ÍNDICE

Boletines oficiales

BOE
03/11/2026

VIVIENDA. ZONAS MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO. Resolución de 29 de octubre de 2026, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el tercer trimestre de 2026. pág. 2

BOE
04/11/2026

MEDIDAS URGENTES. ACCIDENTE FERROVIARIO. Real Decreto-ley 32/2026, de 3 de noviembre, de ayudas a las víctimas del accidente ferroviario de Urda (Toledo) y por el que se garantiza la accesibilidad equitativa a bienes y servicios en situaciones de emergencia. pág. 3

Resolución de la DGSJFP

CERTIFICACIÓN DEL ACTA

JUNTA UNIVERSAL. LÍMITES A LA CALIFICACIÓN REGISTRAL. El registrador no puede exigir que se acredite la transmisión de participaciones para inscribir los acuerdos de una junta válidamente constituida. pág. 6
La DGSJFP rechaza exigir el título sucesorio para inscribir los acuerdos de una junta cuya válida constitución no queda contradicha por la documentación ni por el Registro.

PODERES SOLIDARIOS

ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS. REVOCACIÓN. Un administrador mancomunado no puede revocar por sí solo el poder de otro si los estatutos permiten hacerlo conjuntamente con un tercer administrador pág. 8
La negativa del tercer administrador a revocar el poder tampoco permite prescindir del régimen de actuación conjunta previsto en los estatutos.

CONVOCATORIA DE JUNTA

NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES. La convocatoria de junta mediante un operador postal privado no acredita por sí sola la fehaciencia necesaria para inscribir los acuerdos. pág. 10
La DGSJFP confirma que los justificantes de un operador privado no acreditan por sí solos, en el procedimiento registral, la fehaciencia exigida para la convocatoria de la junta.

Actualidad del Notariado

CIFRAS - COMPARATIVA INTERANUAL AGOSTO 2026 - AGOSTO 2025

COMPRAVENTA DE VIVIENDAS. La compraventa de viviendas cae un 9,8% interanual y encadena ocho meses consecutivos de descensos pág. 12
En agosto de 2026, con respecto a agosto de 2025, la compraventa de viviendas cayó un 9,8% y se encadenan ocho meses consecutivos de caídas. La concesión de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda bajó un 5,6%, mientras que la constitución de nuevas sociedades registró un descenso del 6,4%.

Primer@Lectura Recuerda que ….

Las medidas anticrisis del Real Decreto-ley 25/2026, *de 29 de septiembre, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas en el marco del Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio,* **aplicables en NOVIEMBRE** pág. 13

Boletines oficiales

BOE
03/11/2026

Núm. 273

VIVIENDA. ZONAS MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO. Resolución de 29 de octubre de 2026, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el tercer trimestre de 2026.

Se incorporan tres nuevos municipios del País Vasco a la relación de zonas de mercado residencial tensionado, con una vigencia de tres años y una definición específica de gran tenedor a partir de cinco inmuebles residenciales.

1. Objeto de la resolución

La resolución publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado declaradas durante el tercer trimestre de 2026, de conformidad con lo establecido en el artículo 18.2.d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

En concreto, recoge las declaraciones aprobadas por el Gobierno Vasco correspondientes a los **municipios de Sopela, Urduliz y Bergara**, así como sus condiciones de aplicación, periodo de vigencia y particularidades en materia de arrendamientos urbanos.

2. Contenido de la resolución

Nuevas zonas de mercado residencial tensionado

Se publican las siguientes declaraciones:

Municipio	Fecha de la declaración	Publicación en el BOPV
Sopela (Bizkaia)	27 de julio de 2026	14 de agosto de 2026
Urduliz (Bizkaia)	27 de julio de 2026	14 de agosto de 2026
Bergara (Gipuzkoa)	11 de septiembre de 2026	23 de septiembre de 2026

Las tres declaraciones **tendrán una vigencia de tres años, desde el 4 de noviembre de 2026**.

Definición específica de gran tenedor

En los tres municipios se establece una definición particularizada de gran tenedor, de conformidad con el artículo 3.k) de la Ley 12/2023.

Tendrán esta consideración las personas físicas o jurídicas titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial situados en el correspondiente municipio.

A estos efectos:

- Se excluyen del cómputo los garajes y trasteros.
- Se exceptúan las viviendas de titularidad de las Administraciones públicas, sus entes instrumentales o las sociedades participadas mayoritariamente por aquellas.

Esta definición particularizada complementa la definición general de gran tenedor establecida en la Ley 12/2023.

Limitación de las rentas de alquiler

La resolución confirma que, en los tres municipios, resultará aplicable la limitación prevista en el segundo párrafo del artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).

En consecuencia, cuando se formalice un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en alguna de estas zonas y no haya estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda sobre el inmueble durante los cinco años anteriores, **la renta inicial no podrá superar el límite máximo del precio aplicable** conforme al sistema de índices de precios de referencia, atendiendo a las características de la vivienda y del edificio.

Esta limitación se añade a las restantes restricciones que resultan aplicables a los contratos de arrendamiento de vivienda situados en zonas de mercado residencial tensionado, conforme al artículo 17 de la LAU.

3. Ámbito de aplicación

La resolución afecta a los propietarios y arrendadores de viviendas situadas en los municipios de **Sopela, Urduliz y Bergara**, así como a los arrendatarios que formalicen contratos de alquiler de vivienda en dichas localidades.

Tiene especial relevancia para los propietarios que alcancen la condición de gran tenedor conforme al umbral específico de cinco inmuebles residenciales y para los arrendadores de viviendas que no hayan estado alquiladas durante los últimos cinco años.

4. Efectos y vigencia

La resolución **surte efectos desde el 4 de noviembre de 2026**, día siguiente al de su publicación en el BOE.

Las declaraciones de zona de mercado residencial tensionado tendrán una duración de tres años, por lo que su vigencia se extenderá, en principio, hasta el 3 de noviembre de 2029, sin perjuicio de las posibles prórrogas que puedan acordarse conforme a la legislación aplicable.

