


## ÍNDICE

---

# Boletines oficiales

---

BOE núm. 124 de 25/05/2023

 **LEY VIVIENDA.** Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

[COMPARATIVO](#)

[\[pág. 3\]](#)

---

## Consejo de Ministros

---



**REPRESENTACIÓN PARITARIA.** Proyecto de ley orgánica de representación paritaria de mujeres y hombres: se remite al Congreso de los Diputados para su tramitación parlamentaria

[\[pág. 8\]](#)

---

## Resolución de la DGRN

---



**CONCEPTO “EMPRENDEDOR”.** Es el “emprendedor” persona física, que ejerce la actividad en su nombre propio, quien puede limitar su responsabilidad en el Registro, y no aquel quien ejerce como “autónomo societario”

[\[pág. 10\]](#)

---

## Sentencia del TS

---



**PROHIBICIÓN DE LOS PACTOS DE ASISTENCIA FINANCIERA PARA LA ADQUISICIÓN DE LAS PROPIAS ACCIONES.** La sociedad garantizaba a un inversor que, tras periodo de tiempo pactado por las partes, la propia sociedad se comprometía a reembolsar al inversor por su pérdida.

[\[pág. 12\]](#)



**ACUERDOS SOCIALES. IMPUGNACIÓN.** No puede impugnarse el acuerdo de aprobación de las Cuentas Anuales de la sociedad porque en ellas conste unos movimientos patrimoniales que pueden ser lesivos para el interés social.

[\[pág. 13\]](#)

---

## Actualidad del Poder Judicial

---



**MOBILE HOME.** El Tribunal Supremo resolverá si las 'mobile homes' requieren licencia urbanística para su instalación  
[\[pág. 15\]](#)

---

## Actualidad del CGRN

---



Crecen las bodas, las parejas de hecho y los acuerdos conyugales ante notario.  
[\[pág. 16\]](#)

# Boletines oficiales

BOE núm. 124 de 25/05/2023



**LEY VIVIENDA.** Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

## COMPARATIVO

Notas de las novedades más importantes:

### **1** .- Zonas tensionadas en el mercado del alquiler: (art. 18)

La declaración de una zona (puede ser un barrio o un municipio) como “zona tensionada” **dependerá de cada Comunidad Autónoma.**

La declaración de zona de mercado residencial tensionado requerirá la **elaboración de una memoria** que lo justifique, a través de datos objetivos fundamentada en el desabastecimiento de vivienda para uso para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares en condiciones que hagan asequible por producirse una de las circunstancias siguientes:

- Que el coste medio de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos supere el 30% de la renta media de los hogares
- Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya aumentado al menos 3 puntos por encima del IPC en los 5 años anteriores a la declaración de área tensionada.

Las zonas de mercado tensionado será objeto de **revisión a los 3 años** de entrada en vigor de la Ley.

**Antes del 31 de diciembre de 2024** el INE definirá un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda. (DA 11)

Además, se conformará una **base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda (DA 1ª)** a partir de la información contenida en los actuales registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas, en el Registro de la Propiedad y otras fuentes de información de ámbito estatal, autonómico o local, con el objeto de incrementar la información disponible para el desarrollo del Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda

### **2** .- Definición de gran tenedor: (art. 3)

En el artículo 3 establece las definiciones de “vivienda”, “infravivienda”, “vivienda digna”, “gastos y suministros básicos”, “residencia habitual”, “residencia secundaria”, “sinhogarismo”, y entre ellos regula el “gran tenedor” que será aquellas persona física o jurídica que sea titular de **más de 10 inmuebles urbanos** de uso residencial o una superficie construida de más de **1.500m2 de uso residencial.**



Esta definición **podrá ser particularizada** en la declaración de entornos de **mercado residencial tensionado** hasta aquellos **titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito**, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

Esta ley establece sus definiciones a los efectos de lo dispuesto en la misma, **y en tanto no entren en contradicción con las reguladas por las administraciones competentes en materia de vivienda**, en cuyo caso, y a los efectos de su regulación, **prevalecerán aquéllas.**

### 3.- Obligación de suministrar información de los grandes tenedores: (art. 19)

Las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda podrán exigir a los grandes tenedores de vivienda en las zonas de mercado residencial tensionado declaradas el **cumplimiento de la obligación de colaboración y suministro de información** sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en tales zonas de mercado residencial tensionado

### 4. Contratos vigentes: (DT 4ª)

Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, **celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.** Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta Ley.

