

ÍNDICE

Boletines oficiales

PROTECCIÓN DEL INFORMANTE

AUTORIDAD INDEPENDIENTE DE PROTECCIÓN DEL INFORMANTE. [Orden PJC/908/2025](#), de 8 de agosto, por la que se determina la fecha de puesta en funcionamiento de la Autoridad Independiente de Protección del Informante, A.A.I.

[\[pág. 2\]](#)

Resolución de la DGRN

OBTENCIÓN DEL "NRA" (NÚMERO DE REGISTRO DE ALOJAMIENTO DE CORTA DURACIÓN)

ESTATUTOS COMUNIDAD QUE PROHÍBEN ACTIVIDADES ECONÓMICAS. La DGSJyFP confirma que puede denegarse el número de registro de "alojamiento de corta duración" cuando los estatutos prohíben actividades económicas/comerciales o de hostelería.

[\[pág. 3\]](#)

ACTA NOTARIAL

MODIFICACIÓN ESTATUTOS SOCIALES. Para inscribir en el RM una modificación de estatutos es necesario en todo caso la escritura pública sin que sea suficiente el acta notarial.

[\[pág. 5\]](#)

REAPERTURA HOJA SOCIEDAD

CERTIFICADO DE NO APROBACIÓN. El certificado de no aprobación de cuentas a los efectos de la reapertura de la hoja de la sociedad, puede presentarse en cualquier momento.

[\[pág. 7\]](#)

Sentencia

FALTA DE DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

DERECHO DE SEPARACIÓN. La AP considera una maniobra de mala fe la reformulación de cuentas tras la manifestación del derecho de separación del socio pasando de un resultado positivo a pérdidas destinada a frustrar el derecho del socio.

La Audiencia Provincial de Barcelona confirma el derecho de separación de un socio por falta de distribución de dividendos

[\[pág. 9\]](#)

Comisión Europea

DECLARACIÓN CONJUNTA

ARANCELES. Declaración conjunta sobre un marco entre los Estados Unidos y la Unión Europea relativo a un acuerdo sobre comercio recíproco, justo y equilibrado

[\[pág. 11\]](#)CONSEJO GENERAL
DEL NOTARIADO

Notariado

VIVIENDAS

CIFRAS. La compraventa de viviendas crece en junio un 5,9% interanual

[\[pág. 12\]](#)

Boletines oficiales

PROTECCIÓN DEL INFORMANTE

AUTORIDAD INDEPENDIENTE DE PROTECCIÓN DEL INFORMANTE.

[Orden PJC/908/2025](#), de 8 de agosto, por la que se determina la fecha de puesta en funcionamiento de la Autoridad Independiente de Protección del Informante, A.A.I.

Fecha: 13/06/2025

Fuente: web del BOE de 12/08/2025

Enlace: [BOE de 12/08/2025](#)



Resumen:

Objeto de la norma

Determinar la **fecha de puesta en funcionamiento** de la A.A.I. prevista en la Ley 2/2023 y desarrollar medidas transitorias de apoyo y financiación inicial a cargo del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes.

Qué regula

- **Fecha de inicio de actividad de la Autoridad Independiente:** 1 de septiembre de 2025.
- **Régimen de apoyos ministeriales (hasta el 1 de noviembre de 2025):** soporte en RR. HH.; infraestructura y logística; contratación y gestión económica; equipos informáticos, ofimática y redes; y apoyo para la creación de la página web del organismo. Posibilidad de **prórroga** de este plazo por orden ministerial.
- **Financiación transitoria:** hasta contar con presupuesto propio, la actividad de la A.A.I. se financiará con cargo a los **créditos del Ministerio**.

A quién va dirigida

- La A.A.I. y el **Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes**, como sujetos llamados a ejecutar la puesta en marcha y los apoyos.
- **Entidades obligadas** por la Ley 2/2023 y, en general, **personas informantes e interesados**, a quienes se otorga certidumbre sobre la operatividad de la Autoridad.



Os recordamos que todas las empresas cuya plantilla sea **igual o superior a 50 empleados** ya deberían tener implantado el Canal Ético desde el **1 de diciembre de 2023**.

Entrada en vigor

La Orden **fija el 1 de septiembre de 2025** como fecha de puesta en funcionamiento de la A.A.I.

