

ÍNDICE

Boletines Oficiales

CATALUNYA

Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya

Núm. 9036 - 8.11.2023

gencat

CATALUNYA. PISOS TURÍSTICS. [DECRET LLEI 3/2023, de 7 de novembre](#), de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

[\[pág. 2\]](#)

Resolución de la DGRN



DEPÓSITO DE CUENTAS. Sólo es posible denegar el depósito de Cuentas Anuales cuando es obligatorio el informe de auditor y no se presenta el mismo, pero no cuando la opinión del auditor es desfavorable

[\[pág. 3\]](#)



INSCRIPCIÓN ACUERDOS. No es posible la inscripción de acuerdos sociales que no se documentaron en el acta notarial de la junta cuando consta anotación preventiva de solicitud de acta notarial y la misma es sólo un acta de presencia y referencia.

[\[pág. 3\]](#)



CONVOCATORIA JUDICIAL JUNTA. La convocatoria de junta general hecha por el letrado de Administración de Justicia, en un supuesto no previsto legalmente, no puede surtir efecto por lo que los acuerdos tomados en esa junta no serán inscribibles.

[\[pág. 4\]](#)

Sentencia de interés



FONDOS SOCIALES. La entidad de crédito en que se depositaron las aportaciones para suscribir las participaciones sociales en la constitución de una sociedad limitada no responde por el uso que el administrador social haga de esos fondos una vez otorgada la escritura de constitución de la sociedad.

[\[pág.6\]](#)

El Notariado Informa



PROTOCOLO ELECTRÓNICO. Los notarios ponen en marcha el protocolo electrónico, que permitirá la circulación de millones de copias electrónicas

[\[pág. 8\]](#)



DATOS COMPRAVENTA VIVIENDA. La compraventa de viviendas cae un 14,9 por ciento anual

[\[pág. 9\]](#)

Boletines oficiales

CATALUNYA

Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya

Núm. 9036 - 8.11.2023



CATALUNYA. PISOS TURÍSTICS. [DECRET LLEI 3/2023, de 7 de novembre](#), de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

Enllaç: [Nota sencera de la Generalitat Llistat de municipis](#)

S'ha aprovat un Decret Llei per regular els habitatges d'ús turístic a 262 municipis catalans. **Són pobles i ciutats amb problemes d'accés a l'habitatge, que ja tenen més de 5 pisos turístics per cada 100 habitants o bé que compleixen ambdós requisits.**

Aquests municipis no podran atorgar llicències d'obertura de pisos turístics fins que adaptin el seu planejament urbanístic al nou Decret Llei.

Els ajuntaments hauran de modificar el seu planejament urbanístic per permetre expressament la compatibilitat de l'ús turístic amb el d'habitatge.

- Hauran de justificar que compten amb prou sòl per a habitatges destinats al domicili habitual i permanent de la població resident.
- Es podran atorgar com a màxim 10 llicències de pisos turístics per cada 100 habitants.

Els nous pisos turístics que es vulguin instal·lar en aquests llocs hauran de demanar una llicència urbanística municipal i una autorització turística prèviament a l'obertura, que seran vigents durant cinc anys renovables.

Què passarà amb els pisos que ja existeixen?

Els titulars disposaran de cinc anys per demanar la nova llicència urbanística, a comptar des de l'entrada en vigor del Decret Llei, o hauran de cessar l'activitat.

En aquests cinc anys, els ajuntaments afectats hauran d'haver modificat el seu planejament municipal i, per tant, estar en condicions de donar resposta a aquestes sol·licituds.

Es calcula que l'obligació d'obtenir la nova llicència afectarà 95.094 pisos existents en els 262 municipis afectats.

Malgrat això, els titulars podran demanar a l'ajuntament una pròrroga de cinc anys més si acrediten que no poden compensar les pèrdues patrimonials. El règim transitori de cinc anys, i l'eventual pròrroga de cinc anys més, operaran com a mecanisme indemnitzatori.

Pisos turístics i habitatges permanents

L'aparició del fenomen dels pisos d'ús turístic és una de les causes de la disminució del nombre d'habitatges que es lloguen com a allotjament permanent. Això és degut al fet que els pisos d'ús turístic no són de nova construcció, sinó allotjaments existents que canvien de destinació.

