

## ÍNDICE

**Boletines Oficiales****Catalunya**

Núm. 9144 - 17.4.2024



**SEQUÍA. MEDIDAS. DECRETO LEY 4/2024**, de 16 de abril, por el que se adoptan medidas urgentes para paliar los efectos de la sequía en el ámbito del distrito de cuenca fluvial de Catalunya.

[\[pág. 3\]](#)**Resolución de la DGRN****NOTIFICACIÓN DEL CESE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO CON DOMICILIO EN EL EXTRANJERO.**

Para notificar, a los efectos del artículo 111 del RRM, el cese a un administrador con domicilio en el extranjero se puede utilizar el sistema previsto en el Reglamento Europeo 2020/1789 de notificación de documentos judiciales y extrajudiciales en materia civil o mercantil y, en su caso, el Convenio de la Haya de 1965. El sistema del artículo 202 del Reglamento Notarial no es exclusivo ni excluye otros sistemas.

[\[pág. 5\]](#)**DERECHO DE SEPARACIÓN.**

La adición de una actividad al objeto social es una modificación sustancial del mismo que origina el derecho de separación.

[\[pág. 7\]](#)**DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN. DEUDA PENDIENTE DEL IS CON HACIENDA.**

Al tiempo de la liquidación puede resultar la existencia de deudas que, por el motivo que sea, no puedan ser satisfechas en ese momento permitiendo que las operaciones de liquidación se completen siempre que se proceda a su consignación (artículos 391.2 y 392.1.b), o a su aseguramiento (artículo 394.1).

[\[pág. 9\]](#)**Sentencias de interés****REEMBOLSO.**

Sobre el derecho de reembolso del cónyuge que aportó un bien privativo a la sociedad de gananciales: el importe a liquidar en el reembolso por aportar un solar privativo a la sociedad de gananciales debe estarse al valor de mercado del suelo a la fecha de liquidación.

[\[pág. 11\]](#)**ADMINISTRADOR DE HECHO.**

Una sentencia del TS confirma que el Administrador de hecho de una SL debe responder de determinada deuda de la sociedad.

[\[pág. 12\]](#)

## Actualidad del Poder Judicial

**PODER  
JUDICIAL  
ESPAÑA****ARANCEL PROCURADORES.**

El Tribunal Supremo anula el Real Decreto del arancel de derechos de los procuradores por la “manifiesta insuficiencia” del análisis de impacto económico de su Memoria. [\[Sentencia publicada en el BOE 18/04/2024\]](#)

[\[pág. 14\]](#)

## Resoluciones del ICAC

**i/c/a/c/****CONSULTAS.**

Se publica, en la web del ICAC, 4 nuevas resoluciones

Cesión a título gratuito de un inmueble por una entidad mercantil a un ayuntamiento

[\[pág. 16\]](#)

Gastos derivados de homologaciones y certificaciones de productos.

[\[pág. 17\]](#)

Registro contable del impuesto turístico balear

[\[pág. 18\]](#)

Clasificación de variaciones de valor razonable de instrumentos financieros en una sociedad holding

[\[pág. 19\]](#)

## Generalitat de Catalunya

**govern.cat****VIVIENDA. AMPLIACIÓN DE ÁREAS TENSAS.**

El Gobierno amplía el número de municipios de Cataluña declarados como áreas tensas para limitar el precio del alquiler

[\[pág. 21\]](#)

# Boletines Oficiales

## Catalunya

Núm. 9144 - 17.4.2024



SEQUÍA. MEDIDAS. DECRETO LEY 4/2024, de 16 de abril, por el que se adoptan medidas urgentes para paliar los efectos de la sequía en el ámbito del distrito de cuenca fluvial de Catalunya.

El Gobierno ha aprobado un nuevo Decreto-ley destinado a la adopción de medidas urgentes para afrontar la situación de sequía, dado que el escenario de abastecimiento sigue siendo delicado a pesar de las lluvias registradas en marzo. Aunque se ha producido una ganancia de reservas cercana a los 24,5 hm<sup>3</sup> y unos cuatro puntos porcentuales (125 hm<sup>3</sup> y más del 18%), la situación de emergencia se mantiene en buena parte del ámbito de las cuencas internas y este Decreto permitirá dar nuevas herramientas al mundo local y las actividades económicas para afrontar con más garantías la gestión de la escasa agua disponible.

El Decreto ley prevé tres concreciones en el Plan especial de sequía (PES), que por primera vez se aplica en una situación de emergencia en gran parte de las cuencas internas de Cataluña. Además, contempla ajustes al régimen sancionador que se aplica a los municipios en caso de incumplimiento de las dotaciones.

Las medidas incluidas en el Decreto aprobado por el Gobierno se han trabajado desde principios de 2024 con actores clave para la gestión de la situación de emergencia, como son los ayuntamientos y los agentes económicos y sociales del país, y para ser efectivas deberán de ser aprobadas por la Diputación Permanente del Parlament de Catalunya para su posterior publicación en el DOGC.

**La primera de las concreciones** que incorpora el Decreto hace referencia a la aclaración del concepto "**refugio climático**", que los municipios podrán introducir en sus planes de emergencia por sequía. En el actual contexto de oleadas de calor cada vez más recurrentes y extremas, el Decreto ley asegura que la población más vulnerable disponga de equipamientos municipales de uso público para amortiguar los períodos de temperaturas extremas.

**Así, una piscina podrá ser declarada refugio climático por la administración local competente si en el municipio, barrio o distrito este equipamiento es imprescindible para garantizar un espacio para reducir el efecto de las altas temperaturas en la ciudadanía.**

Las piscinas que actúen como refugio climático podrán ser las públicas, **pero también podrán ser aquellas de titularidad privada que tengan acuerdo con el ayuntamiento para ser de uso público abierto a la ciudadanía en las mismas condiciones que funcionan las piscinas públicas**. Estas piscinas censadas como refugio climático podrán rellenarse en las cantidades indispensables para garantizar la calidad sanitaria del agua, siempre que se apliquen medidas de ahorro adicionales que compensen el agua que se utilice.

La segunda de las concreciones que hace el Decreto, y que se incluirá también en el Plan especial de sequía, es la que tiene que ver con el nuevo régimen especial para desalinizadoras móviles de titularidad privada. La obtención de agua a través de instalaciones de desalinización de agua de mar

de titularidad privada constituye una aportación adicional financiada con fondos propios, es decir no públicos, que no estaba prevista cuando se elaboró el PES y que no compromete el resto de recursos hídricos del sistema.

