



C/M/S/

Law . Tax

Referencias Jurídicas

Noviembre 2020

Referencias Jurídicas CMS

Noviembre 2020

Posts jurídicos

Corporate / M&A

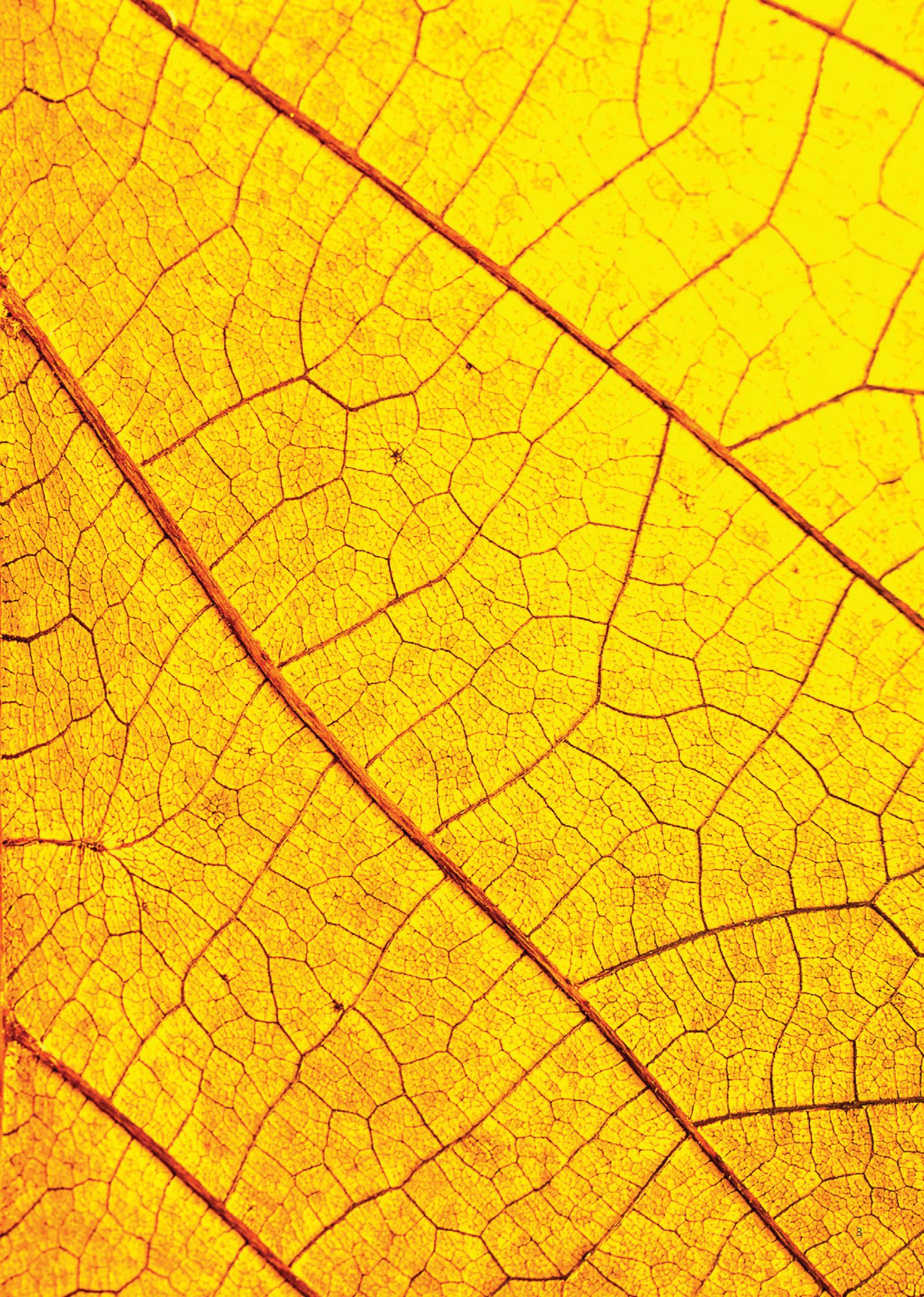
Notificar la dimisión al otro administrador solidario no evita la intervención de notario.....4
Bruno de la Rica

Inmobiliario y Construcción

Apoyo a arrendatarios de locales de negocio en Cataluña por el DL 34/2020 del 20 de octubre.....6
Nerea Sanz