És per això que el Govern adopta mesures urgents, mitjançant aquest Decret Llei, per evitar que s'incrementin els canvis d'usos a pisos turístics específicament en aquelles zones on l'accés a l'habitatge ja presenta problemes habitualment.

Resolución de la DGRN



DEPÓSITO DE CUENTAS. Sólo es posible denegar el depósito de Cuentas Anuales cuando es obligatorio el informe de auditor y no se presenta el mismo, pero no cuando la opinión del auditor es desfavorable

Resolución de 3 de octubre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles de Ciudad Real, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2021.

Fecha: 03/10/2023

Fuente: web del BOE de 02/11/2023

Enlace: [Resolución de la DGRN de 03/10/2023](#)

Presentadas a depósito las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2021 de una sociedad anónima, la registradora Mercantil rechaza el depósito porque del informe de auditoría que las acompaña resulta opinión denegada.

La sociedad recurre porque entiende que aun con opinión denegada, procede el depósito siendo de aplicación restrictiva los motivos de rechazo del depósito y porque la sociedad se encuentra en concurso conforme se justifica con determinada documentación que se aporta lo que, a su juicio, relaja los requisitos de depósito e incluso exonera de la obligación de depósito.

La DGRN:

No cabe en consecuencia **confundir el supuesto en que el auditor no emita informe de auditoría** por imposibilidad absoluta con emisión del escrito de falta de emisión o de renuncia, **con el supuesto de emisión de informe en el que se hace constar que no se ha podido obtener evidencia de auditoria** en relación con las materias que se detallan como justificación de la opinión que se emita.

En definitiva, **sólo cuando concurra falta de emisión del informe y la sociedad obligada no haya visto verificadas sus cuentas**, pese a estar obligada, **cabe el rechazo** del depósito de las cuentas anuales pues, pese a dicha obligación, se ha producido una circunstancia que ha impedido al auditor designado llevar a cabo su labor de auditoría (artículo 279 de la Ley de Sociedades de Capital).

En el supuesto que da lugar a la presente, **el auditor emite informe de auditoría con opinión denegada que fundamenta en que la sociedad no ha proporcionado determinado inventario ni ha justificado determinadas diferencias. Pero dichas circunstancias no han impedido al auditor emitir su informe**, emisión que se hace de acuerdo a la previsión de la Ley 22/2015, de 20 julio, de Auditoría de Cuentas con opinión denegada.



INSCRIPCIÓN ACUERDOS. No es posible la inscripción de acuerdos sociales que no se documentaron en el acta notarial de la junta cuando consta anotación preventiva de solicitud de acta notarial y la misma es sólo un acta de presencia y referencia.

Fecha: 11/10/2023

Fuente: web del BOE del 02/11/2023

Enlace: [Resolución de la DGRN de 11/10/2023](#)

Debe decidirse en este expediente **si es o no inscribible una escritura de elevación a público** de acuerdos de la junta general de la sociedad «Human Mobility, SA» que tiene como base una certificación expedida por el secretario del consejo de administración con el visto bueno del presidente y se presenta a inscripción junto con copia de acta notarial que, según la misma notaría autorizante, **no es acta notarial de la junta sino mera acta de presencia y referencia**.

La registradora suspende la inscripción solicitada por considerar que, constando en el Registro una anotación preventiva de solicitud de acta notarial de la junta general, dicha acta notarial es requisito imprescindible para la eficacia de los acuerdos y su inscripción en el Registro Mercantil, mientras que el acta de presencia que se presenta no es un acta notarial de junta.

El recurrente alega, en esencia, que existe abuso de derecho por quien solicitó que se levantara acta notarial de la junta y luego obstaculiza la celebración de ésta.

La DGRN:

En el presente caso, es indudable que los acuerdos de la junta general no constan en acta notarial de la junta a los efectos de lo dispuesto en los artículos 203 de la Ley de Sociedades de Capital y 101 a 104 del Reglamento del Registro Mercantil, sino en una acta de presencia y referencia autorizada para la constatación de determinados hechos y declaraciones acaecidos en la junta general, que se regirán por las generales contenidas en la legislación notarial (artículo 105 del Reglamento del Registro Mercantil).