Resolución de la DGRN

OBTENCIÓN DEL “NRA” (NÚMERO DE REGISTRO DE ALOJAMIENTO DE CORTA DURACIÓN)

ESTATUTOS COMUNIDAD QUE PROHÍBEN ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

La DGSJyFP confirma que puede denegarse el número de registro de “alojamiento de corta duración” cuando los estatutos prohíben actividades económicas/comerciales o de hostelería.

Fecha: 13/06/2025

Fuente: web del BOE de 02/07/2025

Enlace: [Resolución de la DGRN de 13/06/2025](#)



Resolución de la DGRN 13/06/2025

OBTENCIÓN DEL “NRA” (NÚMERO DE REGISTRO DE ALOJAMIENTO DE CORA DURACIÓN)

¿Se puede obtener un “NRA” si en los Estatutos de la Comunidad prohíben las actividades económicas?



La DGRN estima que **NO PROCEDE** asignarlo

Según el TS el alquiler turístico se califica como actividad económica

Antecedentes y hechos relevantes

Solicitud: 28/02/2025, el titular pide al RP Murcia n.º 6 el **número de registro** para alquiler de corta duración (RD 1312/2024).

Calificación negativa: 17/03/2025, el registrador **deniega** por cláusulas estatutarias del complejo (Corvera, Murcia):

- **6.11:** uso **exclusivamente residencial** y **prohibición** de “cualquier actividad **profesional, mercantil o industrial**”.
- **15.1–15.2 y 15.5:** uso conforme a la legislación; **prohibición de actividad comercial, incluida hostelería y restauración**.

Recurso del interesado (02/04/2025): Invoca CC (frutos civiles), LAU art. 3.2, RD 1312/2024, Decreto murciano 256/2019, y **STS 264/2025** (necesidad de prohibición expresa). Alega que el uso turístico es residencial y no “comercial/hostelero”. También menciona la **LO 1/2025** (reforma LPH) y su entrada en vigor 03/04/2025.

Cuestión jurídica

Si las **prohibiciones estatutarias de actividad profesional/mercantil/comercial** (y mención expresa a **hostelería/restauración**) constituyen **elemento obstativo** suficiente para **denegar** el número de registro del RD 1312/2024.

La DGRN:

Se **desestima el recurso y se confirma la calificación**: no procede asignar el número de registro para alquiler de corta duración. Cabe demanda civil (juicio verbal) ante el JPI de la capital de provincia en 2 meses (arts. 325 y 328 LH).

Doctrina aplicable destacada

- **RD 1312/2024:**
Art. 9–10: la solicitud se califica y **ha de verificarse** que “no existen **elementos obstativos**”, incluidos los **acuerdos/estatutos** de la LPH.
- **Jurisprudencia TS:**
STS 1232/2024 (Pleno), con **STS 1643/2023** y **1671/2023**: el alquiler turístico se califica **como actividad económica**; puede quedar **incluido** en **prohibiciones estatutarias** de actividades económicas/comerciales.
- **RD 933/2021:** define “**actividades de hospedaje**” (profesional o no), con obligaciones de registro documental; reforzaría la **naturaleza hospedaje/actividad** del uso pretendido.

Fundamentos de Derecho

- Los **estatutos** invocados **prohíben** de forma **expresa** las **actividades económicas** (profesional/mercantil/industrial) y el **ejercicio de actividades comerciales**, incluyendo **hostelería/restauración**; a la luz de la **jurisprudencia reciente**, ello **abarca el alquiler turístico**.
- El **art. 10 RD 1312/2024** obliga al registrador a **verificar que no hay elementos obstativos**; las **prohibiciones estatutarias** lo son.
- La **STS 264/2025** no altera el caso: allí **faltaba** prohibición expresa; aquí **existe**.
- El **RD 933/2021** encaja el fenómeno dentro de **actividad de hospedaje**, coadyuvando a la consideración de **actividad económica**.

Resolución de la DGRN

ACTA NOTARIAL

MODIFICACIÓN ESTATUTOS SOCIALES. Para inscribir en el RM una modificación de estatutos es necesario en todo caso la escritura pública sin que sea suficiente el acta notarial.