5. Régimen de recursos

La resolución pone fin a la vía administrativa. Contra ella podrá interponerse:

- Recurso potestativo de reposición ante la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, en el plazo de un mes desde el día siguiente a su publicación.
- Recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, en el plazo de dos meses desde el día siguiente a su publicación.

BOE
04/11/2026
Núm. 274

MEDIDAS URGENTES. ACCIDENTE FERROVIARIO. Real Decreto-ley 32/2026, de 3 de noviembre, de ayudas a las víctimas del accidente ferroviario de Urda (Toledo) y por el que se garantiza la accesibilidad equitativa a bienes y servicios en situaciones de emergencia.

1. Objeto de la norma

La norma establece medidas extraordinarias de apoyo económico y protección laboral y social para las personas afectadas por el accidente ferroviario ocurrido en Urda (Toledo) el 28 de octubre de 2026. Asimismo, modifica la legislación de consumidores para limitar determinados incrementos de precios en situaciones de emergencia.

2. Principales medidas que regula

Ayudas económicas a las víctimas —*artículos 1 a 8*—. Se reconocen ayudas complementarias a las indemnizaciones que correspondan por el accidente:

Supuesto	Importe
Fallecimiento	72.121,46 euros por persona fallecida

Supuesto	Importe
Lesiones corporales	Entre 2.404,04 y 84.141,70 euros, según la categoría del baremo del Seguro Obligatorio de Viajeros

Estas ayudas son **no reembolsables y están exentas del IRPF**. Resultan compatibles con otras ayudas y con las indemnizaciones de los seguros y de la normativa ferroviaria, sin sustituir las responsabilidades de las empresas y administraciones implicadas.

Las solicitudes deberán presentarse en el plazo de **tres meses desde la publicación de la resolución que establezca el procedimiento,** con posibilidad de ampliación por causas justificadas. El plazo máximo para notificar la concesión será de seis meses desde el día siguiente a la finalización del plazo de presentación de solicitudes. El abono se realizará en un único pago.

Anticipo de las indemnizaciones por responsabilidad civil ***—disposición adicional primera—.*** Los beneficiarios podrán solicitar un anticipo adicional por un importe equivalente al de la ayuda correspondiente. El Estado se subrogará en sus derechos de crédito hasta la cantidad anticipada.

Si la indemnización finalmente reconocida es inferior al anticipo, el beneficiario no deberá devolver la diferencia; si es superior, percibirá el exceso. Se prevé la coordinación con los órganos judiciales para comprobar las cantidades anticipadas, consignadas o satisfechas. La suspensión del procedimiento por falta de información judicial afectará al anticipo, pero no a la tramitación y pago de la ayuda ordinaria.

Protección laboral y de Seguridad Social ***—disposiciones adicionales tercera y cuarta—.***

- Las personas trabajadoras que no puedan acudir presencialmente a su puesto o lleguen tarde como consecuencia del accidente o de las alteraciones del servicio no podrán ser sancionadas ni sufrir perjuicios en su relación laboral. Las compañías ferroviarias deberán facilitar justificantes de las incidencias.
- Los procesos de incapacidad temporal derivados del accidente e iniciados antes del 30 de noviembre de 2026 se asimilan excepcionalmente a accidente de trabajo a efectos de la prestación económica, sin exigir un período mínimo de cotización.
- Se establece también una asimilación para calcular determinadas prestaciones de incapacidad permanente, muerte y supervivencia cuando resulte más favorable, así como medidas específicas para Clases Pasivas. Su aplicación será de oficio y con los efectos retroactivos previstos en la norma.

Limitación de precios en situaciones de emergencia ***—artículo 9—.***

Se incorpora el artículo 20 ter al texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Para los bienes y servicios afectados, se establecen las siguientes reglas:

- El precio no podrá superar, como regla general, el **máximo ofertado durante los treinta días anteriores** a la situación sobrevenida.
- Si ese máximo supera en más de un 50 % el precio medio del período, la referencia será el precio medio incrementado en un 50 %.
- Se permiten incrementos derivados de aumentos acreditables de costes o demostrablemente necesarios para introducir nuevos bienes o servicios que contribuyan a mitigar la alteración del mercado.
- Para precios marcadamente estacionales podrá utilizarse el precio del mismo período del año anterior, actualizado conforme al IPC.
- El cobro por encima del límite dará derecho a la **devolución automática del exceso**, sin perjuicio de las sanciones aplicables.

La medida se activará tras la declaración de zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil o, para otros supuestos extraordinarios, mediante acuerdo del Consejo de Ministros, con delimitación de su duración, bienes o servicios y referencias de precios.

Además, se refuerza la información comercial sobre precios: cuando exista normativa reguladora aplicable, la oferta deberá identificarla y expresar los parámetros utilizados para fijar el precio final.

Aplicación al accidente de Urda ***—disposiciones adicionales quinta y sexta y transitoria segunda—.***

La limitación se aplica a los servicios afectados por el accidente y a las conexiones ferroviarias que continúen suspendidas, inicialmente **hasta el 10 de noviembre de 2026**, con posibilidad de prórroga por el Consejo de Ministros. Las medidas que afecten a la libertad de precios del transporte protegida por la normativa europea quedan condicionadas a la autorización expresa de la Comisión Europea.

La norma también crea oficinas de atención integral y adapta determinadas reglas sobre anticipos y prestaciones correspondientes a los accidentes ferroviarios de Adamuz y Gélida.

3. A quién va dirigida

A las personas heridas que viajaban o trabajaban a bordo de los trenes siniestrados y, en caso de fallecimiento, a los familiares y personas vinculadas que cumplan los requisitos y el orden de prelación del artículo 2.

Las medidas laborales protegen también a quienes hayan visto alterada su asistencia al trabajo por las incidencias del servicio. La regulación de precios afecta a los consumidores y a los operadores que comercialicen los bienes y servicios incluidos en su ámbito de aplicación.

4. Entrada en vigor

Según la disposición final cuarta del documento adjunto, el real decreto-ley entra en vigor el **4 de noviembre de 2026,** día de su publicación en el BOE, sin perjuicio de los plazos y efectos específicos de cada medida.

