

ÍNDICE



Congreso de los Diputados

MOCIÓN.

LEY DE VIVIENDA. El Congreso insta al Gobierno a "derogar la Ley de Vivienda" y a establecer medidas para el acceso a una primera vivienda. [\[pág. 2\]](#)



Resolución de la DGRN

TÍTULO NO INSCRIBIBLE.

DENUNCIA POR INCUMPLIMIENTO DE DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES. El escrito de **denuncia** que insta expediente sancionador a una sociedad por no presentar las Cuentas Anuales presentado en el Registro Mercantil no puede ser ni siquiera objeto de presentación en el Diario. [\[pág. 3\]](#)

INSCRIPCIÓN.

PERSONAS JURÍDICAS APODERADAS. La DGRN resuelve que el representante físico de una persona jurídica nombrada apoderada debe inscribirse en la hoja registral del poderdante. [\[pág. 5\]](#)

INSCRIPCIÓN.

RENUNCIA ADMINISTRADOR. La DGSJFP confirma que, sin notificación fehaciente ni convocatoria de junta, no se puede inscribir la renuncia del único administrador vigente. [\[pág. 7\]](#)



Sentencia

CÓMPUTO DEL PLAZO

JUNTA GENERAL. PARTICIPACIÓN DE NOTARIO. En el caso de que los socios pretendan la participación del notario en la junta general deberán instarlo a los administradores con 5 días de antelación al previsto para la celebración de la junta. [\[pág. 9\]](#)

Este plazo se computará sin excluirse el día inicial y sin computarse el día de la junta.

Congreso de los Diputados

MOCIÓN.

LEY DE VIVIENDA. El Congreso insta al Gobierno a "derogar la Ley de Vivienda" y a establecer medidas para el acceso a una primera vivienda.

Fecha: 17/09/2025

Fuente: web del Congreso

Enlace: [Nota](#)

El Pleno ha aprobado este miércoles una moción, a iniciativa del Grupo Popular, “[sobre la situación de emergencia que atraviesa la vivienda en España y la falta de respuesta del Gobierno](#)”.

Según su exposición de motivos, “[el precio de la vivienda en España se ha incrementado un 12,7 % en el segundo trimestre de 2025, la mayor subida en dieciocho años](#)”. Además, el texto insiste que, “desde la llegada de Pedro Sánchez al Gobierno, los precios del alquiler y de la compraventa se han incrementado en más de un 50 %, haciendo prácticamente imposible el acceso a una vivienda digna para millones de españoles”.

En concreto, **el Congreso insta al Gobierno a:**

“1. Derogar la Ley de Vivienda de 2023, una ley intervencionista que está provocando inseguridad jurídica, subida de precios, reducción de la oferta y un incremento de la ocupación e inquilinización.”

2. Establecer medidas fiscales que permitan facilitar a los jóvenes el acceso a una primera vivienda a precios más asequibles, reduciendo así la edad media de emancipación”.

Resolución de la DGRN

TÍTULO NO INSCRIBIBLE.

DENUNCIA POR INCUMPLIMIENTO DE DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES. El escrito de **denuncia** que insta expediente sancionador a una sociedad por no presentar las Cuentas Anuales presentado en el Registro Mercantil no puede ser ni siquiera objeto de presentación en el Diario.

Fecha: 02/06/2025

Fuente: web del BOE de 02/07/2025

Enlace: [Resolución de la DGRN de 02/06/2025](#)

HECHOS

- El 20 de mayo de 2025, doña M. C. G. S., actuando en representación de la mercantil «J. Navia Rodríguez, S.A.», **presentó en el Registro Mercantil de Badajoz una denuncia por incumplimiento de la obligación de depósito de cuentas anuales** frente a la sociedad «Horno Nevero, S.L.». **Solicitaba que se tomaran las medidas pertinentes para instar a dicha sociedad al cumplimiento de esta obligación**, incluyendo, en su caso, la apertura de un procedimiento sancionador.
- El registrador mercantil de Badajoz denegó la práctica del asiento de presentación, basándose en que **el documento presentado no contiene actos susceptibles de inscripción**, de conformidad con los artículos 2, 50 y 94 del Reglamento del Registro Mercantil.
- Frente a esta negativa, la recurrente interpuso recurso, alegando que no se pretendía inscripción alguna, **sino que se diese el trámite administrativo correspondiente a la denuncia**, señalando la posible remisión al Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) conforme al artículo 14 de la Ley 40/2015 y artículo 283 TRLSC.

RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP

- La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública **desestima el recurso** interpuesto por la sociedad recurrente **y confirma la nota de calificación del registrador, considerando ajustada a Derecho la denegación del asiento de presentación.**

Fundamentos jurídicos de la resolución

- El artículo 50 del RRM impide extender asientos de presentación cuando el documento, por su forma o contenido, no pueda provocar una operación registral.
- El asiento de presentación solo puede ser denegado conforme al artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, cuando el documento:
 - no sea título inscribible,
 - su contenido sea incompleto, o
 - el Registro sea manifiestamente incompetente.
- La denuncia presentada no persigue la inscripción de ningún acto en el Registro, por lo que no puede dar lugar a asiento de presentación, ni es cauce válido para activar el procedimiento sancionador.**
- Las vías legales establecidas para el control del incumplimiento de la obligación de depósito son:
 - Cierre registral (art. 282 TRLSC), que impide inscripciones posteriores hasta la regularización.
 - Sanción económica (art. 283 TRLSC), cuyo impulso compete al ICAC, a través de la remisión anual que realizan los registros mercantiles conforme al artículo 371 del RRM.
- Por tanto, **no procede admitir denuncias individuales como medio para activar el procedimiento sancionador ni como hecho generador de asiento de presentación en el Registro Mercantil.**

CONSEJO GENERAL
DEL NOTARIADO

Resolución de la DGRN de 02/06/2025

¿Puede una denuncia generar asiento en el Registro Mercantil?

- Una sociedad denuncia a otra por no depositar cuentas anuales
- Lo presenta ante el Registro Mercantil de Badajoz
- ✗ El Registrador **deniega el asiento** por **no ser un "documento inscribible"**

La DGRN confirma:

- ✓ Sólo los documentos inscribibles **generan asiento**
- ✓ La **denuncia no es cauce** para activar sanciones a sociedades que no depositan cuentas anuales



Resolución de la DGRN

INSCRIPCIÓN.

PERSONAS JURÍDICAS APODERADAS. La DGRN resuelve que el representante físico de una persona jurídica nombrada apoderada debe inscribirse en la hoja registral del poderdante.

La designación de apoderados hecha por la apoderada se inscribe en la hoja de la poderdante (no hay subapoderamiento).

Fecha: 08/07/2025

Fuente: web del BOE de 28/07/2025

Enlace: [Resolución de la DGRN de 08/07/2025](#)

HECHOS

- En la hoja de «Smart Host Spain, SAU» constaba inscrito un poder general a favor de «MED Playa Management, SLU», facultándola para actuar «por medio de sus representantes, ya orgánicos ya voluntarios que expresamente designe». Posteriormente, por escritura autorizada el 6/03/2025 (notaria de Girona), «MED Playa Management, SLU» designó a determinadas personas físicas como apoderados para ejercer ese poder conferido por «Smart Host Spain, SAU».
- Presentada la escritura en el Registro Mercantil de Madrid, la registradora Mercantil IV suspendió la inscripción al entender que «el poder debe inscribirse en la hoja de la sociedad MED Playa Management, SL», por constar ésta inscrita en Girona (arts. 6 y 58 RRM).
- La apoderada recurrió. Alegó: (i) insuficiente motivación de la nota (art. 19 bis LH); (ii) precedentes de inscripción de escrituras análogas en Madrid y Barcelona; y (iii) que no hay verdadera «sustitución propia», sino un subapoderamiento/delegación subordinada, por lo que la inscripción correspondería a la hoja de la poderdante («Smart Host Spain, SAU»), conforme a los arts. 21 y 22 CCom y 4 y 94.1.5.º RRM.

Lo que resuelve la DGSJFP

- Estima el recurso y revoca la calificación: la escritura que individualiza a las personas físicas que ejercerán el poder debe inscribirse en la hoja de la sociedad poderdante, esto es, en la hoja de «Smart Host Spain, SAU». No estamos ante un subapoderamiento, sino ante un único apoderamiento documentado en dos escrituras: una de designación genérica (a favor de MED Playa) y otra de individualización personal de quienes actuarán.

