

## 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

1. El artículo 50 del RRM impide extender asientos de presentación cuando el documento, por su forma o contenido, no pueda provocar una operación registral.
2. El asiento de presentación solo puede ser denegado conforme al artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, cuando el documento:
  - o no sea título inscribible,
  - o su contenido sea incompleto, o
  - o el Registro sea manifiestamente incompetente.
3. **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.**
4. Las vías legales establecidas para el control del incumplimiento de la obligación de depósito son:
  - o Cierre registral (art. 282 TRLSC), que impide inscripciones posteriores hasta la regularización.
  - o 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.
5. 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.**



## ¿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**