Procesal y Arbitraje

El “pre-pack” como mecanismo para preservar la unidad productiva y garantizar una liquidación más eficiente.....8
Leyre Lamarque





Notificar la dimisión al otro administrador solidario no evita la intervención de notario

Bruno de la Rica
Corporate / M&A | Post jurídico

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, aclara, en una resolución de 12 de junio de 2020, el alcance del deber de notificación a la sociedad, según el art. 147 del Reglamento del Registro Mercantil, de la dimisión como administrador solidario. A estos efectos, para que se considere válida la comunicación al otro administrador solidario es necesario que las firmas que figuren en el escrito de renuncia estén legitimadas notarialmente.

El 28 de diciembre de 2019 se presentó, en el Registro Mercantil de Madrid un escrito firmado por un administrador solidario dirigido a la sociedad de la que era administrador y en el cual comunicaba su dimisión con efectos desde el 1 de enero de 2020. En ese mismo escrito, constaba igualmente que el otro administrador solidario había recibido el mismo escrito el 28 de diciembre de 2019.

El registrador mercantil de Madrid rechazó la inscripción de la dimisión por la inexistencia de una notificación fehaciente al domicilio de la sociedad, en los términos exigidos por la norma registral. Concretamente, se entendía que no se había cumplido con lo previsto en el artículo 147.1 RRM, en cuya virtud:

“La inscripción de la dimisión de los administradores se practicará mediante escrito de renuncia al cargo otorgado por el administrador y notificado fehacientemente a la so-

iedad, o en virtud de certificación del acta de la Junta General o del Consejo de Administración, con las firmas legitimadas notarialmente, en la que conste la presentación de dicha renuncia.”

En el recurso contra el rechazo, el presentante alegó que el artículo 147 RRM prevé que se notifique fehacientemente a la sociedad, pero no necesariamente al domicilio de la sociedad. Asimismo, el recurrente argumentaba que la sociedad se encontraba gobernada por dos administradores solidarios, que, a su vez, eran los dos únicos socios de la misma. Y, por último, se sostenía que la notificación fehaciente debía entenderse realizada cuando se tiene constancia de su contenido además de su recepción por el destinatario.

Por lo tanto, la cuestión debatida en este supuesto es si es o no inscribible la dimisión de un administrador solidario de una sociedad de responsabilidad limitada que consta en un documento firmado por el dimisionario y en el cual figura el nombre y las circunstancias del restante administrador solidario con una firma por la que se da por recibido de dicho escrito. Dicho de otro modo, la cuestión objeto de análisis era si la forma de proceder del recurrente debía asimilarse a “notificar fehacientemente a la sociedad”, tal y como establece el artículo 147 RRM.

La Resolución de 12 de junio de 2020 aclara, en primer lugar, que la obligación de notificar la dimisión a la sociedad se cumple cuando se lleva a cabo, no en el domicilio de la sociedad, sino al órgano de administración. En el caso analizado, y tal y como defendía el recurrente, la notificación de dimisión puede ir dirigida al administrador solidario restante, en virtud del artículo 235 LSC, el cual prevé que “cuando la administración no se hubiera organizado en



La dimisión de los administradores requiere un escrito de renuncia que sea notificado fehacientemente a la sociedad o una certificación del acta de la Junta General o del Consejo de Administración con las firmas legitimadas notarialmente.

forma colegiada, las comunicaciones o notificaciones a la sociedad podrán dirigirse a cualquiera de los administradores...”.

Sin embargo, la Dirección General advierte de la insuficiencia de la comunicación realizada, a los efectos del artículo 147 RRM, en lo que se refiere a los requisitos formales de la firma del administrador solidario que recibe la comunicación. Según se establece en ese precepto, la inscripción de la dimisión de los administradores requiere un escrito de renuncia que sea notificado fehacientemente a la sociedad o una certificación del acta de la Junta General o del Consejo de Administración con las firmas legitimadas notarialmente. La interpretación que hace la Dirección General de esta exigencia aplica la legitimación notarial de la firma al caso en que la comunicación no se haya realizado fehacientemente, sino que simplemente conste su recepción por parte del otro administrador solidario.