Resolución de la DGSJFP

CERTIFICACIÓN DEL ACTA

JUNTA UNIVERSAL. LÍMITES A LA CALIFICACIÓN REGISTRAL. El registrador no puede exigir que se acredite la transmisión de participaciones para inscribir los acuerdos de una junta válidamente constituida.

La DGSJFP rechaza exigir el título sucesorio para inscribir los acuerdos de una junta cuya válida constitución no queda contradicha por la documentación ni por el Registro.

Fecha: 22/10/2026 Fuente: web del BOE de 22/10/2026 Enlace: Resolución de la DGRN de 16/06/2026

SÍNTESIS: La DGSJFP limita la calificación registral de la transmisión de participaciones

La Resolución de 16 de junio de 2026 revoca la exigencia de aportar el título sucesorio del socio fallecido para inscribir los acuerdos sociales. Si la certificación acredita que la junta está válidamente constituida con asistencia de la totalidad del capital y no existen contradicciones con la documentación o los asientos registrales, **el registrador no puede exigir que se justifique la regularidad de la transmisión de las participaciones, salvo en los supuestos legalmente previstos**.

ANTECEDENTES Y HECHOS

- Tras el fallecimiento de quien **figuraba como socio y administrador único** de Mármoles Orfemar, S.L.U., su viuda y sus dos hijos se reunieron para adoptar acuerdos que permitieran continuar la actividad social.
- La certificación incorporada a la escritura indicaba que todas las **participaciones tenían carácter ganancial y que, al no haberse liquidado la sociedad de gananciales ni la herencia, pertenecían a la comunidad postganancial.** Los asistentes designaron a la viuda como representante para ejercer los derechos de socio, conforme al **artículo 126 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC),** y acordaron sustituir al administrador único por dos administradores solidarios, nombrando a la viuda y a uno de los hijos.
- El registrador suspendió la inscripción por dos motivos:
  - **Cambio de socio único:** faltaba la previa inscripción de la unipersonalidad, pues en el Registro constaban dos socios.
  - **Acuerdos sociales:** consideraba necesario acreditar quiénes integraban la comunidad hereditaria mediante el testamento o la declaración de herederos, para justificar el ejercicio de los derechos sociales.
- **El recurso se dirigió exclusivamente contra el segundo defecto.**

QUÉ RESUELVE LA DIRECCIÓN GENERAL

- La DGSJFP **estima el recurso y revoca el defecto relativo a la inscripción de los acuerdos sociales**.
- De la certificación resultaba que asistían las personas que reunían la totalidad de los intereses correspondientes a las participaciones sociales. Además, ni la documentación presentada ni los asientos registrales mostraban circunstancias incompatibles con la válida constitución de la junta.
- **El defecto relativo a la falta de inscripción previa de la unipersonalidad queda firme en esta vía, al no haber sido impugnado.**

Fundamentos jurídicos

La legitimación del socio se acredita frente a la sociedad.

- Los **artículos 104 y 105 LSC** atribuyen al órgano de administración la llevanza del libro registro de socios, en el que constan las sucesivas titularidades de las participaciones. Corresponde a la sociedad reconocer la legitimación para ejercer los derechos sociales.

La mesa determina los asistentes y el presidente declara válidamente constituida la junta.

- Conforme a los **artículos 191 a 193 LSC** y a la doctrina reiterada de la Dirección General, corresponde a la mesa formar la lista de asistentes y al presidente pronunciarse sobre la constitución de la junta, resolviendo las cuestiones de legitimación o representación que se planteen.

Esa declaración no vincula al registrador de manera absoluta.

- Puede cuestionarla cuando exista una contradicción patente con la documentación o los asientos registrales: por ejemplo, juntas contradictorias, listas de asistentes incompatibles o una privación arbitraria del derecho de voto. **En este expediente no concurría ninguna de esas circunstancias.**

La transmisión de participaciones queda fuera del contenido ordinario del Registro Mercantil.

- Con fundamento en el **artículo 22.2 del Código de Comercio**, la resolución recuerda que las participaciones sociales no son objeto de inscripción. Por ello, el registrador no puede calificar la regularidad de su transmisión, salvo en los supuestos legalmente previstos, como el del **artículo 8.3 de la Ley 2/2007, de sociedades profesionales.**

En consecuencia, no cabe exigir la acreditación de la regular transmisión de los derechos sobre las participaciones como condición para inscribir estos acuerdos, cuando la certificación acredita la válida constitución de la junta y no existen elementos que la contradigan.

Resolución de la DGSJFP

PODERES SOLIDARIOS

ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS. REVOCACIÓN. Un administrador mancomunado no puede revocar por sí solo el poder de otro si los estatutos permiten hacerlo conjuntamente con un tercer administrador

La negativa del tercer administrador a revocar el poder tampoco permite prescindir del régimen de actuación conjunta previsto en los estatutos.

Fecha: 22/10/2026 Fuente: web del BOE del 22/10/2026 Enlace: Resolución de la DGRN 08/07/2026

SÍNTESIS: Revocación de poderes por administradores mancomunados
La DGSJFP, en su **Resolución de 8 de julio de 2026**, rechaza que un administrador mancomunado pueda revocar unilateralmente el poder de otro cuando exista un tercer administrador con quien pueda actuar conforme a los estatutos**. La eventual negativa de ese tercero tampoco permite prescindir de la actuación conjunta:** si se produce un bloqueo social, deberá resolverse por los cauces legalmente previstos.