Fecha: 10/07/2025

Fuente: web del BOE de 06/08/2025

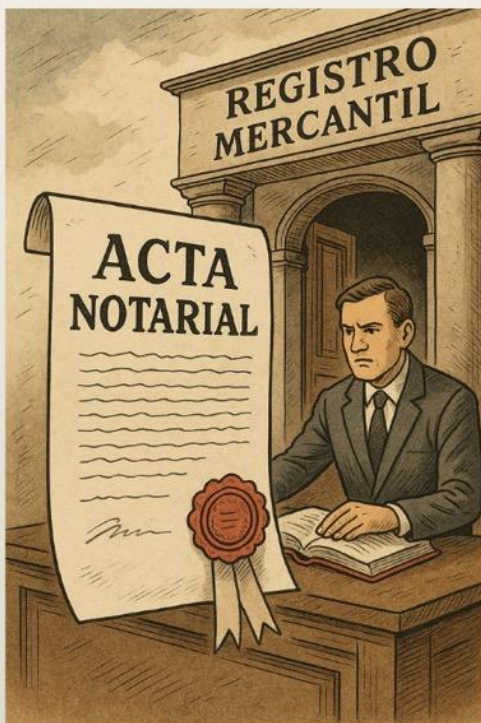
Enlace: [Resolución de la DGRN de 10/07/2025](#)



Resolución de la DGRN de 10/07/2025

Acta notarial

¿Puede **acceder al REGISTRO MERCANTIL** un **ACTA NOTARIAL** que recoge la modificación de los ESTATUTOS SOCIALES relativo al régimen de convocatoria de Junta general?



No

Es necesaria la **ESCRITURA PÚBLICA** para acceder al **REGISTRO MERCANTIL** por lo que **no puede inscribirse la modificación a través de un acta notarial**

Antecedentes y hechos

La sociedad **Transportes Mosquera, S.L.**, representada por don J. B. M. B., celebró junta general extraordinaria el 3 de febrero de 2025, **con la asistencia del 100 %** del capital social. En dicha junta se aprobó, entre otros, el acuerdo de **modificar el artículo 13 de los estatutos sociales**, relativo al régimen de convocatoria de juntas generales.

Dicha modificación se recogió en un **acta notarial autorizada por la notaria de Lalín, doña María Teresa Bouzas Rodríguez**, con número de protocolo 101. Posteriormente, el documento fue presentado en el Registro Mercantil de Pontevedra para su inscripción.

La **registradora mercantil, doña Isabel Julia González Dorrego**, denegó la inscripción por considerar que el acuerdo estatutario **debía constar en escritura pública**, conforme al artículo 290 de la Ley de Sociedades de Capital.

Frente a esta calificación, la sociedad interpuso **recurso** ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP), alegando que el acta notarial contenía una verdadera manifestación de voluntad y, en esencia, debía considerarse escritura pública, sin que su denominación formal impidiera la inscripción.

Resolución de la DGRN

La DGRN **desestima el recurso** y confirma la calificación registral negativa, al considerar que la **modificación de estatutos requiere necesariamente su formalización en escritura pública**, no siendo suficiente el acta notarial que documenta la junta.

Fundamentos jurídicos

1. Exigencia legal de escritura pública:

El artículo **290.1 de la LSC** establece que la modificación estatutaria debe hacerse constar en escritura pública, inscribible en el Registro Mercantil. Esto es reiterado en el artículo 95.1 del RRM.

2. Naturaleza del documento presentado:

Aunque el recurrente alegó que el contenido del acta notarial equivalía a una escritura por recoger un acuerdo de voluntades, la DGRN recuerda que **no basta con el contenido**: debe emplearse **el instrumento notarial legalmente exigido** para el acto en cuestión.

3. Principio de legalidad registral:

Conforme a los artículos 18.1 del Código de Comercio y 5 del RRM, **solo los títulos válidos y en la forma exigida por la ley** pueden acceder al registro. La diferenciación entre actas y escrituras no es formalista, sino funcional y jurídica.

4. Doctrina reiterada:

Aunque la DGRN ha admitido en algunos supuestos que ciertos actos puedan recogerse en actas con efectos jurídicos, en materia de **modificación estatutaria no cabe excepción**: debe constar en escritura pública.

Resolución de la DGRN


REAPERTURA HOJA SOCIEDAD

CERTIFICADO DE NO APROBACIÓN. El certificado de no aprobación de cuentas a los efectos de la reapertura de la hoja de la sociedad, puede presentarse en cualquier momento.

Fecha: 16/07/2025


Fuente: web del BOE de 07/08/2025


Enlace: [Resolución de la DGRN de 16/07/2025](#)

 **CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO**

Resolución de la DGRN de 16/07/2025

¿Es posible **reabrir la hoja** de la sociedad del Registro mercantil con un **certificado de NO APROBACIÓN** de cuentas?