Por último, respecto del hipotético abuso de derecho a que alude el recurrente, su apreciación es algo que excede del ámbito del presente recurso, debiendo probarse, si se pretende hacerlo valer, en el juicio contradictorio correspondiente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.



CONSEJO GENERAL
DEL NOTARIADO

CONVOCATORIA JUDICIAL JUNTA. La convocatoria de junta general hecha por el letrado de Administración de Justicia, en un supuesto no previsto legalmente, no puede surtir efecto por lo que los acuerdos tomados en esa junta no serán inscribibles.

Fecha: 02/10/2023

Fuente: web del BOE del 02/11/2023

Enlace: [Resolución de la DGRN de 02/10/2023](#)

Debe decidirse en este expediente sobre la regularidad de la convocatoria de la junta general de una compañía en la que concurren las siguientes circunstancias:

- La compañía se encuentra en **liquidación y existe un liquidador único** nombrado judicialmente.
- La junta fue convocada por el **letrado de la Administración de Justicia** del Juzgado de lo Mercantil número 16 de Madrid, y la convocatoria fue publicada en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» y en el diario «Cinco Días». El procedimiento fue instado por el propio liquidador único de la compañía, alegando la dificultad de emplazar a los socios por correo certificado con aviso de recibo a causa del fallecimiento del titular del 50 % del capital de la sociedad y carecer de herederos conocidos.
- Los acuerdos sociales adoptados por la junta así convocada fueron elevados a público por el liquidador único de la sociedad.
- **La inscripción de la correspondiente escritura fue rechazada por dos motivos:**

a) no concurrir los presupuestos para la convocatoria judicial, y

b) no haberse realizado la convocatoria en la forma estatutariamente prevista (correo certificado con aviso de recibo).

Con carácter general, el artículo 166 de la Ley de Sociedades de Capital atribuye a los administradores o, en su caso, a los liquidadores la competencia ordinaria para convocar la junta general. **Excepcionalmente**, el artículo 169 del mismo texto, **asigna esa aptitud a los secretarios judiciales** (actualmente, letrados de la Administración de Justicia), en concurrencia con los registradores mercantiles, a instancia de cualquier socio, en dos supuestos:

1) cuando la junta general ordinaria, u otras generales previstas en los estatutos, no fueran convocadas en el plazo legal o estatutariamente establecido, y

2) cuando los administradores no atendieran de solicitud de junta general efectuada por la minoría. El otro supuesto singular es el recogido en el artículo 171 de la misma ley, también a instancia de cualquier socio, en caso de muerte o de cese del administrador único, de todos los administradores solidarios, de alguno de los administradores mancomunados, o de la mayoría de los miembros del consejo de administración, sin que existan suplentes.

Teniendo en cuenta que la Ley de Sociedades de Capital **no contempla ningún otro caso de convocatoria por los letrados de la Administración de Justicia**, ni incluye una cláusula general de cierre que permita encomendársela en coyunturas extraordinarias, debe concluirse que el letrado de la Administración de Justicia carecía de competencia para proceder a la convocatoria de la junta.

Apreciada la falta de competencia del letrado de la Administración de Justicia para convocar la junta a que se contrae este expediente, no es necesario analizar los eventuales defectos de forma de la convocatoria.

En virtud de lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y **confirmar la nota de calificación impugnada**.

Sentencia de interés



FONDOS SOCIALES. La entidad de crédito en que se depositaron las aportaciones para suscribir las participaciones sociales en la constitución de una sociedad limitada no responde por el uso que el administrador social haga de esos fondos una vez otorgada la escritura de constitución de la sociedad.