ANTECEDENTES Y HECHOS

- Una sociedad limitada estaba administrada por **tres administradores mancomunados**, distribuidos en dos grupos: **dos pertenecían al grupo A y uno al grupo B**. Conforme a los estatutos, la representación social **exigía la actuación conjunta del administrador del grupo B con cualquiera de los del grupo A**.
- El administrador del grupo B otorgó unilateralmente una escritura para revocar dos poderes conferidos a uno de los administradores del grupo A:
  - Un poder de 2005, otorgado por las anteriores administradoras cuando los apoderados todavía no eran administradores.
  - Un poder de 2020, mediante el cual el compareciente y el administrador afectado se habían apoderado recíprocamente para actuar de forma solidaria.
- El otorgante alegaba pérdida de confianza y bloqueo social, invocando la doctrina que permite a un administrador mancomunado revocar unilateralmente el poder del otro. Además, renunciaba al poder de 2020 conferido a su favor.
- **El registrador suspendió la inscripción** de las revocaciones porque existía un tercer administrador con quien podía acordarse la revocación conforme a los estatutos. Entendía que debía acreditarse previamente la negativa de ese tercer administrador. También suspendió la inscripción de la renuncia por no haberse solicitado la inscripción parcial.

QUÉ RESUELVE LA DIRECCIÓN GENERAL

- La DGSJFP **desestima el recurso y confirma la calificación,** aunque introduce una precisión esencial: **la eventual negativa del tercer administrador tampoco habilitaría la revocación unilateral.**
- La existencia de una estructura de administración que permite revocar el poder sin la intervención del administrador apoderado obliga a respetar el régimen estatutario. Si los administradores que deben actuar conjuntamente no alcanzan un acuerdo, ese desacuerdo no permite prescindir de los estatutos.

Fundamentos jurídicos

La representación debe ejercerse conforme a los estatutos.

- Los artículos 210 y 233.2.c) de la Ley de Sociedades de Capital, junto con el artículo 185 del Reglamento del Registro Mercantil, exigen que, cuando una sociedad limitada tiene más de dos administradores conjuntos, **la representación se ejerza al menos por dos de ellos en la forma estatutariamente prevista.**

La revocación unilateral constituye una excepción vinculada a unas circunstancias concretas.

- La doctrina de la Resolución de **12 de septiembre de 1994** y de la **STS 362/2021, de 25 de mayo**, trata de evitar que, existiendo únicamente dos administradores mancomunados, la revocación del poder de uno dependa necesariamente de su propio consentimiento. De lo contrario, el apoderado podría impedir la revocación de su poder, contrariando su revocabilidad conforme a los artículos **1732.2.º y 1733 del Código Civil**.

En este caso, el apoderado no puede impedir por sí solo la revocación.

- El administrador del grupo B puede actuar con el otro administrador del grupo A, sin intervención del titular del poder. Por ello, falta el presupuesto que justifica la excepción. Admitir la actuación unilateral supondría modificar de hecho el régimen estatutario de administración, al margen de los cauces del artículo **285 LSC**.

El poder de 2005 también requiere revocación conjunta.

- Fue conferido a personas que entonces eran ajenas al órgano de administración. Su posterior nombramiento como administradores no permite aplicar automáticamente la doctrina excepcional de revocación unilateral.

El juicio notarial de suficiencia no excluye esta calificación.

- No se discute que el órgano de administración tenga facultades para revocar poderes, sino que un solo administrador pueda ejercerlas. La cuestión afecta al modo de actuación representativa del artículo **233 LSC**, no al alcance de las facultades del artículo **234 LSC**.

El bloqueo social tiene sus propios remedios legales.

- La negativa del tercer administrador, cualquiera que sea su motivación, no autoriza a sustituir la actuación conjunta por una decisión individual. Si concurre una paralización de los órganos sociales que impida su funcionamiento, deberá acudirse a los mecanismos legalmente previstos, incluida, en su caso, la causa de disolución del artículo **363.1.d) LSC**.

Resolución de la DGSJFP

CONVOCATORIA DE JUNTA

NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES. La convocatoria de junta mediante un operador postal privado no acredita por sí sola la fehaciencia necesaria para inscribir los acuerdos

La DGSJFP confirma que los justificantes de un operador privado no acreditan por sí solos, en el procedimiento registral, la fehaciencia exigida para la convocatoria de la junta.

Fecha: 31/10/2026 Fuente: web del BOE del 31/10/2026 Enlace: Resolución de la DGRN 13/07/2026

SÍNTESIS: Convocatoria de junta mediante burofax de un operador privado
La DGSJFP, en su **Resolución de 13 de julio de 2026**, confirma la suspensión de la inscripción del cese y nombramiento de administrador porque los justificantes del operador privado utilizado para convocar la junta **no acreditan por sí solos la fehaciencia exigida legal y estatutariamente.** Recuerda que estos operadores carecen de la presunción de veracidad y fehaciencia reconocida al operador postal universal, sin perjuicio de que su documentación pueda valorarse como prueba en un procedimiento judicial contradictorio.

ANTECEDENTES Y HECHOS

- Un socio de **Akra Components, SL** solicitó al Registro Mercantil la convocatoria de junta general ante la falta de convocatoria por el administrador. Acordada aquella por el Registro, la comunicación a los socios se cursó mediante burofax a través de la plataforma privada **Notificad@s.**
- Los estatutos permitían convocar mediante comunicación individual y escrita, enviada por burofax, correo certificado con acuse de recibo o cualquier otro medio escrito fehaciente.
- La junta se celebró el **8 de enero de 2026**, con asistencia de dos socios que representaban el **50 % del capital social.** Ambos acordaron, por unanimidad, cesar al administrador único y nombrar a su sustituto.
- Respecto del socio ausente, que era el administrador cesado, la documentación del operador reflejaba dos intentos de entrega por ausencia y la posterior falta de retirada del envío. Al recibir después la notificación notarial del nombramiento, el cesado cuestionó la regularidad de la convocatoria.
- La registradora suspendió la inscripción por dos defectos:
  - **Falta de acreditación fehaciente de la convocatoria**, al haberse utilizado un operador distinto de Correos.
  - **Cierre registral por falta de depósito de las cuentas de 2024**, constando presentada una certificación de no aprobación que también había sido calificada con defecto.
- El recurso se dirigió exclusivamente contra el primero.

QUÉ RESUELVE LA DIRECCIÓN GENERAL

- La DGSJFP **desestima el recurso y confirma la calificación registral**. Considera que la documentación del operador privado no acredita por sí sola, dentro del procedimiento registral, la fehaciencia exigida para tener por correctamente realizada la convocatoria.
- El defecto relativo al cierre registral por falta de depósito de cuentas **queda firme en esta vía**, al no haberse recurrido.