La doctrina que emana de la Resolución comentada refuerza el extremo formalismo que rodea a la dimisión de los administradores de las sociedades de capital. Aunque se pretenda evitar la notificación fehaciente haciendo que el otro administrador solidario firme la recepción de la comunicación del cese, no es posible escapar a la intervención del Notario, pues la inscripción en el registro reclamará la legitimación notarial de las firmas correspondientes.

Apoyo a arrendatarios de locales de negocio en Cataluña por el DL 34/2020 del 20 de octubre

Nerea Sanz
Inmobiliario y Construcción | Post jurídico

Principales claves del Decreto Ley 34/2020 publicado el 20 de octubre para el apoyo a arrendatarios de locales de negocio en Cataluña.

Con la publicación del polémico Decreto Ley 34/2020, desde el pasado 22 de octubre Cataluña es la primera Comunidad Autónoma en aplicar de manera automática la cláusula *"rebus sic stantibus"* en caso de que los arrendatarios de locales de negocio no alcancen un acuerdo con los propietarios tendente a la modificación razonable y equitativa de las condiciones económicas del contrato de arrendamiento en el marco de la actual crisis sanitaria.

El pasado 22 de octubre entró en vigor el *"Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados"* aprobado por el Consejo Ejecutivo de la Generalidad de Cataluña (el *"DL 34/2020"* o el *"DL"*).

Según su exposición de motivos, el DL 34/2020 se fundamenta en la urgencia de aprobar medidas jurídicas de apoyo a la actividad económica destinadas a restablecer el posible desequilibrio económico sobrevenido en contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a la actividad comercial o industrial como consecuencia de las restricciones impuestas por los organismos competentes para frenar la pandemia y que afectan al aprovechamiento material de los mismos. Para ello, aunque el DL invita a la negociación entre el arrendador y el arrendatario invocando el principio de autonomía de la voluntad de las partes, el texto recoge una serie de medidas imperativas para el arrendador que aplicarán en el supuesto de que la negociación no prospere.

Las medidas recogidas por esta norma se tratan de una solución expeditiva en línea con los fundamentos de la tan controvertida cláusula *"rebus sic stantibus"* destinada al restablecimiento del equilibrio contractual sobrevenido y aplicada hasta ahora por los tribunales de manera excepcional y restrictiva por su falta de regulación en el ordenamiento jurídico español. En este sentido, la Disposición Final Primera del DL es toda una declaración de intenciones al establecer la obligación del Gobierno de la Generalidad de regular esta figura jurídica en el plazo máximo de dos años para su aplicación con carácter general.

La aprobación de esta norma no ha quedado exenta de polémica al cuestionarse su constitucionalidad por invasión de competencias exclusivas del Estado así como porque pudiera contradecir el principio constitucional de la irretroactividad de las normas (como se verá, al dejar sin efecto acuerdos alcanzados por las partes con anterioridad a su entrada en vigor). No obstante, parece que los indicios apuntan a que el Parlamento de Cataluña se pronunciará a favor de la convalidación del texto. Sin entrar en valoraciones, a continuación se responden a las principales cuestiones en relación con la aplicación de este DL 34/2020:

¿Qué arrendatarios podrán acogerse a las medidas?

Arrendatarios con contratos de arrendamiento suscritos a partir del 1 de enero de 1995 que como consecuencia de la pandemia se hayan visto afectados por la suspensión de su actividad o restricción del aprovechamiento del inmueble arrendado a actividad industrial y comercial.

¿Las medidas se aplican de manera automática?

No, previamente el arrendatario deberá solicitar al arrendador una modificación del contrato destinada a restablecer el



Ante esta segunda situación de crisis sanitaria que vive el país, el DL 34/2020 será el preludio de una oleada de normativas estatales y autonómicas en línea con los fundamentos de la cláusula “*rebus sic stantibus*”.

equilibrio de sus prestaciones. Dicho requerimiento, basado en las exigencias de la buena fe, deberá hacerse por burofax o cualquier otro medio fehaciente. A falta de acuerdo entre las partes transcurrido el plazo de un mes desde el requerimiento tendrá lugar la aplicación de las reglas recogidas en el DL.

¿Qué reglas aplicarán en caso de no alcanzar un acuerdo?

Dependiendo del alcance de las restricciones las medidas serán las siguientes:

(a) En caso de suspensión total de la actividad: reducción del 50% del importe de la renta y cantidades asimiladas. Si la suspensión se prolongase más de tres meses en el transcurso de un año a contar desde la entrada en vigor del DL, el arrendatario podrá desistir del contrato sin penalización mientras dure esta circunstancia y hasta tres meses después su finalización, previa notificación a la arrendadora con un mes de antelación.