Fundamentos jurídicos de la decisión

1. Naturaleza del negocio y ubicación registral correcta

- No hay subapoderamiento:** siguiendo su doctrina (v.gr. Resolución 16/03/2017 y 28/10/2008), es válido que el apoderamiento se articule en dos instrumentos públicos: poder genérico a favor de una persona jurídica (que actuará por medio de sus representantes) y segunda escritura que contempla o desarrolla la primera, individualizando a las personas llamadas a ejercitarlo.
- Dónde se inscribe:** los poderes otorgados por la sociedad deben constar en su propia hoja (art. 22.2 CCom y art. 94.1.5.º RRM). Por coherencia del historial jurídico y para la protección de terceros, la individualización de apoderados que actuarán en nombre de la poderdante debe figurar también en la hoja de ésta, no en la de la sociedad apoderada. Inscribirlo en la hoja de la apoderada sería perturbador: aparentaría que actúan en su esfera y obligaría a consultar dos hojas, contrariando el esquema legal de publicidad registral (arts. 20, 22 y 23 CCom; arts. 77 RRM y 227 LH).

2. Efectos

- La inscripción en la hoja de la poderdante permite a los terceros conocer **con precisión** al apoderado y el contenido de sus facultades y legitima la actuación representativa mediante la **publicidad** de la hoja de la sociedad que confirió el poder.

Resolución de la DGRN

INSCRIPCIÓN.

RENUNCIA ADMINISTRADOR. La DGSJFP confirma que, sin notificación fehaciente ni convocatoria de junta, no se puede inscribir la renuncia del único administrador vigente.

La renuncia al cargo de administrador solidario requiere la notificación fehaciente a la sociedad, y si ésta sólo tiene el administrador renunciante con cargo vigente deberá acreditarse la convocatoria de junta para provisión del órgano de administrador.

Fecha: 09/07/2025

Fuente: web del BOE de 29/07/2025

Enlace: [Resolución de la DGRN de 09/07/2025](#)

HECHOS

- El 14 de enero de 2025, don O. M. M. otorgó escritura pública ante el notario de Madrid (protocolo 109/2025) **renunciando al cargo de administrador solidario de “Travelucion, SLU”**.
- En la propia escritura **requirió al notario** para notificar su renuncia a la sociedad por **correo certificado con acuse de recibo** al domicilio social inscrito. El notario dejó constancia de
 - (i) el **depósito en Correos** el 17/01/2025 y
 - (ii) la **devolución de la carta** el 06/02/2025 por “sobrante (no retirado en oficina)”.
- La copia autorizada se presentó en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife el 14/03/2025.

La registradora mercantil **suspendió la inscripción** por dos motivos:

- Falta de **notificación fehaciente** de la renuncia a la sociedad, al haber sido devuelto el envío postal, y necesidad –tras resultar infructuoso el correo– de intentar la **notificación presencial** ex art. 202 RN.
- Imposibilidad de inscribir la renuncia del **único administrador vigente** sin acreditar la **convocatoria previa de junta** con punto del día para la provisión del órgano de administración.

El renunciante recurrió alegando:

- (i) que la notificación fue fehaciente por dirigirse al domicilio social;
- (ii) que carecía de legitimación para convocar junta; y
- (iii) que el derecho a renunciar es personalísimo e incondicionado.

DECISIÓN DE LA DGSJFP.

- La Dirección General **desestima el recurso** y **confirma** la calificación:
 - (i) **no queda acreditada** una notificación fehaciente suficiente con el solo intento postal devuelto; y
 - (ii) para inscribir la renuncia del administrador único (o de todos), **debe acreditarse la convocatoria de junta** para el nombramiento del órgano de administración, con independencia del resultado de la reunión.

Fundamentos jurídicos (síntesis de la argumentación)

Notificación fehaciente de la renuncia

- El reconocimiento registral de la renuncia exige su **previa comunicación fehaciente** a la sociedad (arts. 147 y 192 RRM; doctrina reiterada). El **acta/escritura que acredita solo el envío** por correo certificado con AR **no suple** la efectividad de la notificación cuando el envío **se devuelve**, pues el art. 32.1 del Reglamento Postal considera entregado el envío “cuando se efectúe en la forma determinada” y **no atribuye efectos** notificadorios a la devolución.

- Agotado sin éxito el correo, **debe intentarse la notificación presencial** por el notario conforme al **art. 202 RN** (personación en el domicilio; constancia de identidad del receptor; diligencia si nadie se hace cargo; posibilidad de entenderse con el portero). **En el caso, no se acreditó** este segundo intento presencial, por lo que **falta la notificación fehaciente exigida**.