Fundamentos jurídicos

La convocatoria debe cumplir las garantías legales y estatutarias.

- El artículo **173.2 de la Ley de Sociedades de Capital** permite establecer en los estatutos un sistema de comunicación individual y escrita que asegure la recepción del anuncio por todos los socios. En este caso, además, los propios estatutos exigían un medio fehaciente.

Los operadores postales no tienen el mismo valor probatorio.

- Conforme al artículo **22.4 de la Ley 43/2010,** el operador designado para prestar el servicio postal universal disfruta de una presunción de veracidad y fehaciencia respecto de la entrega, recepción, rechazo o imposibilidad de entrega. Las comunicaciones de otros operadores se someten a las reglas de derecho común sobre prueba.

La valoración registral tiene límites distintos de la judicial.

- El registrador califica conforme a la documentación presentada, de acuerdo con el artículo 18 del Código de Comercio. El procedimiento registral no permite desarrollar una actividad probatoria contradictoria equivalente a la de un proceso judicial. **Por ello, la documentación del operador privado no obtiene automáticamente la eficacia que la ley reconoce a la del operador universal.**

La apertura de los estatutos a otros medios no elimina la exigencia de fehaciencia.

- Admitir cualquier medio escrito fehaciente no permite presumir que toda certificación de un tercero privado reúne esa condición.

El alcance de la resolución es registral.

- La Dirección General no declara que cualquier comunicación de un operador privado sea necesariamente inválida. Su eficacia probatoria puede examinarse en un procedimiento judicial contradictorio. Lo que rechaza es que, en este expediente, los justificantes aportados basten por sí solos para acreditar la convocatoria y permitir la inscripción de los acuerdos.

Actualidad del Notariado

CIFRAS - COMPARATIVA INTERANUAL AGOSTO 2026 - AGOSTO 2025

COMPRAVENTA DE VIVIENDAS. La compraventa de viviendas cae un 9,8% interanual y encadena ocho meses consecutivos de descensos

En agosto de 2026, con respecto a agosto de 2025, la compraventa de viviendas cayó un 9,8% y se encadenan ocho meses consecutivos de caídas. La concesión de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda bajó un 5,6%, mientras que la constitución de nuevas sociedades registró un descenso del 6,4%.

Fecha: 29/10/2026 Fuente: web del Notariado Enlace: Informa

- La compraventa de viviendas disminuyó en 16 CC.AA., destacando las caídas en Navarra (-18,8%), Islas Baleares (-17,8%) y Aragón (-16,0%). Cantabria fue la única región con incremento en el número de compraventas (0,8%).
- El precio del m² subió un 12,8% interanual en España. Destacaron los ascensos en Asturias y Cantabria (23,6% en ambos casos), así como las caídas en Navarra (-7,0%) e Islas Baleares (-4,9%).
- Los préstamos para adquisición de vivienda disminuyeron un 5,6% interanual en España. Cayeron en 14 CC.AA. y crecieron en las tres restantes: Región de Murcia (5,0%), Islas Canarias (2,4%) y País Vasco (1,3%).
- La constitución de nuevas sociedades decreció un 6,4% interanual en España. Destacaron los retrocesos en Castilla-La Mancha (-28,8%), Extremadura (-24,1%) y Cantabria (-20,0%), y los aumentos en La Rioja (64,0%) y Navarra (28,9%).

Recuerda que ….

Las medidas anticrisis del Real Decreto-ley 25/2026, *de 29 de septiembre, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas en el marco del Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio,* **aplicables en NOVIEMBRE.**

Te recordamos las medidas aprobadas por el Real Decreto – ley 25/2026 y su aplicación en el mes de noviembre por la aplicación de las medidas de salvaguarda:

Comparativo

Medidas tributarias:

1. Impuesto sobre Hidrocarburos: reducción temporal de tipos — (artículos 13 a 15)

Se mantiene durante los meses de **octubre, noviembre y diciembre de 2026** una reducción de los tipos del Impuesto sobre Hidrocarburos aplicables a determinados productos energéticos.

En el caso de los productos de consumo más generalizado —**gasolinas sin plomo y gasóleo de automoción—**, la reducción respecto de los tipos existentes antes del Real Decreto-ley 7/2026 se articula de forma decreciente:

Periodo	Reducción inicialmente prevista
Octubre 2026	20 céntimos/litro
Noviembre 2026	13 céntimos/litro
Diciembre 2026	6 céntimos/litro

La norma configura, por tanto, una **retirada progresiva de la rebaja fiscal**, pero incorpora un mecanismo de salvaguarda para mantener una reducción superior cuando la evolución de los precios resulte desfavorable.

En particular, si el **IPC de septiembre de 2026** de la gasolina o del gasóleo supera en más de un **15 %** el correspondiente al mismo mes de 2025, la reducción pasa a ser de **20 céntimos/litro en noviembre** y de **13 céntimos/litro en diciembre**. Si el IPC de **octubre de 2026** supera en más de un **15 %** el de octubre de 2025, la reducción correspondiente al producto afectado será de **20 céntimos/litro durante diciembre**.

También se establecen reducciones para otros productos, entre ellos el **gasóleo utilizado como combustible o en determinados motores, fuelóleo y queroseno para usos distintos de carburante**, pudiendo incrementarse las rebajas de noviembre y diciembre cuando se activen los correspondientes mecanismos de salvaguarda por evolución del IPC.

MEDIDA APLICABLE EN NOVIEMBRE

La rebaja del Impuesto sobre Hidrocarburos durante noviembre **será de 20 céntimos** por litro para las gasolinas sin plomo y el gasóleo de uso general.

2. Devolución del Impuesto sobre Hidrocarburos por gasóleo profesional — (artículo 16)

Entre el **1 de octubre y el 31 de diciembre de 2026**, el tipo de devolución parcial correspondiente al **gasóleo de uso profesional,** regulado en el artículo 52 bis.6 de la Ley 38/1992, de Impuestos Especiales, queda fijado en **cero euros**.