 **SI**
Y además, puede presentarse en cualquier momento

HECHOS

- El día 21 de marzo de 2025 se presentaron ante el Registro Mercantil de Madrid varias **certificaciones de falta de aprobación de cuentas anuales** (ejercicios 2020 a 2023) **por parte del nuevo administrador único de ocho sociedades**. En dichas certificaciones se señalaba que las cuentas no habían sido aprobadas por las juntas generales, debido a que **no fueron formuladas** por los anteriores administradores, quienes además no entregaron documentación contable.
- El registrador Mercantil XIII de Madrid, **denegó el levantamiento del cierre registral**, argumentando que la falta de formulación de las cuentas no podía servir como excusa para evitar el cierre previsto

en el artículo 282 LSC. Sostenía que permitirlo burlaría el objetivo de garantizar la publicidad registral de la situación patrimonial de la sociedad.

- Contra dicha calificación se interpuso **recurso** el 30 de abril de 2025, alegando:
 - Imposibilidad de formular cuentas por falta de documentación entregada por anteriores administradores.
 - Presentación periódica de certificaciones conforme al artículo 378.5 RRM para evitar el cierre y sanciones del artículo 283 LSC.
 - Que la causa de la falta de aprobación sí fue expresamente indicada.
 - Existencia de precedentes de la DGRN que avalan que **la causa de la no aprobación no puede ser objeto de valoración por el registrador.**

RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP

- La Dirección General estima el recurso y revoca la calificación del registrador, **permitiendo así el levantamiento del cierre registral con base en las certificaciones aportadas.**

Fundamentos jurídicos

La Dirección General justifica su resolución en los siguientes **argumentos jurídicos**:

1. Interpretación literal y finalista del artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil (RRM):

- El artículo 378.5 **permite levantar el cierre si se acredita la falta de aprobación mediante certificación con causa expresada.**
- El 378.7 habilita a hacerlo "en cualquier momento", sin sujeción a plazo anual.
- No se exige que las cuentas hayan sido formuladas ni que exista un acuerdo expreso de no aprobación.

2. Límites a la calificación registral:

- El registrador **no puede entrar a valorar la suficiencia de la causa de la no aprobación expresada en la certificación.**
- Así lo establecen reiteradas resoluciones previas de la DGRN (8 de febrero de 2012, 13 de junio de 2012, 22 de abril de 2019, entre otras).

3. Interpretación estricta de normas sancionadoras (arts. 282 y 283 LSC):

- El cierre registral es una **medida sancionadora** que debe interpretarse restrictivamente.
- Solo procede cuando existe **incumplimiento del deber de depósito**, no cuando no han sido aprobadas por causas justificadas.

Sentencia

FALTA DE DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

DERECHO DE SEPARACIÓN. La AP considera una maniobra de mala fe la reformulación de cuentas tras la manifestación del derecho de separación del socio pasando de un resultado positivo a pérdidas destinada a frustrar el derecho del socio.

La Audiencia Provincial de Barcelona confirma el derecho de separación de un socio por falta de distribución de dividendos

Fecha: 23/05/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia de la AP de Barcelona de 23/05/2025](#)



Sentencia de la AP de Barcelona de 23/05/2025

En este caso la sociedad **reformula cuentas anuales** tras conocer la manifestación del derecho de separación del socio tras no repartir dividendos



La AP considera que la reformulación es una maniobra de mala fe

HECHOS

- Pro-Team Olesa, S.L. fue constituida en 2012 y sus tres socios poseen un 33,33% cada uno: **Felipe, Leoncio y Erasmo**.
- Los dos primeros son administradores mancomunados, dejando en minoría a Erasmo en la toma de decisiones.
- En **2019**, durante la aprobación de las cuentas de 2018 (con beneficios de 12.207,71€), **no se acordó reparto de dividendos, destinando todo a reservas**. Erasmo hizo constar su **protesta formal** y **comunicó su voluntad de separarse**.
- Inicialmente, la sociedad **reconoció el derecho de separación**, pero ante el rechazo de la oferta de inmuebles como compensación, procedió a **reformular las cuentas** reflejando pérdidas y **negando el derecho de separación**.
- Erasmo solicitó la **designación de un experto independiente** para valorar sus participaciones, pero la sociedad **no colaboró**.