Es por este motivo que las limitaciones contenidas en el Plan especial de sequía no se aplicarán a las aportaciones de agua provenientes de este tipo de instalaciones, siempre que sean financiadas totalmente por fondos privados y que cumplan los siguientes requisitos:

1. Que el usuario o comunidad de usuarios disponga de la correspondiente concesión de uso privativo del dominio público hidráulico.
2. Que el usuario o comunidad de usuarios la utilicen para el mantenimiento de la actividad económica que ejercen y el correspondiente mantenimiento de los puestos de trabajo de la actividad.
3. Que el usuario o la comunidad de usuarios presenten un plan de ahorro de consumo de agua respecto a su consumo en situación de normalidad.
4. Que la llegada del agua al punto o puntos de utilización se realice con un almacenamiento periódico de mínimo siete días o llegue con la red de distribución.
5. Que en caso de que se constituya una comunidad de usuarios, se ofrezca la entrada a la comunidad a explotaciones agrícolas o ganaderas que tengan dificultades en el suministro de agua.

La tercera de las concreciones tiene que ver con la fijación de umbrales de consumo para los establecimientos de alojamiento turístico equivalentes al consumo doméstico de agua de los ciudadanos de Cataluña. Hasta ahora, el Plan especial de sequía sólo concretaba las dotaciones de consumo en alta (200 litros por habitante y día de media en situación de emergencia). Esta cifra incluye el consumo doméstico y también todos los usos que se realizan dentro de un municipio, incluso posibles pérdidas de la red de suministro.

A través del Decreto ley se introduce en el Plan especial de sequía de forma concreta y por primera vez los umbrales de consumo máximos por plaza para los establecimientos de alojamiento turístico, los cuales son equivalentes al consumo de los ciudadanos de Cataluña: 115 litros/plaza en excepcionalidad; 100 litros por plaza en emergencia o emergencia I y 90 litros en la fase de emergencia II. En los municipios donde se superen las dotaciones máximas establecidas en el Plan especial de sequía durante tres meses consecutivos, las limitaciones de consumo según dichos umbrales tendrán carácter obligatorio para los establecimientos de alojamiento turístico que estén situados.

Se adopta esta medida porque prácticamente todos los establecimientos de alojamiento turístico están conectados a las redes de distribución en las mismas condiciones de suministro que los domicilios (garantía de calidad, de presión, de servicio continuado), y aunque no son usos puramente domésticos, son tratados actualmente con la máxima prioridad de uso por encima de otros usos tales como industriales, agrarios o ganaderos.

### **Modificación del régimen sancionador**

Por otra parte, se modifica el régimen sancionador para acercar el modelo a un sistema que se centre en sancionar el exceso de consumo y tome en consideración un período trimestral consecutivo de la

infracción (y no mensual, como hasta ahora), la cual lo que permite tener en cuenta la tendencia en la evolución del consumo en un período más dilatado y modular así la sanción, de modo que el resultado del expediente sea más ajustado a las circunstancias concurrentes.

Además, se propone un modelo que sancione concretamente el exceso del consumo y no los daños y, por tanto, se eliminan los importes sancionadores de los daños (indemnización).

La infracción leve será sancionada con multa de hasta 10.000 euros; la infracción grave, con multa de entre 10.000,01 y 50.000 euros; y la infracción muy grave con multa de 50.000,01 a 150.000 euros.

También en relación con el régimen sancionador, se introduce una medida destinada a facilitar el aplazamiento y/o fraccionamiento de pago sin intereses de las sanciones impuestas a entes locales por incumplimientos.

## Resoluciones de la DGRN

**NOTIFICACIÓN DEL CESE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO CON DOMICILIO EN EL EXTRANJERO.** Para notificar, a los efectos del artículo 111 del RRM, el cese a un administrador con domicilio en el extranjero se puede utilizar el sistema previsto en el Reglamento Europeo 2020/1789 de notificación de documentos judiciales y extrajudiciales en materia civil o mercantil y, en su caso, el Convenio de la Haya de 1965. El sistema del artículo 202 del Reglamento Notarial no es exclusivo ni excluye otros sistemas

**Fecha:** 19/03/2024**Fuente:** web del BOE de 11/04/2024**Enlace:** [Resolución de la DGRN de 19/03/2024](#)

Mediante la escritura cuya calificación ha motivado el presente recurso se elevaron a público decisiones del socio único de una sociedad de responsabilidad limitada relativas al cese del administrador único y el nombramiento de otra persona para dicho cargo. En dicha escritura el otorgante requirió al notario para que notificara otorgamiento y contenido de aquélla al anterior administrador único, en su domicilio de Versailles (Francia) que se especifica, a los efectos del artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil. Y, según diligencia practicada el día 26 de septiembre de 2023, consta que dicho notario remitió cédula con transcripción literal de la escritura, por correo certificado con aviso de recibo, al destinatario y dirección señalados en ésta. En otra diligencia, de fecha 6 de noviembre de 2023, consta que al notario se le hizo entrega del envío al que se refiere la

diligencia anterior, «el cual no fue entregado por “dirección desconocida” según indicador de la entidad francesa de correos».

El registrador Mercantil resuelve no practicar la inscripción porque, según expresa en la calificación, habiendo resultado infructuosa la notificación de tales decisiones del socio único por el sistema de carta certificada con aviso de recibo, al no haber sido entregada la carta a su destinatario por desconocido, dicha notificación debe reintentarse conforme al artículo 202 del Reglamento Notarial y la Resolución de este Centro Directivo de 15 de enero de 2021. Y añade que, al no haber señalado el administrador destinatario de la notificación un domicilio en España, dicha notificación podrá realizarse a través de los medios previstos en el Reglamento (UE) 2020/1784, relativo a la notificación de documentos judiciales y extrajudiciales en materia civil o mercantil, y, en su caso, Convenio de la Haya de 1965 sobre notificación de documentos judiciales y extrajudiciales en materia civil o mercantil sin perjuicio de poder acudir a otros instrumentos internacionales multilaterales o bilaterales con Francia, lo cual se manifiesta a título de ejemplo.

El recurrente alega que, al estar en el extranjero el domicilio en el que reglamentariamente debe efectuarse la notificación, no cabe aplicar la doctrina del «doble intento de notificación», una personal por el notario y, fallida ésta, otra por correo; y porque el notario español no tiene competencia para actuar en territorio francés, sin que sea válida la solución de requerir a un notario francés para llevar a cabo la notificación porque este no practicaría la notificación sujetándose al procedimiento del artículo 202 del Reglamento Notarial español, sino siguiendo el procedimiento establecido por la legislación notarial francesa, resultando así imposible dar cumplimiento a lo que dispone el artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil.