Fecha: 24/10/2023

Fuente: web del Poder judicial

Enlace: [Sentencia del TS de 24/10/2023](#)

Plancasa 2010 S.L. en liquidación interpuso una demanda contra Liberbank S.A. en la que solicitó que se condenara a dicha entidad bancaria a indemnizarle por una conducta negligente que le había causado un quebranto patrimonial. La conducta negligente **consistió en permitir la retirada del dinero que habían depositado en dicha entidad de crédito los futuros socios para suscribir el capital social. Esa retirada de fondos tuvo lugar el mismo día en que se constituyó Plancasa, sin que, alega la recurrente, Liberbank exigiera la previa devolución de la certificación del depósito de las cantidades en la cuenta abierta a nombre de la sociedad, tal como exigía el art. 62.3 de la Ley de Sociedades de Capital, en la redacción que tenía en aquel momento, que corresponde al actualmente vigente art. 62.4 de dicha ley.**

El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda, pues consideró que fue el administrador solidario de la sociedad Plancasa, recién constituida, quien dispuso del dinero, por lo que Liberbank "ni podía impedir la realización de los reintegros, ni estaba obligada a exigir la devolución de la certificación del capital constituido a quien no era su depositante". Plancasa apeló la sentencia y la Audiencia Provincial desestimó el recurso.

El TS:

El TS estima que hasta el momento del otorgamiento de la escritura de constitución de la sociedad de capital, **la entidad de crédito no puede restituir el dinero depositado por los futuros socios en la cuenta abierta a nombre de la futura sociedad sin exigir al depositante la previa devolución de la certificación que le entregó cuando constituyó el depósito.**

Pero desde el momento en que se otorga la escritura de constitución de la sociedad de capital y esta tiene un patrimonio social y unos administradores, **estos administradores pueden disponer del dinero que los socios depositaron en la entidad de crédito sin que esta entidad pueda exigir a esos administradores la devolución de la certificación que en su día entregó a los depositantes.**

Ya no existe un depósito del que sean titulares los socios y no es necesario garantizar la realidad de las aportaciones de los socios en el momento de la constitución de la sociedad ya que la sociedad ha sido constituida con el patrimonio integrado por las aportaciones efectivamente realizadas por quienes participaron en la constitución de la sociedad como socios fundadores. **Desde ese momento, los socios han perdido el derecho a la restitución del depósito constituido con su aportación, incluso en el caso de que la constitución de la sociedad no se inscriba en el Registro Mercantil y la sociedad devenga irregular,** pues en tal caso el socio solo tiene derecho a instar la disolución de la sociedad y exigir, previa la liquidación del patrimonio social, la cuota correspondiente, que se satisfará con la restitución por la sociedad irregular en liquidación de su aportación solo cuando ello sea posible (art. 40 de la Ley de Sociedades de Capital).

A partir del otorgamiento de la escritura de constitución de la sociedad, si los administradores disponen del patrimonio social, concretamente del dinero obrante en la cuenta que en su día se abrió a nombre de

la sociedad para que se depositaran las aportaciones dinerarias de los futuros socios, **los administradores serán responsables del destino que se dé a ese dinero, de modo que, si no le dan el destino adecuado al interés social, responderán del daño que su conducta pueda ocasionar.**

La consecuencia de lo anterior es que la solución que la sentencia recurrida ha dado a la cuestión litigiosa es correcta. Ninguna responsabilidad puede exigirse a la entidad de crédito por la disposición por el administrador social de los fondos que obraban en la cuenta abierta a nombre de la sociedad en la que se depositaron las aportaciones de los socios, una vez otorgada la escritura de constitución de la sociedad de capital, sin que el administrador hubiera devuelto las certificaciones de depósito entregadas en su día por la entidad de crédito a los futuros socios.

El Notariado Informa



CONSEJO GENERAL
DEL NOTARIADO

PROTOCOLO ELECTRÓNICO.

Los notarios ponen en marcha el protocolo electrónico, que permitirá la circulación de millones de copias electrónicas

Mañana entran en vigor las medidas incluidas en la Ley 11/2023 que permiten crear el protocolo electrónico notarial, lo que agilizará el intercambio de información y generará de forma casi inmediata millones de copias electrónicas de los documentos notariales.

Fecha: 08/11/2023
Fuente: web del CGN
Enlace: [Nota de prensa](#)

El Consejo General del Notariado calcula que las copias electrónicas que solicitarán ciudadanos y empresas podrían superar los 13 millones al año. | Se abre la Sede Electrónica Notarial a los ciudadanos y a las empresas, a la que se accede a través del Portal Notarial del Ciudadano.