FALLO DEL TRIBUNAL

La **Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 15ª)** desestima el recurso de apelación interpuesto por la sociedad, y **confirma íntegramente la sentencia de instancia**, que:

1. Reconoce el **derecho de separación** de Erasmo.
2. Condena a la sociedad al pago de **336.304,01 €**, más intereses legales desde el 24 de julio de 2019.
3. Impone las **costas del procedimiento** a la demandada.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1. Rechazo de la litispendencia:

El tribunal descarta que el procedimiento pendiente en el Juzgado de lo Mercantil nº 9 (sobre la impugnación del nombramiento del experto) tenga efectos prejudiciales sobre este litigio, ya que el objeto de ambos procedimientos es diferente.

2. Concurrencia de requisitos del art. 348 bis LSC:

Se verifica que:

- La sociedad obtuvo **beneficios en los tres ejercicios anteriores**.
- **No se distribuyó al menos el 25%** de los beneficios de 2018.
- La **protesta fue formal y dentro del plazo legal**.
- No concurren las excepciones del precepto.

3. Invalidez de las cuentas reformuladas:

La reformulación (para mostrar pérdidas en 2018) fue considerada por el tribunal como un **acto de mala fe** (art. 7 CC), realizado tras el ejercicio del derecho de separación para frustrarlo. Además, **vulnera la normativa contable**, al introducir un gasto de ejercicios anteriores en un ejercicio ya cerrado.

4. Valoración de las participaciones:

Dado que la sociedad **impidió la actuación del experto oficial**, el tribunal valida el informe del perito de Erasmo (2,03 €/participación). Se considera ajustado y no impugnado de forma razonable.

Actualidad Comisión Europea

DECLARACIÓN CONJUNTA

ARANCELES. Declaración conjunta sobre un marco entre los Estados Unidos y la Unión Europea relativo a un acuerdo sobre comercio recíproco, justo y equilibrado

*Este comunicado del [21 de agosto de 2025](#) constituye la **formalización y desarrollo técnico** del acuerdo político preliminar del [27 de julio](#), detallando en esta declaración conjunta unos compromisos arancelarios, regulatorios y de inversión.*

Fecha: 21/08/2025

Fuente: web de la Comisión Europea

Enlace: [Nota](#)

Claves del acuerdo: aranceles y productos



→ Para productos estadounidenses en la UE:

- La UE eliminará aranceles sobre **todos los bienes industriales** provenientes de EE. UU.
- Ofrecerá **acceso preferencial** a productos agrícolas y pesqueros clave, como frutos secos, lácteos, frutas y verduras (frescas y procesadas), semillas, aceite de soja, cerdo y bisonce, e incluso langosta procesada.

→ Para productos europeos en EE. UU.:

- Se aplicará la tarifa más alta entre la tarifa de Nación Más Favorecida (MFN) o un **arancel máximo del 15 %**, combinando MFN y recíproco.
- Desde el **1 de septiembre de 2025**, ciertos bienes —como recursos naturales no disponibles (ej. corcho), aeronaves y sus partes, medicamentos genéricos y sus ingredientes— estarán sujetos **solo a la tarifa MFN**.
- Para automóviles y piezas, se establece que si la tarifa MFN es del 15 % o más, no se aplicarán aranceles adicionales (Section 232); si la MFN es inferior al 15 %, entonces la tarifa total (MFN + Section 232) **será de máximo de 15 %**

→ El acuerdo es **político y no legalmente vinculante**; requiere que la UE presente propuestas legislativas para formalizarlo

Actualidad del Notariado

VIVIENDAS

CIFRAS. La compraventa de viviendas crece en junio un 5,9% interanual

El número de compraventas aumentó en junio un 5,9% interanual en España, hasta alcanzar las 68.128 unidades y el precio medio del metro cuadrado se situó en los 1.906 €/m², registrándose un ascenso del 8,0% interanual.

Fecha: 28/08/2025

Fuente: web del Notariado

Enlace: [Nota](#)

Por tipo de vivienda, las compraventas de **pisos aumentaron un 2,9% interanual**, alcanzando las 51.208 unidades, mientras que las unifamiliares se incrementaron un 16,2% interanual, hasta llegar a las 16.921 unidades.

Los precios de los pisos tuvieron un ascenso del **9,9%** con respecto al mismo mes del año anterior, hasta alcanzar los 2.173 €/m², mientras que el precio de las viviendas tipo unifamiliar promedió los 1.459 €/m², registrando un aumento del 7,5%.

En junio, los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda crecieron un 16,6% interanual en España, hasta las 35.918 operaciones. La cuantía promedio de estos préstamos ascendió un 10,3% interanual, alcanzando los 174.338 € en promedio