#### **La DGRN:**

La referida normativa notarial se limita a regular las notificaciones nacionales o internas. Por ello, en cuanto a la notificación o traslado de documentos a personas con dirección en otro Estado, en el ámbito civil y mercantil, que constituye cooperación jurídica internacional, habrá de aplicarse la normativa específica: Reglamento (UE) 2020/1784 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2020, relativo a la notificación y traslado en los Estados miembros de documentos judiciales y extrajudiciales en materia civil o mercantil («notificación y traslado de documentos») (versión refundida); Convenio de La Haya de 15 de noviembre de 1965, sobre la notificación o traslado en el extranjero de documentos judiciales y extrajudiciales en materia civil o comercial; Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil; ello, según el ámbito competencial y territorial de que se trate, sin perjuicio de otros convenios multilaterales, como la Convención Interamericana sobre Exhortos o Cartas Rogatorias, hecha en Panamá el 30 de enero de 1975.

A tal efecto, España ha designado los emisores y receptores que constan en eJustice. europa.eu. (La información puede verse en: [https://ejustice.europa.eu/39433/ES/service\\_of\\_documents\\_official\\_transmission\\_of\\_legal\\_documents?SPAIN&member=1](https://ejustice.europa.eu/39433/ES/service_of_documents_official_transmission_of_legal_documents?SPAIN&member=1)). Según dicha designación, sólo los letrados de la Administración de Justicia de cada tribunal, podrán trasladar documentos extrajudiciales, aun sin litigio, y por vía judicial, extremo este último que ya puso de manifiesto la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 25 de junio de 2009, Roda Golf & Beach Resort, SL Asunto C/14-18, dictada con base en el Reglamento (CE) n.º 1348/2000.

En consecuencia, la notificación notarial deberá ser trasladada a través del organismo transmisor designado por el Reino de España, es decir a través del letrado de la Administración de Justicia que corresponda al tribunal del domicilio del notario autorizante.

Por lo demás, el acta notarial –como documento extrajudicial– así transmitido deberá cumplir los restantes requisitos establecidos en el Reglamento y especialmente su traducción (artículos 9 y 12).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del registrador.

## DERECHO DE SEPARACIÓN. La adición de una actividad al objeto social es una modificación sustancial del mismo que origina el derecho de separación.

CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO**Fecha:** 11/03/2024**Fuente:** web del BOE de 11/04/2024**Enlace:** [Resolución de la DGRN de 11/03/2024](#)

Mediante la escritura cuya calificación ha motivado el presente recurso se elevaron a público los acuerdos de ampliación del objeto social y modificación de los estatutos de una sociedad de responsabilidad limitada laboral, aprobados en junta general por mayoría. La redacción del artículo relativo al objeto social, tanto anterior como posterior a dicha modificación, consta en el escrito de recurso transcrito en los antecedentes de hecho de esta Resolución.

**El registrador suspende la inscripción solicitada porque**, a su juicio, conforme al [artículo 346 de la Ley de Sociedades de Capital](#), debe constar en la escritura calificada la publicación del acuerdo en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» o la manifestación de haberse comunicado tal acuerdo a cada uno de los socios que no hayan votado a favor del acuerdo, así como la declaración de los administradores de que ningún socio ha ejercitado el derecho de separación dentro del plazo establecido o sobre el hecho de que la sociedad, previa autorización de la junta general, ha adquirido las participaciones sociales o acciones de los socios separados, o se ha realizado la reducción del capital social.

**La recurrente alega que no se trata de una modificación sustancial, sino de meras concreciones o especificaciones**, puesto que el objeto primigenio era, por un lado, la limpieza en general de edificios y su mantenimiento y ahora se especifica que se incluyen los servicios de desinfección, desratización y desinsectación, lo que no deja de formar parte del concepto más amplio de «limpieza», por lo que no hay ni sustitución ni modificación, sino mera concreción o especificación. Añade que, por otro lado, también constituía el objeto de la sociedad todo lo relativo al cuidado e inserción en el mundo laboral de personas con discapacidades o en riesgo de exclusión y su inserción social y ahora se especifica que –con esa misma finalidad– se incluye la subcontratación de procesos de selección de personal, asistencia y asesoramiento en la contratación de personas con «capacidades diferentes».

**La DGRN:**

Como ya puso de manifiesto esta Dirección General en Resolución de 28 de febrero de 2019, la aplicación de la doctrina del Tribunal Supremo implica que sea el criterio de actividad el que deba servir de referencia para **determinar si la modificación del objeto social tiene o no el carácter de esencial**. Tanto la supresión como la adición de actividades distintas a las que constituían el objeto antes de la modificación merecen tal categorización.

**No será trascendente la mera adición de términos sinónimos** (Resoluciones de 17 de febrero y 8 de junio de 1992), o la mayor concreción y sumariedad de las actividades integrantes del objeto (Resoluciones de 18 de agosto y 11 de noviembre de 1993).

Este criterio es el que quedó confirmado en la reforma operada por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, que al término «sustitución» del objeto añade la «modificación sustancial» del mismo.

En sede de recursos contra de la designación de expertos con fundamento en el artículo 353 de la Ley de Sociedades de Capital esta Dirección General ha seguido el mismo criterio como ocurre en la Resolución de 12 de abril de 2021 (1.<sup>a</sup>), en un supuesto en que a las actividades comprendidas en el objeto social inscrito, se sumaban otras que no podían subsumirse en estas. La misma lógica cabe aplicar al supuesto de hecho contemplado en la presente.

Frente a las alegaciones de la recurrente, debe tenerse en cuenta que, además de las actividades que se han añadido en la determinación estatutaria del objeto social que, a su juicio, constituyen meras concreciones o especificaciones del objeto primigenio, se han introducido otras, como el **«transporte de mercancías por carretera, agencia de transportes»**, que **indudablemente implican una modificación sustancial del conjunto de actividades que conforman el objeto social por referirse a realidades económicas y jurídicas distintas de aquellas que hasta entonces constituían dicho objeto**.

En definitiva, concurriendo en el supuesto de hecho la previsión del artículo 346.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, **no puede llevarse a cabo la inscripción si no se acredita que se ha cumplido lo establecido en los artículos 348 y 349 de la Ley de Sociedades de Capital y 206 del Reglamento del Registro Mercantil**.

## DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN. DEUDA PENDIENTE DEL IS CON HACIENDA. Al

tiempo de la liquidación puede resultar la existencia de deudas que, por el motivo que sea, no puedan ser satisfechas en ese momento permitiendo que las operaciones de liquidación se completen siempre que se proceda a su consignación (artículos 391.2 y 392.1.b), o a su aseguramiento (artículo 394.1).

CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO**Fecha:** 21/03/2024**Fuente:** web del BOE de 16/04/2024**Enlace:** [Resolución de la DGRN de 21/03/2024](#)

Presentada a inscripción una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una sociedad de responsabilidad limitada de disolución y liquidación es objeto de calificación negativa por dos motivos: en primer lugar, porque resultando del balance final aprobado en junta general una deuda con tercero (cuota del Impuesto de Sociedades), no es objeto de consignación, y, en segundo lugar, porque resultando de los acuerdos de liquidación una cuota de liquidación para cada uno de los dos socios que integran la totalidad del capital social, la escritura pública hace adjudicación a cada uno de ellos de una cantidad inferior. Dicha cantidad resulta de minorar del activo la deuda reconocida en balance a la Hacienda pública por el Impuesto de Sociedades del último ejercicio.

La Ley de Sociedades de Capital no ignora que al tiempo de la liquidación puede resultar la existencia de deudas que, por el motivo que sea, no puedan ser satisfechas en ese momento permitiendo que las operaciones de liquidación se completen siempre que se proceda a su consignación (artículos 391.2 y 392.1.b), o a su aseguramiento (artículo 394.1).

El recurso no puede prosperar porque ambos defectos observados, que merecen un tratamiento conjunto al estar íntimamente conectados, responden al sistema legal expuesto que impide tener por hecha la liquidación si existiendo deudas con tercero no se ha llevado a cabo su pago con cargo al activo existente o se ha consignado su importe en entidad de crédito. La pretensión de llevar a cabo la liquidación de un modo distinto al previsto legalmente mediante la adjudicación de una deuda

social existente a los socios sin consentimiento del acreedor (artículo 1205 del Código Civil), no es conforme a derecho.

No estamos, como reconoce el recurrente, ante un supuesto de falta de activo que imposibilita por completo la satisfacción del activo, sino ante un supuesto de obligación devengada pero no exigible.

En definitiva, ante una situación como la que resulta del supuesto de hecho (activo suficiente y deuda no exigible en balance), la previsión legal es que el activo sea objeto de reparto de acuerdo a lo aprobado por los socios (artículo 390 de la Ley de Sociedades de Capital), sin perjuicio de que el pasivo no exigible sea debidamente consignado en entidad de crédito para que llegado el tiempo, se proceda a su pago (artículos 391.1 y 395.1.b) de la propia ley).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

## Sentencias de interés

**REEMBOLSO.** Sobre el derecho de reembolso del cónyuge que aportó un bien privativo a la sociedad de gananciales: el importe a liquidar en el reembolso por aportar un solar privativo a la sociedad de gananciales debe estarse al valor de mercado del suelo a la fecha de liquidación.



**Fecha:** 01/04/2024

**Fuente:** web del Poder Judicial

**Enlace:** [Sentencia del TS de 01/04/2024](#)

El presente recurso tiene su origen en las discrepancias surgidas entre los cónyuges en el momento de dividir y liquidar la comunidad de gananciales acerca del importe del crédito a favor del marido por el valor de un inmueble que aportó a la sociedad conyugal.

En la fase previa de formación de inventario los exesposos estuvieron de acuerdo acerca del carácter ganancial del inmueble aportado por el esposo, y también estuvieron de acuerdo sobre la procedencia de incluir en el activo del inventario de la sociedad tanto el solar aportado como la obra que construyeron sobre él. Igualmente estuvieron de acuerdo en que procedía incluir en el pasivo un derecho de crédito a favor del exesposo correspondiente al reembolso por el valor del solar aportado como ganancial. **En lo que no están de acuerdo es en el importe de ese crédito de reembolso.**

En su propuesta de liquidación, el exmarido interesó un reembolso a su favor por un importe de 246.710,88 euros, **cantidad que resultaba de actualizar con el interés legal** los 179 000 euros en que según decía habían valorado el solar en la escritura de aportación suscrita el 26 de abril de 2007. La exesposa, en cambio, entendió que para el reembolso debía estarse al **valor de mercado** del suelo en la fecha de la liquidación, a cuyo fin solicitó y se realizó prueba pericial consistente en valorar la vivienda en el año 2019 desglosando el valor del suelo de la construcción.

El recurrente argumenta que, en el momento de la aportación del solar a la comunidad de gananciales, las partes pactaron de forma expresa que el valor de dicho solar ascendía a la cantidad de 179 000 euros, por lo que su derecho de reembolso viene conformado por la actualización de dicha cantidad en el momento de efectuarse la liquidación, y no por el valor del suelo según el informe pericial. Considera que el art. 1358 CC no distingue si lo aportado es dinero o bienes, por lo que debe

estarse al valor atribuido a los bienes en el momento de la aportación y actualizar ese importe para evitar la depreciación monetaria.

Esta sala ha admitido con amplitud los negocios jurídicos de familia, y la posibilidad de acuerdos dirigidos a ampliar la comunidad mediante la aportación de un bien privativo es algo que claramente está amparado por el art. 1323 CC, pero aquí no se discute la validez y eficacia del negocio de aportación realizado por las partes, sino la forma en la que debe valorarse a efectos del reembolso la aportación realizada por el marido.

El marido aportó un solar que se hizo común y que se ha incluido en el activo de la sociedad junto con el edificio construido con arreglo al valor actual de mercado según un informe pericial que no ha sido impugnado, y lo que pretende el marido es que se incluya en el pasivo un crédito por el valor que dice que se le asignó en la escritura de aportación, debidamente actualizado al tiempo de la liquidación. Pero en su explicación de las razones por las que considera que debe procederse así, reiterando lo alegado en la instancia, el recurrente explica que la cifra consignada en la escritura de aportación se acomoda a la estimación del valor de determinados inmuebles a efectos de los impuestos de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones. Por esta misma razón en la que el recurrente se apoya, la sala no puede aceptar que a efectos de valorar ahora su aportación en la liquidación de gananciales deba estarse a una cantidad fijada en la escritura con arreglo a normas administrativas con una finalidad puramente fiscal.

El art. 1358 CC, para los casos en que con caudal privativo se adquieran bienes gananciales, al ordenar que el importe adeudado se revalorice a la fecha del pago, establece un principio de actualización de las deudas de dinero. En este caso, **el marido aportó un solar, no un dinero cuyo importe haya de ser revalorizado**. Lo debido por la masa común al patrimonio privativo debe ser precisamente el valor actual de lo que se aportó, tal como se recibió por la sociedad, pero al tiempo en que se realiza la liquidación, atendiendo así al valor realmente lucrado por la comunidad. En este caso la Audiencia asume el valor actualizado del solar según el informe pericial efectuado, sin que el marido haya acreditado que el solar vale más, por lo que la sentencia recurrida es correcta.

En consecuencia, se desestima el recurso de casación.

## ADMINISTRADOR DE HECHO. Una sentencia del TS confirma que el Administrador de hecho de una SL debe responder de determinada deuda de la sociedad.