Esta previsión debe ponerse en relación con las reducciones directas del tipo del Impuesto sobre Hidrocarburos y con las ayudas específicas al transporte contempladas en otros capítulos del real decreto-ley.

MEDIDA APLICABLE EN NOVIEMBRE

Se mantiene en cero euros el tipo de devolución parcial del Impuesto sobre Hidrocarburos correspondiente al gasóleo profesional durante noviembre.

3. Gasóleo empleado en agricultura y ganadería — (artículo 17)

También se adapta la devolución parcial del Impuesto sobre Hidrocarburos correspondiente al gasóleo efectivamente utilizado en **agricultura —incluida la horticultura—, ganadería y silvicultura**.

Las cuantías de devolución quedan establecidas de la siguiente forma:

- **Octubre:** 0 €/1.000 litros.
- **Noviembre:** 14,5 €/1.000 litros, con posibilidad de quedar en cero si se activa la mayor reducción del impuesto prevista por el mecanismo de salvaguarda.
- **Diciembre:** 41 €/1.000 litros, cuantía que puede reducirse a **14,5 €/1.000 litros o a cero**, dependiendo del tipo del Impuesto sobre Hidrocarburos finalmente aplicable como consecuencia de la evolución del IPC.

La finalidad es coordinar la devolución fiscal del sector agrario con la intensidad de la reducción general del Impuesto sobre Hidrocarburos, evitando una acumulación de ambos beneficios.

MEDIDA APLICABLE EN NOVIEMBRE

Durante noviembre de 2026, la devolución parcial del Impuesto sobre Hidrocarburos correspondiente al gasóleo empleado en agricultura, horticultura, ganadería y silvicultura queda fijada **en 0 euros por cada 1.000 litros**, frente a los 14,5 euros inicialmente previstos, como consecuencia de la aplicación del mecanismo de salvaguarda.

4. IVA reducido sobre determinados productos energéticos — (artículos 18 y 19)

Los artículos 18 y 19 establecen un **mecanismo de salvaguarda** que permite recuperar temporalmente el **tipo reducido del IVA del 10 %** durante noviembre y diciembre de 2026 si se produce un incremento significativo de los precios energéticos.

Para **noviembre de 2026**, si el IPC de la electricidad correspondiente a septiembre aumenta más de un **15 % interanual,** se aplicará el IVA del **10 %** a los suministros eléctricos destinados a:

- contratos cuya potencia contratada sea **igual o inferior a 10 kW**, y
- perceptores del **bono social** que tengan la condición de vulnerable severo o vulnerable severo en riesgo de exclusión social.

Igualmente, si el IPC del **gas natural** de septiembre supera en más de un 15 % el de septiembre de 2025, se aplicará durante noviembre el IVA del **10 % al gas natural, briquetas y pellets de biomasa y madera para leña.**

El mismo esquema se reproduce para **diciembre**, tomando como referencia el IPC correspondiente a **octubre de 2026.** Por tanto, si electricidad o gas natural registran un incremento interanual superior al 15 %, se reactiva el IVA reducido del 10 % durante ese mes para los productos y consumidores indicados.

MEDIDA APLICABLE EN NOVIEMBRE

Durante noviembre de 2026 **no se aplica la reducción del IVA del 21 % al 10 %** prevista para determinados suministros eléctricos, gas natural, briquetas y pellets de biomasa y madera para leña.

Los datos definitivos del IPC de septiembre muestran un incremento interanual del 11,4 % del INE en la electricidad y del 4,3 % del INE en el gas natural, ambos inferiores al umbral del 15 % requerido por la norma.

En consecuencia, se mantiene el **tipo general del 21 %.**

5. Impuesto Especial sobre la Electricidad — (artículos 20 y 21)

Se introduce igualmente un mecanismo de salvaguarda para recuperar temporalmente la reducción del **Impuesto Especial sobre la Electricidad**.

Si el IPC de la electricidad correspondiente a **septiembre de 2026** supera en más de un 15 % el del mismo mes de 2025, durante noviembre el tipo del impuesto será del **0,5 %.** Para diciembre, la activación de la medida queda vinculada a la evolución interanual del IPC de la electricidad correspondiente **a octubre**.

La aplicación del 0,5 % queda sujeta a los niveles mínimos de imposición:

0,5 €/MWh para electricidad destinada a usos industriales, determinadas embarcaciones atracadas en puerto y transporte ferroviario, y **1 €/MWh** para los restantes usos.

A estos efectos, se consideran también usos industriales los suministros efectuados en alta tensión o destinados a plantas e instalaciones industriales y determinados suministros en baja tensión destinados a **riegos agrícolas.**

MEDIDA APLICABLE EN NOVIEMBRE

Durante noviembre de 2026 **se mantiene el tipo impositivo ordinario del 5,11269632 %,** al no haberse producido el incremento interanual del IPC de la electricidad necesario para activar la reducción extraordinaria al 0,5 %.

6. Impuesto sobre el valor de la producción de energía eléctrica — (artículo 22)

Con efectos desde el **1 de enero de 2028**, y dado que el tipo del Impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica será del 0 %, se elimina para los contribuyentes la obligación de **presentar la autoliquidación y efectuar pagos fraccionados** correspondientes al impuesto.

Las otras medidas no tributarias:

1. Medidas energéticas — (artículos 1 a 12)

La norma adopta diversas medidas para **contener los costes energéticos, garantizar la seguridad del suministro y fomentar la eficiencia energética.**

En materia de **gas natural**, se limita temporalmente el incremento del coste de la materia prima incorporado a **la tarifa de último recurso (TUR):** el incremento del término Cn queda limitado al **35 % en la revisión de 1 de octubre de 2026 y al 15 % en la de 1 de enero de 2027.** Las diferencias de coste no repercutidas podrán recuperarse posteriormente por los comercializadores de último recurso.

También se refuerzan las obligaciones de **almacenamiento de gas natural licuado (GNL)** durante el período invernal, elevando las existencias exigidas de 16,5 a **21 días**, con determinadas reglas de flexibilidad en su cumplimiento.

