en la cláusula segunda, lo siguiente:

"El presente contrato finalizará a 31 de diciembre de 2019. La duración del presente contrato no podrá ser prorrogada, por lo que la finca habrá de ser desalojada por el arrendatario en la fecha de vencimiento, sin necesidad de denuncia por parte del arrendador".

Con carácter previo a la presente demandada, el arrendador remitió al arrendatario un burofax de 6 de junio de 2019, con advertencia expresa de su obligación

de dejar las fincas el 31 de diciembre de 2019. El demandado contestó a dicha carta negándose al desalojo de las fincas.

PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA:

El arrendador interpuso demanda de desahucio por expiración del plazo contractual. El juzgado entendió que el contrato se rige por el principio de la libre autonomía de la voluntad, y que la posibilidad de pactar la renuncia a la prórroga del contrato era perfectamente legítima, y no contraria

a ninguna norma imperativa de obligada observancia, que imponga un número concreto de prórrogas. Contra dicha sentencia se interpuso por el arrendatario demandado recurso de apelación y el tribunal provincial resolvió que el carácter imperativo del sistema de prórrogas establecido en la Ley no cabe pactar una renuncia voluntaria a su aplicación.

EL TS CONCLUYE:

El TS concluye que **excluir el régimen de la prórroga tácita** al firmar el contrato y establecer que el arrendatario deberá devolver la finca sin necesidad de la notificación del arrendador con un año de antelación, **no vemos que constituya un pacto que sea contrario a una norma imperativa**, pues dicha imperatividad rige para el plazo mínimo de duración del contrato que no podrá ser inferior, en ningún caso, a cinco años, bajo sanción de nulidad. Tampoco, que sea contrario a la moral, como equivalente a las buenas costumbres, ni al orden público, concebido como el conjunto de principios jurídicos, públicos y privados, políticos, económicos, sociales e incluso morales, que constituyen el fundamento de un ordenamiento jurídico en un momento concreto, y que hoy encuentran su manifestación más evidente en el propio texto constitucional (SSTS 5 de abril de 1966, 451/1979, de 31 de diciembre, 121/2005, de 28 de febrero o 129/2024, de 5 de febrero).

La interpretación de la **cláusula segunda del contrato no ofrece dudas** (art. 1281 CC). Todo ello, conduce a la estimación del recurso de casación, casar la sentencia de la audiencia, y, al asumir la instancia, desestimar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el juzgado.

El Tribunal Supremo considera que, conforme a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos y el principio de libre autonomía de la voluntad, las partes pueden pactar la exclusión del régimen de prórrogas tácitas al celebrar el contrato.

Tribunal Constitucional

LEY DE VIVIENDA

VIVIENDA. El Pleno del TC reconoce como derecho constitucional el derecho a la vivienda y desestima la mayor parte de las quejas dirigidas contra la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda



Fecha: 21/05/2024
Fuente: web del Tribunal Constitucional
Enlace: [Nota](#)

El Pleno del Tribunal Constitucional ha estimado parcialmente, por mayoría, el recurso de inconstitucionalidad, promovido por Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, contra los artículos 3 f), g) y k); 8 a) y c); 9 e); 11.1 e); 15.1 e); 16; 18 apartados 2, 3 y 4; 19 apartado 1, inciso segundo, y apartado 3; 27 apartado 1, párrafo tres, y apartado 3; 28; 29; 32; 33; 34; 35 y 36; disposición adicional tercera; disposición transitoria primera; disposición final primera, apartados uno, tres y seis; y disposición final cuarta de la [Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda](#).

El Tribunal aprecia que, por primera vez, el Estado ejercita su potestad que le confiere el art. 149.1.1 de la CE para regular las condiciones básicas que garantizan la igualdad de todos los españoles en el ejercicio del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La sentencia, de la que ha sido ponente la magistrada María Luisa Segoviano Astaburuaga, partiendo del reconocimiento como derecho constitucional del derecho a la vivienda, y de la competencia del Estado para establecer las condiciones básicas que garanticen la igualdad de los ciudadanos en su ejercicio ex art. 149.1.1 CE, **ha desestimado la mayor parte de las quejas, si bien ha concluido que parte de los preceptos impugnados incurre en un exceso competencial, invadiendo las competencias autonómicas en materia de vivienda, lo que conduce a su declaración de inconstitucionalidad y nulidad.**

En concreto, la **declaración de inconstitucionalidad afecta a los siguientes preceptos:**

- el [art. 16](#) (vivienda protegida), que establece el régimen de la vivienda protegida, porque tiene un **nivel de detalle excesivo** y por establecer un régimen de aplicación supletoria, sin que el Estado **pueda dictar normas con el único propósito de crear derecho supletorio del de las Comunidades Autónomas en materias de la exclusiva competencia de estas,**

extendiéndose la declaración de inconstitucionalidad también a la disposición transitoria primera (relativa al régimen las viviendas que ya estuvieran calificadas definitivamente como protegidas a la entrada en vigor de la ley), ya que su finalidad es, sensu contrario, someter a las viviendas que aún no lo estuvieran a la Ley 12/2023;

- el art. 19.3, (Colaboración y suministro de información de los grandes tenedores en zonas de mercado residencial tensionado) segundo inciso, que establece la información que deben suministrar los grandes tenedores, **por considerar excesiva la regulación de la información mínima** que, en caso de ejercitar la facultad de declarar las zonas de mercado residencial tensionado, tendría que requerirse a los grandes tenedores, ya que la determinación de este aspecto debe corresponder a las Comunidades Autónomas;
- y, por último, los apartados 1, párrafo tercero, y 3 del art. 27 (parques públicos de vivienda), regulador del concepto, finalidad y financiación de los parques públicos de vivienda, por incurrir en **un exceso en la determinación de la composición de los parques públicos** de vivienda sin encontrar cobertura en el art. 149.1.1 y 13 CE (apartado 1, párrafo tercero), y por resultar contrario al principio de autonomía financiera, al prever la afectación finalista de ingresos procedentes de las sanciones impuestas por el incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda y de la gestión de los bienes integrantes de los parques públicos de vivienda (apartado 3).

El resto de las quejas son desestimadas, por no apreciarse las vulneraciones competenciales que se denuncian en el recurso, o por insuficiencia del levantamiento de la carga argumentativa.

Han anunciado voto particular los magistrados Ricardo Enríquez, Enrique Arnaldo, Concepción Espejel y César Tolosa, por entender que la declaración de inconstitucionalidad debería extenderse a otros preceptos impugnados por el recurrente.