Fecha: 25/01/2024

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Acceder a Sentencia del TS de 25/01/2024](#)

Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

La sociedad “E2TT” es una sociedad constituida en marzo de 2011. La principal actividad de esta sociedad fue la distribución de vinos de Bodegas Altanza en Canarias.

Desde septiembre de 2012 a noviembre 2013, E2TT adquirió mercancía de Bodegas Altanza por un importe de 71.706,96 euros, de los que en julio de 2016 (cuando se inició el presente procedimiento) todavía adeudaba 69.342,04 euros.

El accionariado es el siguiente:

- 80% de sus participaciones correspondían a Gervasio;
- el 10% a Nicolasa; y
- el otro 10% a Romualdo

La **administradora única** de la sociedad era Nicolasa, quien desde un principio había otorgado un poder general a favor de Gervasio.

En aquel tiempo, cuando se constituye la sociedad E2TT, S.L. y desarrolla la actividad por la que se genera la deuda con Bodegas Altanza, Gervasio también era gerente y director comercial de Bodegas Altanza. El Sr. Gervasio fue despedido de Bodegas Altanza en el año 2014. E2TT no ha depositado las cuentas anuales en el Registro Mercantil desde el ejercicio 2011.

En la demanda que inició el presente procedimiento, Bodegas Altanza reclamaba de E2TT el importe de lo adeudado (69.342,04 euros), y pedía también la **responsabilidad solidaria** de la **administradora legal** (Nicolasa) y el **administrador de hecho** (Gervasio) porque, conforme al art. 367 LSC, **la deuda había nacido después de que la sociedad demandada estuviera incurso en causa de disolución**, sin que los administradores demandados (de derecho y de hecho) hubieran promovido la disolución en el plazo de dos meses. Subsidiariamente, la demanda ejercitaba la acción individual ex art. 241 LSC, y solicitaba la misma condena de los administradores (de derecho y de hecho) a pagar la deuda de la sociedad que habría podido satisfacerse de no haberse realizado una indebida liquidación de hecho y cese de la actividad.

Las deudas impagadas y el cierre de facto son indicios de que la sociedad debe encontrarse en una situación de pérdidas que habrían reducido su patrimonio por debajo la mitad de su capital social, y no puede acudir al medio adecuado para verificarlo, que son las cuentas anuales del deudor, porque no han sido depositadas en el Registro Mercantil desde del comienzo, ni tampoco han sido aportadas por su administrador. Esto es: **no constan las cuentas anuales del 2011**, que hubieran permitido corroborar si la sociedad se encontraba ya entonces en situación de pérdidas. **Es el incumplimiento por parte del administrador del deber de formular las cuentas o, en el caso del administrador de hecho, de cerciorarse de que fueran formuladas por la administradora legal, el que impide conocer con certeza si se daba esa situación de pérdidas a 31 de diciembre de 2011.** Lo que ha hecho el tribunal de instancia ha sido presumir que así era, atribuyendo al administrador las consecuencias de que, por no formular las cuentas (aprobarlas y depositarlas), no se pueda saber si ya entonces estaba en situación de pérdidas.

**De tal forma que entiende acreditado que la causa de disolución concurría al cierre del ejercicio de 2011, y como no se promovió la disolución en los dos meses siguientes, los**

**administradores responden de las deudas sociales nacidas con posterioridad, en concreto en los años 2012 y 2013.**

## Actualidad Poder Judicial

# El Tribunal Supremo anula el Real Decreto del arancel de derechos de los procuradores por la “manifiesta insuficiencia” del análisis de impacto económico de su Memoria

La Sala explica, entre otros razonamientos, que el análisis económico de la Memoria, pese a existir formalmente, es notoriamente insuficiente y no se adecúa a las exigencias mínimas de la Ley



Fecha: 12/04/2024

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia publicada en el BOE 18/04/2024](#)

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo ha anulado el Real Decreto 307/2022, de 3 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 1373/2003, de 7 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de derechos de los procuradores de los tribunales, debido a la “manifiesta insuficiencia” del análisis de impacto económico incorporado a la Memoria de Análisis de Impacto Normativo del reglamento.

El tribunal estima el recurso planteado por los colegios de Procuradores de Madrid, Albacete, Almería, Islas Baleares, Cantabria, Cartagena, Ciudad Real, Elche, León, Lorca, Lugo, Málaga, Navarra, Orense, Santiago de Compostela, Sevilla, Valencia, Vigo, Vizcaya y Zaragoza.

Entre otros razonamientos, la Sala explica que el análisis económico de la Memoria, pese a existir formalmente, es notoriamente insuficiente y no se adecúa a las exigencias mínimas de la Ley, como sostiene la parte recurrente y está en línea con las advertencias efectuadas en su momento por el Consejo de Estado, la Oficina de Coordinación y Calidad Normativa del Ministerio de la Presidencia, el Pleno del Consejo General del Poder Judicial y la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia.

“Resulta sorprendente -dicen los magistrados- que tratándose de una norma cuyo objeto consiste precisamente en regular el aspecto fundamental del régimen económico de una profesión, se omita en la Memoria un análisis detallado y concreto del impacto económico que la norma impugnada podría tener sobre el colectivo que ejerce esa profesión. Máxime cuando se trata de una profesión que, además de ofrecer y prestar sus servicios en el mercado, resulta ser actualmente una pieza fundamental en el funcionamiento de la Administración de Justicia en nuestro país como elemento colaborador de ésta”.

“Asimismo, apreciamos que la parca referencia que en el texto se hace respecto del efecto que la norma proyectada podría tener sobre la competencia (que es parte del análisis económico) se ha expresado en términos absolutamente genéricos y apodícticos, sin ofrecer el exigible soporte

argumental, razonado y razonable, que permitiera justificar que las conclusiones alcanzadas por la Administración se corresponden de manera coherente con las necesidades planteadas y con los objetivos perseguidos con la aprobación de la norma impugnada”, indica la sentencia.

Tiene en cuenta además el Supremo que se trata de una reforma respecto de la regulación anterior que en ningún modo puede calificarse como de escasa relevancia para el colectivo afectado, “por mucho que se anuncie por la Administración demandada que en el horizonte cercano se producirá otra reforma relativa al régimen arancelario de la Procura aún más trascendente que ésta”.