(b) En supuestos de restricciones que limiten el aprovechamiento del inmueble: la reducción será del 50% sobre la pérdida del aprovechamiento, que será medido de manera objetiva según las limitaciones impuestas por la norma (por ejemplo, reducción del aforo u horarios). A modo de ejemplo, un local comercial que deba reducir su aforo en un 50%, tendrá derecho a una reducción de renta y cantidades asimiladas del 25%.

Los arrendatarios afectados por las referidas restricciones que presten de servicios de entrega a domicilio o recogida en el establecimiento podrán acogerse al DL. La eficacia de estas medidas quedará limitada al periodo que duren las prohibiciones o restricciones dictadas por la normativa aplicable. Adicionalmente, el arrendatario podrá solicitar al

arrendador imputar las garantías entregadas en virtud del contrato al pago de las cantidades debidas y vencidas (con expresa exclusión de las que figuren depositadas en los organismos competentes), debiendo reintegrarlas en el plazo máximo de un año desde que las medidas restrictivas queden sin efecto.

¿Desde que fecha se aplican las medidas?

Las reducciones en la renta y cantidades asimiladas serán aplicables desde la fecha en la que tenga lugar el requerimiento fehaciente al arrendador (sin perjuicio del plazo de un mes para negociar las nuevas condiciones contractuales). En este sentido, una vez que la arrendadora reciba el requerimiento dejará de emitir facturas a la arrendataria hasta que las partes alcancen un acuerdo, o en su defecto, hasta que transcurra el plazo de un mes concedido al efecto.

¿Qué pasa si las partes han alcanzado previamente un acuerdo?

El arrendatario podrá acogerse al DL con independencia de los acuerdos alcanzados con la arrendadora previos a su entrada en vigor, incluso si en los mismos hubiese renunciado expresamente a solicitar la aplicación de nuevas medidas como consecuencia de la COVID-19.

A modo de conclusión, sin perjuicio de su recorrido, parece que ante esta segunda situación de crisis sanitaria que vive el país, el DL 34/2020 será el preludio de una oleada de normativas estatales y autonómicas en línea con los fundamentos de la cláusula “*rebus sic stantibus*” (como de manera más sutil ya adelantó la exposición de motivos del *Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo*). En cualquier caso, lo que es seguro es que esta norma no va a dejar indiferente, especialmente, a legisladores, juristas y arrendadores.



El “pre-pack” como mecanismo para preservar la unidad productiva y garantizar una liquidación más eficiente

Leyre Lamarque

Procesal y Arbitraje / Concursal | Post jurídico

El Auto del Juzgado de lo Mercantil nº10 de Barcelona, del pasado 29 de julio, ha permitido el nombramiento de un administrador antes del concurso para facilitar la venta de la unidad productiva antes de la declaración de concurso. Con ello, se ha permitido una medida equivalente al “pre-pack” anglosajón, favoreciendo una liquidación más eficiente y evitando incrementar el pasivo de la concursada.

La normativa española ha contemplado siempre la venta de la unidad productiva cuando una empresa se encontraba en una situación de insolvencia, si bien situaba esta transmisión tras la declaración de concurso. Hoy en día, se están empezando a ver cambios en la práctica judicial a este respecto, introduciéndose novedades para conseguir un proceso de liquidación más ágil y eficiente. A modo de contexto, la unidad productiva es el conjunto de medios organizados para el ejercicio de una actividad económica esencial o accesorias, conforme a lo dispuesto en el artículo 202 del Texto Refundido de la Ley Concursal. Una empresa puede estar compuesta de varias unidades productivas para el desarrollo de su actividad.

En vista de asegurar la continuidad de esta unidad productiva cuando una empresa se enfrenta a una situación de insolvencia, los juzgados españoles están empezando a utilizar figuras ya aplicadas en el derecho anglosajón como el “pre-pack” o “pre-packaged”.