En relación con el **butano**, se limita hasta el **30 de junio de 2027** el precio máximo de venta de la bombona de 12,5 kg en territorio peninsular a **19,55 euros**. Las diferencias que no puedan repercutirse como consecuencia de esta limitación se incorporarán a revisiones posteriores.

Asimismo, se permite financiar con cargo al **Fondo Nacional de Eficiencia Energética (FNEE)** inversiones de los departamentos ministeriales destinadas al ahorro y eficiencia energética y se contemplan específicamente actuaciones de rehabilitación energética en **Ceuta y Melilla.**

En el ámbito regulatorio, se refuerza el **régimen sancionador del sector de hidrocarburos**, incluyendo las obligaciones derivadas del uso de combustibles sostenibles de aviación; se amplían las obligaciones económicas de determinados promotores de instalaciones renovables y de almacenamiento hidráulico respecto de los municipios afectados; y se mejora el régimen para la liberación territorial de las reservas estratégicas de productos petrolíferos.

También se modifica la regulación de las instalaciones de producción de electricidad renovable para reforzar su participación en el **control de tensión del sistema eléctrico** y se actualiza el régimen de infracciones y sanciones asociado a los **Certificados de Ahorro Energético (CAE),** ampliándose además el plazo correspondiente a las obligaciones de ahorro de 2026.

2. Internacionalización empresarial — (artículos 23 y 24)

Se flexibiliza el funcionamiento del **Fondo para la Internacionalización de la Empresa (FIEM),** permitiéndole aceptar **garantías españolas** en determinadas operaciones de financiación reembolsable. La medida pretende facilitar especialmente el acceso de las pymes españolas que se encuentran en las primeras fases de expansión internacional.

Asimismo, se eleva el límite máximo anual para la aprobación de operaciones con cargo al **Fondo para Inversiones en el Exterior (FIEX)**, que pasa de **350 millones a 500 millones de euros**.

3. Ayudas al sector agrario y pesquero — (artículos 25 a 27)

Se prorroga hasta el **31 de diciembre de 2026** la ayuda extraordinaria destinada a compensar el precio del **gasóleo consumido por los productores agrarios**.

Para el período comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre, la ayuda podrá alcanzar el **70 % de la diferencia** entre el precio medio semanal del gasóleo agrario y su precio anterior al inicio del conflicto, con un máximo de **0,20 euros por litro**.

Igualmente, se amplía hasta el **31 de diciembre de 2026** la ayuda destinada a **las empresas armadoras de buques pesqueros** para compensar el incremento de sus costes productivos derivado del encarecimiento de los combustibles.

4. Ayudas al transporte — (artículos 28 a 35)

Para el **transporte profesional por carretera**, se mantienen durante octubre, noviembre y diciembre de 2026 las ayudas vinculadas al gasóleo profesional.

Para los vehículos con derecho a devolución parcial del Impuesto sobre Hidrocarburos, la ayuda ordinariamente prevista es de **5 céntimos/litro en octubre, 12 céntimos/litro en noviembre y 19 céntimos/litro en diciembre**. Estas cuantías se ajustarán si se activa el mecanismo fiscal de salvaguarda y aumenta la reducción del Impuesto sobre Hidrocarburos.

Paralelamente, se mantienen ayudas directas para determinados profesionales del transporte que no pueden beneficiarse de la devolución del gasóleo profesional, entre ellos determinados titulares de autorizaciones **VDE, VT, VTC, VSE, MDLE y MDPE**, autobuses urbanos y determinados taxis adaptados o Eurotaxis.

En el ámbito **ferroviario,** se crea una línea adicional de ayudas directas para compensar a las empresas ferroviarias por el impacto de los costes energéticos.

En el ámbito **marítimo**, se prorrogan las ayudas directas a determinados servicios regulares de transporte marítimo de pasajeros y mercancías afectados por el incremento de los costes.



MEDIDA APLICABLE EN NOVIEMBRE

La ayuda extraordinaria correspondiente al gasóleo utilizado por los transportistas profesionales con derecho a devolución parcial del Impuesto sobre Hidrocarburos queda fijada en **5 céntimos por litro** durante noviembre, en lugar de los 12 céntimos inicialmente previstos, como consecuencia de la aplicación de la mayor reducción del Impuesto sobre Hidrocarburos.

5. Medidas sociales

Prohibición del despido – (artículo 36)

La medida tiene como finalidad vincular la percepción de las ayudas extraordinarias a la **preservación del empleo.**

En concreto, las empresas beneficiarias de las ayudas previstas en el Real Decreto-ley **no podrán, hasta el 31 de diciembre de 2026**, efectuar **despidos ni ceses de actividad** cuando pretendan justificarlos en:

- causas de **fuerza mayor**; o
- causas **económicas, técnicas, organizativas o de producción (ETOP)**,

siempre que dichas causas **tengan su origen en la situación regulada por el propio Real Decreto-ley**, esto es, en las consecuencias económicas derivadas de la crisis en Oriente Medio que justifican las medidas extraordinarias adoptadas.

Por tanto, la norma **no establece una prohibición general de despedir por cualquier causa**, sino una limitación vinculada tanto a la condición de empresa beneficiaria de las ayudas como al origen de la causa alegada para extinguir los contratos.

La medida se extiende igualmente a las **cooperativas**. Hasta el 31 de diciembre de 2026, las cooperativas beneficiarias no podrán adoptar acuerdos en sus asambleas generales que impliquen una **reducción definitiva del número de puestos de trabajo** o una **modificación de la proporción de las cualificaciones**, cuando estas decisiones se fundamenten igualmente en las causas vinculadas a la situación contemplada por el Real Decreto-ley.

Desde una perspectiva práctica para las empresas beneficiarias, la medida exige especial cautela antes de adoptar decisiones extintivas por causas objetivas o colectivas durante el período protegido: habrá que analizar no solo la causa formalmente invocada, sino también **si existe conexión entre dicha causa y la crisis que fundamenta las ayudas recibidas**.