## Resoluciones ICAC

**CONSULTAS.** Se publica, en la web del ICAC, 4 nuevas resoluciones



Fecha: 17/04/2024  
Fuente: web del ICAC  
Enlace: [Consultas BOICAC](#)

### **Cesión a título gratuito de un inmueble por una entidad mercantil a un ayuntamiento.**

- **Fecha: 17-04-2024**
- **Número BOICAC: Número BOICAC 137/Abril2024-1**
- **Descripción de la consulta:**

**Sobre la cesión a título gratuito de un inmueble a un ayuntamiento por parte de una entidad mercantil.**

La consulta versa sobre una entidad mercantil que ha cedido a título gratuito una finca rústica con determinadas construcciones valorada en 1,5 millones de euros. Esta entidad es medio propio de un ayuntamiento que solo presta servicios a su único accionista (el ayuntamiento). La cesión se realiza por un periodo inferior a la vida útil del activo y finalizado el periodo el ayuntamiento debe reintegrar el activo a la cedente.

Concretamente se cuestiona si la entidad cedente puede aplicar de forma subsidiaria el Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos, aunque no sea su marco de información financiera de referencia, y registrar un gasto en la cuenta de resultados en el momento de la formalización de la cesión, en el sentido que indica dicho plan: "Si la cesión fuese por un periodo inferior a la vida útil del inmovilizado el gasto se reconocerá por un importe equivalente al valor en libros del derecho cedido empleando como contrapartida una cuenta compensadora del inmovilizado. Para el caso de activos amortizables, el saldo de la cuenta compensadora se reclasificará al de amortización acumulada durante el plazo de la cesión a medida que se produzca la depreciación sistemática del activo".

En primer lugar, cabe señalar que el registro contable de las operaciones debe realizarse atendiendo al fondo económico y jurídico que subyace en las mismas, con independencia de la forma empleada para instrumentarlas, una vez analizados en su conjunto todos los antecedentes y circunstancias de aquellas, cuya valoración es responsabilidad de los administradores y, en su caso, de los auditores de la sociedad. En este sentido, el artículo 34.2 del Código de Comercio establece que en la contabilización de las operaciones se atenderá a su realidad económica y no sólo a su forma jurídica.

Si la cesión del derecho de uso es de carácter irrevocable e incondicional, por un periodo de tiempo superior al año, sería de aplicación lo dispuesto en la consulta 4 del BOICAC N° 79/2009 Sobre el tratamiento contable de la condonación de créditos/débitos entre empresas del mismo grupo.

En consecuencia, el tratamiento contable de la operación estaría regulado en la norma de registro y valoración (NRV) 18ª Subvenciones, donaciones y legados recibidos del Plan General de Contabilidad (PGC), aprobadas por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. En particular, sería aplicable la solución contable regulada en la NRV 18ª.2 para las operaciones entre socio-sociedad cuando el importe acordado difiera del valor razonable. En definitiva, la realidad económica en este tipo de transacciones, tal y como precisa el PGC para el supuesto dominante-dependiente, es una operación de distribución/recuperación.

**Por tanto, la entidad mercantil que ha cedido a título gratuito el derecho de uso del activo deberá registrar una cuenta compensadora del inmovilizado con adecuada denominación, como puede ser “Cesiones de uso sin contraprestación” con cargo a una cuenta de reservas. Para determinar el valor en libros del derecho cedido se podrá aplicar la proporción resultante de la relación entre el valor razonable del derecho de uso cedido y el valor razonable total del activo en cuestión.**

En cualquier caso, en la memoria de las cuentas anuales se deberá facilitar toda la información significativa sobre el tema objeto de consulta de forma que aquellas, en su conjunto, muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.

### **Gastos derivados de homologaciones y certificaciones de productos.**

- **Fecha: 17-04-2024**
- **Número BOICAC: Número BOICAC 137/Abril2024-2**
- **Descripción de la consulta:**

### **Sobre los gastos derivados de homologaciones y certificaciones de productos.**

La consulta plantea si los gastos destinados a homologaciones -para vender productos de acuerdo con una determinada homologación- y certificaciones (estudios para la acreditación de determinadas especificaciones) pueden ser activados o, en caso de ser considerados como un gasto, si es posible su periodificación en varios ejercicios.

En relación con el reflejo contable de los gastos ocasionados para la obtención de homologaciones y certificaciones y al tratarse de un supuesto muy similar, hay que traer a colación lo manifestado por este Instituto en relación con los gastos ocasionados por una empresa para la obtención del sistema de calidad ISO en la consulta número 2 publicada en el BOICAC número 46, de junio de 2001, cuyo criterio sigue en vigor bajo el Plan General de Contabilidad (PGC), aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

Con carácter general, los gastos realizados para la obtención de dicha homologación o certificación se deberán considerar gastos del ejercicio en que se realicen, cuya imputación deberá hacerse de acuerdo con el principio de devengo recogido en la primera parte del PGC, Marco conceptual de la

contabilidad (MCC), es decir, imputándose al ejercicio al que las cuentas anuales se refiera, los ingresos y los gastos que afecten al mismo, con independencia de la fecha de su pago o su cobro.

No obstante, y aunque no se plantea expresamente en la consulta, hay que indicar que si los gastos incurridos en la obtención de la certificación supusieran inversiones realizadas en el inmovilizado, deberían ser contabilizados de acuerdo con la Norma de registro y valoración (NRV) 2ª del PGC, como inmovilizados materiales y amortizarse en función de la vida útil atendiendo al uso y desgaste físico esperado, la obsolescencia y límites legales u otros que afectan a la utilización del activo.

De igual manera, deberían contabilizarse los gastos si supusieran la renovación, ampliación o mejora de los activos inmovilizados que ya existiesen, atendiendo para ello a los criterios recogidos en el citado PGC y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias.

En cualquier caso, en la memoria de las cuentas anuales se deberá facilitar toda la información significativa sobre el tema objeto de consulta de forma que aquellas, en su conjunto, muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.

### **Registro contable del impuesto turístico balear**

- **Fecha: 17-04-2024**
- **Número BOICAC: Número BOICAC 137/Abril2024-3**
- **Descripción de la consulta:**

#### **Sobre el registro contable del impuesto turístico balear.**

Según se indica en la consulta se trata de una sociedad inmobiliaria de renta vacacional que cobra a los huéspedes el impuesto turístico (IVA incluido) y en el período siguiente paga el impuesto a Hacienda y la cuestión que se plantea es si debe declarar el cobro del impuesto como un ingreso propio o como un cobro por cuenta de Hacienda, así como su contabilización.

Como ya se ha indicado, la contestación a la presente consulta se realiza desde un punto de vista contable, ya que este Instituto no tiene competencias sobre cuestiones de naturaleza fiscal, por lo que en lo que respecta a la declaración del impuesto deberá consultar con los organismos competentes de la Administración Tributaria, si bien se hará referencia a la normativa que regula dicho impuesto.

La Ley 2/2016, de 30 de marzo, del impuesto sobre estancias turísticas en las Illes Balears y de medidas de impulso del turismo sostenible, establece en sus artículos 4, 6, 11 y 14 lo siguiente:

....