El “pre-pack” consiste en una transmisión de la unidad de producción de una empresa en crisis, que se pone en marcha antes de la apertura de un procedimiento de insolvencia, y es supervisada por un administrador nombrado por un tribunal. El objetivo principal es el rescate de las unidades de producción que siguen siendo viables económicamente. Se plantea entonces, ante el Juzgado de lo Mercantil nº10 de Barcelona, en su Auto de 29 de julio de 2020, en el seno del Recurso 1/2020, la posibilidad de aplicar un proceso similar amparándose en el artículo 5 bis de la Ley Concursal (artículos 583 y siguientes del actual Texto Refundido de la Ley Concursal).

En dicho Auto se expone el caso de una empresa que solicita que se acuerde, como medida cautelar, el nombramiento de un experto independiente, encargado de supervisar el proceso de búsqueda, negociación y conclusión de la venta de su unidad productiva, con el fin de garantizar la transparencia del proceso de venta. A estos efectos, la mercantil pretende que este proceso se lleve de forma simultánea al procedimiento de declaración de concurso, es decir en una fase anterior a la declaración de concurso, amparándose en el artículo 5 bis de la Ley Concursal y poniendo en conocimiento del juzgado que ha iniciado negociaciones para alcanzar un acuerdo de venta.

La unidad productiva en cuestión está formada por tres escuelas de idiomas y treinta trabajadores. El fin último de esta novedosa solicitud es el de evitar que los mil alumnos matriculados en las escuelas de idiomas pierdan el dinero de los pagos que han anticipado, que los treinta empleados mantengan sus puestos de trabajo y que las escuelas continúen en funcionamiento sin verse condicionadas por la declaración del concurso.



En definitiva, esta medida implica un apoyo para la anticipación de la venta de la unidad productiva, adelantando la misma a la declaración formal del concurso, al contrario de como se viene haciendo hasta el presente.

Si bien el juzgado estima que la petición no tiene su encaje como medida cautelar ni tampoco en el artículo 5 bis de la Ley Concursal, opta por interpretar ampliamente la normativa de la Ley Concursal, autorizando una herramienta no prevista en la norma que asimila funcionalmente el resultado al que se obtiene a través de los "pre-packs" anglosajones. Según se desprende del Auto, la medida ya ha sido objeto de aplicación antes en otros juzgados de los mercantil de Barcelona.

En el Auto se acuerda aprobar la intervención de un experto independiente para supervisar ese proceso de venta anticipada. Se pretende con ello evitar la probable devaluación de la unidad productiva con la entrada en concurso de la mercantil, así como el incremento del pasivo que habría ocasionado la necesidad de despedir a los empleados de las escuelas de idiomas. Las funciones previstas para este experto independiente serán las de velar y cuidar que todos los terceros, interesados en la adquisición total o parcial de la unidad productiva, tengan acceso a toda la documentación necesaria para valorar la situación financiera y económica de la empresa, con reserva expresa de confidencialidad.

En definitiva, esta medida implica un apoyo para la anticipación de la venta de la unidad productiva, adelantando la misma a la declaración formal del concurso, al contrario de como se viene haciendo hasta el presente.

La medida adoptada por el juzgado permitió la venta de la unidad productiva y el rescate de las tres escuelas de idiomas, preservando sus puestos de trabajo y evitando así una cantidad de deuda innecesaria para el concurso y la una probable reclamación de los mil alumnos que anticiparon sus matrículas. No es posible saber si se generali-

zarán este tipo de medidas, pero, de ser así, servirá sin duda para facilitar la transmisión rápida de unidades productivas cuando el deudor no esté en condiciones de cerrarla anticipadamente.

La presente publicación no constituye asesoramiento jurídico de sus autores. Para más información:

cms-asl@cms-asl.com | [cms.law](https://www.cms.law)



Twitter



Linkedin



cms.law



Law . Tax

Your free online legal information service.

A subscription service for legal articles on a variety of topics delivered by email.
[cms-lawnow.com](https://www.cms-lawnow.com)

The information held in this publication is for general purposes and guidance only and does not purport to constitute legal or professional advice.

CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG) is a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms. CMS EEIG provides no client services. Such services are solely provided by CMS EEIG's member firms in their respective jurisdictions. CMS EEIG and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS EEIG and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the member firms or their offices.

CMS locations:

Aberdeen, Abu Dhabi, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Johannesburg, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Mexico City, Milan, Mombasa, Monaco, Moscow, Munich, Muscat, Nairobi, Paris, Podgorica, Poznan, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Riyadh, Rome, Santiago de Chile, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sheffield, Singapore, Skopje, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

[cms.law](https://www.cms.law)