La ley también permite por primera vez en la historia que los ciudadanos y las empresas **dispongan de copias electrónicas de sus documentos notariales y que puedan intercambiárselas o enviarlas** a los organismos que se las soliciten, con el consiguiente ahorro de tiempo y papel.

El Consejo General del Notariado calcula que las copias electrónicas que solicitarán ciudadanos y empresas podrían superar los **13 millones al año**.

Los ciudadanos podrán elegir por vía online al notario que prefieran, localizar al que tenga los originales de sus escrituras y pedirle copias, mantener con él video conferencias seguras, y consultar e intercambiar documentación previa a la firma de la escritura pública.

“Los servicios digitales son una opción para los ciudadanos y las empresas. Los notarios seguirán prestando mayoritariamente sus servicios en persona en las casi 3.000 notarias que tienen repartidas por todo el país, evitando cualquier brecha digital”, explica José Ángel Martínez Sanchiz, presidente del Consejo General del Notariado. “La prestación de un servicio, de calidad, ágil y cercano, con las máximas garantías de seguridad y protección jurídica, sigue siendo el principal objetivo de los notarios. El legislador ha optado por la prudencia, reconociendo el valor del servicio notarial en persona”, añade el presidente del Notariado.

Los notarios también podrán prestar íntegramente algunos servicios notariales, fundamentalmente de carácter mercantil, como la constitución de sociedades online, como respuesta a la exigencia de la Unión Europea (plasmada en la Directiva 2019/1151) **de permitir que cualquier ciudadano pueda constituir una sociedad limitada en otro país miembro sin necesidad de presencia física.**

La **videoconferencia notarial** podrá agilizar trámites societarios de urgencia para las empresas, o resolver situaciones societarias en las que es difícil reunir presencialmente a todas las personas que habrían de estar. Por ejemplo, para ampliaciones de capital, nombramiento de administradores, cambios de domicilio de sociedades, actas de junta general...

Todos estos servicios se prestarán en la Sede Electrónica Notarial, creada por los notarios en 2004. Un espacio dotado de las mayores medidas de seguridad que ha obtenido el Esquema Nacional de Seguridad (ENS), nivel alto, del que solo disponen contadísimos organismos.

El Portal Notarial del Ciudadano es la puerta de entrada para ciudadanos y empresas a la Sede Electrónica Notarial. En este portal ya hay dadas de alta más de 300.000 personas físicas y jurídicas. <https://www.portalnotarial.es/>

Los notarios llevan más de dos décadas sirviéndose de los avances tecnológicos para prestar un servicio más ágil a ciudadanos y empresas, siendo pioneros en desarrollo tecnológico entre los notariados de la UE.



CONSEJO GENERAL
DEL NOTARIADO

DATOS COMPRAVENTA VIVIENDA. La compraventa de viviendas cae un 14,9 por ciento

anual

El Centro de Información Estadística del Notariado presenta los últimos datos relativos a las operaciones inmobiliarias, hipotecarias y mercantiles autorizadas ante notario durante el pasado mes de noviembre.

Fecha: 08/11/2023
Fuente: web del CGN
Enlace: [Ver datos completos](#)

La **compraventa** de viviendas crece en dos CC.AA. y disminuye en las quince restantes. Destacan las alzas en Castilla-La Mancha (8,4%) y Cantabria (6,3%) y las caídas en el País Vasco (-25,9%) y Cataluña (-21,9%)

El **precio** del m² baja un 0,9%. Destacan los ascensos en Galicia (11,2%) y La Rioja (9,8%) y las caídas en Navarra (-20,8%) y el País Vasco (-2,3%)

Los **préstamos** para adquisición de vivienda disminuyen un 22,6%. Crecen en Castilla-La Mancha (4,2%) y disminuyen en el resto de CC.AA., destacando las caídas en Navarra (-39,1%) y Asturias (-36,0%)

La **constitución** de nuevas sociedades crece un 3,1%. Destacan los aumentos en Cantabria (27,0%) y Castilla y León (21,9%) y los retrocesos en La Rioja (51,6%) y Navarra (-42,5%)