Una vez indicado lo anterior, y desde un punto de vista contable, hay que hacer referencia a la Resolución de este Instituto de 10 de febrero de 2021, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios, que en su artículo 34 establece para los impuestos especiales, que presentan similitudes con el impuesto objeto de consulta, que deben quedar excluidos de la cifra de ventas y, por tanto, deben eliminarse a efectos del cálculo de la cifra anual de negocios del sujeto pasivo que venga obligado legalmente a repercutir a un tercero dichos impuestos.

Asimismo, la Norma de registro y valoración (NRV) 14ª. Ingresos por ventas y prestación de servicios, recogida en la segunda parte del Plan General de Contabilidad (PGC), aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, establece que los impuestos que gravan las operaciones de venta de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros, no formarán parte de los ingresos.

En similares términos se pronuncia la NRV 16ª del Plan General de pequeñas y medianas empresas (PGC de PYMES), aprobado por Real Decreto 1515/2007 de 16 de noviembre.

Por tanto, a los efectos anteriores, podrá crear una subcuenta dentro del grupo 47. Administraciones Públicas, y en concreto de la cuenta 475. Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales, que refleje adecuadamente la operación.

Respecto a la numeración y nombre de las cuentas a emplear para reflejar los débitos con la Administración Tributaria por los importes repercutidos, hay que tener en cuenta que, tal y como establece el PGC, no tendrán carácter vinculante los movimientos contables incluidos en su quinta parte y los aspectos relativos a numeración y denominación de cuentas incluidos en su cuarta parte, excepto en aquellos aspectos que contengan criterios de registro o valoración.

**En cualquier caso, en la memoria de las cuentas anuales se facilitará toda la información significativa sobre la operación, de forma que aquellas en su conjunto reflejen la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la empresa.**

### **Clasificación de variaciones de valor razonable de instrumentos financieros en una sociedad holding**

- **Fecha: 17-04-2024**
- **Número BOICAC: Número BOICAC 137/Abril2024-4**
- **Descripción de la consulta:**

#### **Sobre la clasificación en las cuentas anuales de una sociedad holding de las variaciones de valor razonable de instrumentos financieros.**

La consultante es una sociedad holding en la que la mayor parte del activo se corresponde con participaciones en sociedades del grupo, asociadas y otras inversiones en las que mantiene más del 5% del capital. Asimismo, tiene una cartera de fondos clasificada en el corto plazo como mantenida para negociar dentro de la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, incluyendo al cierre de cada ejercicio en su contabilidad los ajustes de valor razonable por las variaciones de valor de estos activos mantenidos para negociar.

El consultante trae a colación el apartado 10 del artículo 34. Criterios de presentación en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Resolución de 10 de febrero de 2021, del ICAC, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante, RICAC de ingresos).

Asimismo, hace referencia a lo indicado en consulta 2 del BOICAC 79, sobre la clasificación contable de los ingresos y gastos de una sociedad holding que aplica el PGC 2007, aprobado por Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre: "... dentro de la partida 1. Importe neto de la cifra de

negocios, de la cuenta de pérdidas y ganancias, deberán crearse las subdivisiones necesarias para detallar los distintos ingresos (dividendos e intereses) y beneficios obtenidos como consecuencia de la actividad. Igualmente deberá crearse una partida dentro del margen de explotación, con las subdivisiones necesarias para recoger las correcciones valorativas por deterioro efectuadas en los distintos instrumentos financieros asociados a su actividad, así como las pérdidas y gastos originados por su baja del balance o valoración a valor razonable.”

En base a todo lo anterior el consultante pregunta si los cambios en el valor razonable de los activos financieros mantenidos para negociar imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias de una sociedad holding forman parte de su cifra de negocios o bien forman parte de un componente distinto dentro del margen de explotación.

En la RICAC de ingresos se regula el importe neto de la cifra de negocios (INCN) en su artículo 34. Criterios de presentación en la cuenta de pérdidas y ganancias, como sigue:

“Se incluirán como componentes positivos el importe de la contraprestación a la que la empresa espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyan la actividad o actividades ordinarias de la empresa.

Se entiende por actividad ordinaria aquella que realiza la empresa regularmente y por la que obtiene ingresos de carácter periódico.”

Por otro lado, el artículo 34 en su apartado 10, define las sociedades holding a estos exclusivos efectos, en los siguientes términos:

“10. Sociedades «Holding». En las sociedades cuya actividad ordinaria sea la tenencia de participaciones en el capital de sociedades dependientes, multigrupo o asociadas (sociedad holding), así como actividades de financiación de la actividad de estas participadas, se incluirán como componentes positivos de la cifra de negocios, con el adecuado desglose, los dividendos y los cupones e intereses devengados procedentes de la financiación concedida a las citadas sociedades.”

**Por lo tanto, los únicos ingresos de carácter financiero que se presentarán en el importe neto de la cifra de negocios de una sociedad holding serán los dividendos y los cupones e intereses devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades mencionadas en el artículo 34.10. Por tanto, los cambios en el valor razonable de los activos financieros mantenidos para negociar imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias no forman parte de la cifra de negocios de la sociedad holding. En cualquier caso, en la memoria de las cuentas anuales se deberá facilitar toda la información significativa sobre el tema objeto de consulta de forma que aquellas, en su conjunto, muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.**



## Generalitat de Catalunya

### HABITATGE. AMPLIACIÓ DE ÀREES TENSES.

El Govern amplia el nombre de municipis de Catalunya declarats com a àrees tenses per limitar-hi el preu del lloguer

**govern.cat**

Fecha: 16/04/2024

Fuente: web de la Generalitat

Enlace: [Nota](#)

- Territorio inicia la declaración de **131 municipios**, que se sumarán a los 140 que ya identificó y declaró como zonas de mercado residencial tensionado el pasado agosto
- Esta ampliación responde a los cambios del mercado de la vivienda ya la tendencia alcista del precio del alquiler experimentado en los últimos meses
- Con la ampliación, las zonas tensas abarcarán un total de **271 municipios**, donde viven más de 7 millones de personas, el 90% de la población

El Departamento de Territorio inicia hoy la tramitación para declarar a 131 nuevos municipios de Catalunya como zona de mercado residencial tensado y donde se aplicarán las medidas de contención de rentas. Lo ha explicado esta mañana la consejera de Territorio, Ester Capella i Farré, en Vielha e Mijaran, donde ha presidido la Comisión de Urbanismo de Aran. Precisamente, este municipio será uno de los nuevos que se declare área tensada. El Gobierno ya declaró el pasado agosto 140 municipios zona de mercado residencial tensionado, **a los que ahora se añadirán los nuevos 131** (*ver anexo*).