Movilidad sostenible al trabajo – (artículo 37)

El artículo 37 introduce una segunda condición para determinadas empresas beneficiarias de las ayudas: el cumplimiento de las obligaciones relativas a los **planes de movilidad sostenible al trabajo**.

La medida afecta a las empresas que concurran simultáneamente en dos circunstancias: que **sean beneficiarias de las ayudas directas previstas en el Real Decreto-ley** y que, conforme a la normativa aplicable, **estén obligadas a disponer de un plan de movilidad sostenible**.

Para estas empresas, el cumplimiento de dicha obligación se configura como una condición asociada al mantenimiento de las ayudas. En consecuencia, **el incumplimiento de la obligación de contar con el correspondiente plan de movilidad sostenible determina el reintegro de las ayudas recibidas**.

La finalidad es conectar las ayudas extraordinarias destinadas a paliar el incremento de los costes de movilidad y energía con medidas empresariales orientadas a una **movilidad laboral más sostenible**.

6. Blanqueo de capitales – (Disposición final primera)

El objetivo principal de la reforma es **reforzar el control de las operaciones realizadas mediante criptoactivos**, especialmente ante el riesgo de que estos instrumentos puedan utilizarse para eludir sanciones financieras internacionales o canalizar operaciones ilícitas. La propia norma vincula la reforma con la necesidad de adaptar el ordenamiento español al marco europeo, en particular al **Reglamento (UE) 2023/1113**, relativo a la información que debe acompañar las transferencias de fondos y determinados criptoactivos.

1. Actualización de los conceptos utilizados por la Ley 10/2010.

Se sustituyen las anteriores referencias a «moneda virtual», cambio de moneda virtual y proveedores de custodia de monederos electrónicos por conceptos alineados con la normativa europea. En particular, se incorpora el concepto de **«criptoactivo»**, definido por remisión al Reglamento (UE) 2023/1114 (MiCA), así

como el de **«proveedor de servicios de criptoactivos»**. También se introduce expresamente el concepto de **«dirección autoalojada»**, por remisión al Reglamento (UE) 2023/1113.

2. Los proveedores de servicios de criptoactivos pasan a ser sujetos obligados.

La reforma modifica el artículo 2.1.z) de la Ley 10/2010 para incluir expresamente como **sujetos obligados a los proveedores de servicios de criptoactivos**. Esto supone su plena incorporación al sistema preventivo de la Ley 10/2010 y, por tanto, su sometimiento al régimen de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

La definición comprende a las personas jurídicas u otras empresas autorizadas cuya actividad profesional consista en prestar uno o varios servicios de criptoactivos a clientes conforme a MiCA, si bien la norma **exceptúa la prestación de asesoramiento sobre criptoactivos** contemplada en el artículo 3.1.16.h) de dicho Reglamento.

3. Refuerzo de las obligaciones en las relaciones de corresponsalía.

Se modifica el artículo 13 de la Ley 10/2010 para extender expresamente el régimen de **corresponsalía transfronteriza** a las relaciones establecidas para realizar **operaciones o transferencias de criptoactivos**. Por tanto, las cautelas reforzadas tradicionalmente previstas para determinadas relaciones entre entidades financieras se proyectan también sobre el sector de los criptoactivos.

Además, las entidades financieras y los proveedores de servicios de criptoactivos **no podrán establecer o mantener determinadas relaciones de corresponsalía que permitan ejecutar operaciones directamente a los clientes de la entidad representada**, incluso mediante subcuentas. Cuando decidan poner fin a una relación de corresponsalía por motivos relacionados con la prevención del blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, deberán **documentar y registrar dicha decisión**.

4. Control de los procedimientos de autorización de los proveedores.

Se amplían las funciones previstas en el artículo 45 de la Ley 10/2010, incorporando la obligación de **informar sobre la adecuación de las medidas de control interno** en los procedimientos de autorización de los proveedores de servicios de criptoactivos.

Desde un punto de vista práctico, la autorización de estos operadores queda así conectada con la comprobación de que disponen de mecanismos internos adecuados en materia de prevención del blanqueo y financiación del terrorismo.

5. Nuevo régimen de infracciones vinculado a las transferencias de criptoactivos.

Finalmente, se modifica el artículo 52.5 de la Ley 10/2010 para adaptar el régimen sancionador al Reglamento (UE) 2023/1113. Se califican como **infracciones graves** los incumplimientos contemplados en su artículo 29 y, asimismo, el incumplimiento de las obligaciones establecidas en los artículos 4 a 24 y 26 del Reglamento respecto de los proveedores de servicios de pago y de los proveedores de servicios de criptoactivos.

Esto refuerza especialmente el cumplimiento de las obligaciones europeas relativas a la **información que debe acompañar las transferencias de fondos y criptoactivos**, integrando su incumplimiento dentro del régimen sancionador español de prevención del blanqueo.

7. Otras medidas relevantes

Las disposiciones adicionales y finales incorporan varias modificaciones de interés jurídico. Entre ellas, se obliga a las **estaciones de servicio y establecimientos de suministro minorista de carburantes a dar publicidad adecuada a las medidas fiscales temporales**; se establece un régimen específico para las compensaciones financieras correspondientes al **Abono Único**, que quedan en gran medida fuera del ámbito de aplicación de la Ley General de Subvenciones; y se contempla la compatibilidad de determinadas ayudas con la normativa europea sobre **ayudas de Estado**.

Destaca también la modificación de la **Ley 10/2010 de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo,** incorporando a los **proveedores de servicios de criptoactivos** como sujetos obligados y reforzando el régimen relacionado con las sanciones financieras internacionales.

Además, se modifican determinadas ayudas vinculadas a la reconstrucción de **La Palma** y se amplía en **5.573.365 euros** la financiación destinada a la contratación de personas desempleadas por corporaciones locales de municipios afectados por determinados fenómenos meteorológicos adversos en Andalucía y Extremadura.

Finalmente, se encomienda a la **CNMC** analizar la efectividad y el grado de traslación de las medidas adoptadas en los mercados energéticos y realizar el seguimiento de la evolución de los precios de los productos alimentarios. COMPARATIVO_RD-L_25_2026