Renuncia del único administrador y necesidad de convocatoria de junta

- La DGSJFP recuerda la evolución de su doctrina: para evitar la **paralización de la vida social**, **no es preciso** acreditar la **celebración** de la junta ni la **aceptación** de la renuncia, pero **sí la convocatoria formal** de la junta con el **nombramiento de administradores** en el orden del día.
- Esta exigencia se funda en los **deberes de diligencia y lealtad** del administrador (arts. 225 y 226 LSC) y en su **deber de promover** la adopción de las medidas necesarias para que la sociedad **provea el cargo vacante** (arts. 166, 167 y 171 LSC; 147 y 192 RRM). Aunque la LSC permite a los socios solicitar **convocatoria judicial** (art. 171), la DGSJFP **exige** al renunciante que **convoque** para evitar demoras y riesgos.
- Aplicando lo anterior, al constar en el Registro que el renunciante era el **único administrador vigente**, **no puede inscribirse** su renuncia **sin acreditar** que ha **convocado la junta** para la provisión del órgano.

Sentencia

CÓMPUTO DEL PLAZO

JUNTA GENERAL. PARTICIPACIÓN DE NOTARIO. En el caso de que los socios pretendan la participación del notario en la junta general deberán instarlo a los administradores con 5 días de antelación al previsto para la celebración de la junta.

Este plazo se computará sin excluirse el día inicial y sin computarse el día de la junta.

Fecha: 01/07/2025

Fuente: web del TSJUE

Enlace: [Sentencia de la AP de Cantabria de 01/07/2025](#)

ANTECEDENTES: SOLICITUD DE NOTARIO EN LA JUNTA

- La junta general extraordinaria de *Palacio de Soñanes, S.L.* se celebró el **09/11/2022**.
- Socios minoritarios titulares de, al menos, un 5% del capital social (mínimo exigido por la ley en las S.L.) ejercieron su derecho de solicitar la presencia de notario para levantar acta de la junta.
- **Forma de la solicitud:**
 - **31/10/2022:** envío de burofax a la sociedad. Hubo avisos de entrega los días 02 y 03/11, pero la carta no se recogió hasta el 07/11.
 - **04/11/2022:** comunicación adicional por correo electrónico a los letrados de la sociedad y al secretario de la Junta, confirmando la solicitud de notario.
- La sociedad celebró la junta sin notario, alegando que la petición fue extemporánea y que los socios actuaron de mala fe.

Fallo del Tribunal

- La Audiencia Provincial confirma la nulidad de los acuerdos de la junta porque:
 - La solicitud de los socios minoritarios fue válida y presentada dentro de plazo.
 - El art. 203 LSC establece que, en estos casos, los acuerdos **solo son eficaces si constan en acta notarial**.
 - Al no cumplirse este requisito, **los acuerdos quedan sin efecto**.

Fundamentos jurídicos sobre la solicitud de notario

- **Quién puede solicitarlo:** socios que representen al menos el **5% del capital social en S.L.** (1% en S.A.).
- **A quién se dirige la solicitud:** debe hacerse a la **sociedad** (a sus administradores o secretario de la Junta), que está obligada a garantizar la asistencia del notario.
- **Plazo:** la petición debe realizarse **con cinco días de antelación** a la celebración de la junta.
 - El Tribunal precisa que **el plazo se computa incluyendo el día inicial** (fecha de la comunicación) **y excluyendo el día de la junta**.
 - Para la junta del 09/11, **el último día para solicitar notario era el 04/11**.
- **Validez de la notificación:** aunque el burofax se recogió el 07/11, se consideró válida porque:
 - El requerimiento estuvo **a disposición de la sociedad desde el 02/11** (avisos de entrega).
 - Además, el **correo electrónico del 04/11** ratificó la petición dentro del plazo.
- **Deber de diligencia de los administradores (arts. 225 y 226 LSC):** la sociedad no puede excusarse en el cierre de oficinas o en no recoger comunicaciones; debía prever un sistema para atender estas solicitudes.



Sentencia de la AP de Cantabria de
01/07/2025

Solicitud de Notario en la Junta por la minoría

¿Quién puede solicitarlo?



Socios minoritarios con al menos **5% del capital social**

¿Cómo se solicita?



Burofax, correo o comunicación fehaciente **dirigida a la sociedad** (administradores o secretario)

¿Cuándo?



Con **5 días** de antelación a la Junta.
se cuenta el día inicial, pero se excluye el de la Junta

¿Qué pasa si se incumple estos requisitos?



Los acuerdos adoptados son nulos