La ampliación afecta a los municipios de más de 2.000 habitantes, que no forman parte de los 140 ya declarados, y que cumplen alguno de los requisitos que marca la Ley estatal por el derecho a la vivienda:

1. Que las personas o familias dediquen más del 30% de sus ingresos a pagar el alquiler o hipoteca, incluidos los gastos y suministros básicos.
2. Que el precio de alquiler o compra de las viviendas haya experimentado en los últimos cinco años un incremento acumulado de al menos 3 puntos por encima del IPC.

Esta ampliación, que se produce justo un mes después de que haya entrado el vigor en Cataluña la aplicación del tope del precio del alquiler en 140 municipios, responde a los cambios que se han producido en el mercado de la vivienda en los últimos meses. El incremento generalizado del coste de la vivienda de los últimos años en Cataluña, casi siempre muy por encima de los ingresos de los hogares, y la tendencia alcista del precio del alquiler, a pesar de la reciente aplicación de la

contención de rentas, ha hecho necesaria la revisión de los criterios empleados en la identificación de los municipios declarados como zona de mercado residencial tensionado. Decisión que se ha traducido en la incorporación de 131 nuevos municipios en los que se podrá aplicar la contención de los precios del alquiler en los siguientes supuestos:

1. El alquiler de los nuevos contratos no podrá superar el precio del último contrato vigente en los últimos cinco años, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de ese contrato.
2. Además, cuando se trate de un gran tenedor -la persona física y jurídica propietaria de cinco o más inmuebles urbanos ubicados en las zonas de mercado residencial tensionado-, el alquiler no podrá ser superior al Índice de referencia del precio del alquiler.

La tramitación que ahora comienza seguirá el mismo procedimiento que la primera declaración: Se abre un período de información pública de veinte días para que administraciones, entidades y particulares puedan presentar alegaciones. Una vez finalizado, se analizarán y responderán y la resolución final se notificará al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para que la publique y pueda entrar en vigor. Cuando finalice la tramitación, Cataluña tendrá 271 municipios en los que se aplicará la contención de las rentas, de acuerdo con la ley estatal. En estos territorios viven más de 7 millones de personas, un 90% del total de la población.

Más información sobre la contención de rentas vigente, [aquí](#).

#### **anexo**

Listado de los 131 municipios en declarar zona de mercado residencial tensionado:

- |                            |                             |                             |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. Aiguafreda              | 24. Bigues i Riells del Fai | 47. Esquirol, l'            |
| 2. Albinyana               | 25. Bisbal del Penedès, la  | 48. Folgueroles             |
| 3. Alcanar                 | 26. Borges Blanques, les    | 49. Fornells de la Selva    |
| 4. Alcarràs                | 27. Breda                   | 50. Gelida                  |
| 5. Alcover                 | 28. Cadaqués                | 51. Gironella               |
| 6. Aldea, l'               | 29. Calaf                   | 52. Hostalric               |
| 7. Almacelles              | 30. Calafell                | 53. Linyola                 |
| 8. Alpicat                 | 31. Caldes de Malavella     | 54. Llançà                  |
| 9. Altafulla               | 32. Calonge i Sant Antoni   | 55. Lliçà d'Amunt           |
| 10. Ametlla de Mar, l'     | 33. Canyelles               | 56. Lliçà de Vall           |
| 11. Ametlla del Vallès, l' | 34. Cassà de la Selva       | 57. Maçanet de la Selva     |
| 12. Ampolla, l'            | 35. Castellet i la Gornal   | 58. Masquefa                |
| 13. Anglès                 | 36. Castellgalí             | 59. Moià                    |
| 14. Arboç, l'              | 37. Castelló d'Empúries     | 60. Monistrol de Montserrat |
| 15. Arbúcies               | 38. Castell-Platja d'Aro    | 61. Montblanc               |
| 16. Artés                  | 39. Castellarçol            | 62. Montbrió del Camp       |
| 17. Artesa de Segre        | 40. Celrà                   | 63. Mont-roig del Camp      |
| 18. Bagà                   | 41. Centelles               | 64. Móra d'Ebre             |
| 19. Begues                 | 42. Creixell                | 65. Morell, el              |
| 20. Begur                  | 43. Cunit                   | 66. Navàs                   |
| 21. Bellpuig               | 44. Deltebre                | 67. Òdena                   |
| 22. Bellver de Cerdanya    | 45. Dosrius                 | 68. Olèrdola                |
| 23. Besalú                 | 46. Escala, l'              | 69. Olesa de Bonesvalls     |

- |                                 |                                  |                           |
|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| 70. Olivella                    | 91. Sant Feliu de Codines        | 112. Selva del Camp, la   |
| 71. Pallejà                     | 92. Sant Hipòlit de Voltregà     | 113. Sénia, la            |
| 72. Palma de Cervelló, la       | 93. Sant Jaume dels Domenys      | 114. Sentmenat            |
| 73. Pals                        | 94. Sant Jaume d'Enveja          | 115. Seva                 |
| 74. Peralada                    | 95. Sant Joan de Vilatorrada     | 116. Sils                 |
| 75. Piera                       | 96. Sant Julià de Ramis          | 117. Súria                |
| 76. Pobla de Montornès, la      | 97. Sant Llorenç d'Hortons       | 118. Taradell             |
| 77. Pont de Suert, el           | 98. Sant Llorenç Savall          | 119. Torrelles de Foix    |
| 78. Ponts                       | 99. Sant Martí Sarroca           | 120. Torroella de Montgrí |
| 79. Prats de Lluçanès           | 100. Sant Pere de Riudebitlles   | 121. Tossa de Mar         |
| 80. Puig-reig                   | 101. Sant Pere de Torelló        | 122. Uldecona             |
| 81. Ràpita, la                  | 102. Sant Pere de Vilamajor      | 123. Vacarisses           |
| 82. Riells i Viabrea            | 103. Sant Pere Pescador          | 124. Vallgorguina         |
| 83. Riudarenes                  | 104. Sant Quirze de Besora       | 125. Vidreres             |
| 84. Riudoms                     | 105. Santa Bàrbara               | 126. Vielha e Mijaran     |
| 85. Roda de Berà                | 106. Santa Coloma de Queralt     | 127. Viladecavalls        |
| 86. Roda de Ter                 | 107. Santa Cristina d'Aro        | 128. Vilafant             |
| 87. Roses                       | 108. Santa Eulàlia de Ronçana    | 129. Vilanova del Vallès  |
| 88. Sant Antoni de Vilamajor    | 109. Santa Maria de Palautordera | 130. Vilobí d'Onyar       |
| 89. Sant Cebrià de Vallalta     | 110. Santa Oliva                 | 131. Vinyols i els Arcs   |
| 90. Sant Esteve de Palautordera | 111. Santpedor                   |                           |