### 5. Actualización anual del alquiler (no se tomará como índice el IPC) (DF 6ª que modifica el art. 46 del RD Ley 6/2022)

Para todo el año 2024:

La persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos **cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024,** podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta, con sujeción a las siguientes condiciones:

a) En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del **nuevo pacto entre las partes**, sin que la variación anual de la renta pueda exceder del **tres por ciento**. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.



Se entenderá como gran tenedor **a los efectos de este artículo** a la persona física o jurídica que sea titular de **más de diez inmuebles** urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

b) En el caso de que el arrendador no sea un gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del **nuevo pacto entre las partes**. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta a aplicar **no podrá ser superior al tres por ciento.**»

### 6. Pago de la renta, obligatorio por medios electrónicos: (DF 1ª. Dos que modifica el art. 17 de la LUA)

El pago se efectuará **a través de medios electrónicos**. Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada.

### 7. Aplicación del índice en los contratos sujetos a la vigente Ley (contratos firmados con la nueva ley vigente) (DF 1ª. Dos que modifica el art. 17 de la LUA)

La nueva ley distingue entre:

- cuando el arrendador sea **gran tenedor de vivienda y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado** dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, **la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.**

- en los demás casos, la renta pactada en el nuevo contrato **no podrá exceder de la última renta de contrato de alquiler que hubiera estado vigente en los últimos 5 años**. Únicamente podrá incrementarse, en un máximo del 10% sobre la última renta pactada cuando: la vivienda hubiera habido alguna actuación de rehabilitación; mejora en la vivienda; mejora en la accesibilidad; cuando el contrato se firme por 10 años o más

**8**. **Gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato: (DF 1ª. Dos que modifica el art. 20 de la LAU)**  
Serán de **cargo del arrendador**.

**9**. **Repercusión de gastos: (DF 1ª. Dos que modifica el art. 17 de la LUA)**  
En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente Ley en los que el **inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos** en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx **no pueden fijarse nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior**.

**10**. **Incentivos fiscales: La Disposición final segunda del Proyecto de Ley de vivienda establece incentivos fiscales aplicables en el IRPF a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda:**

- **Reducciones por arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda: (modificación del art. 23 de la LIRPF)**

El **rendimiento neto** positivo de los arrendamientos se reducirá:

a) En un 90 por ciento cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera **rebajado en más de un 5 por ciento en relación con la última renta del anterior** contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.

b) **En un 70 por ciento** cuando no cumpliéndose los requisitos señalados en la letra a) anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

1.º Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que ésta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en esta letra.

2.º Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el Título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica a que se refiere la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.

c) **En un 60 por ciento** cuando, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos

en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

**d) En un 50 por ciento**, en cualquier otro caso.

Los requisitos señalados deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

<b>90%</b>	Bajada de la renta en zona tensionada. Cuando se firme un nuevo contrato en una zona de mercado residencial tensionado con una bajada de, al menos, un 5% sobre la renta del contrato anterior.
<b>70%</b>	Alquiler por primera vez de viviendas en áreas tensionadas a jóvenes. En caso de nuevos contratos de arrendamiento a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas.
<b>60%</b>	Vivienda asequible incentivada o protegida. Vivienda arrendada a la administración pública o entidad del tercer sector o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler
<b>60%</b>	Rehabilitación o mejora. En caso de que se hubiesen llevado a cabo obras de rehabilitación en los dos años anteriores.

- **Contratos anteriores:** Los rendimientos netos positivos derivados de contratos de arrendamiento de vivienda que se hubiera celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de vivienda les resultará de aplicación las reducciones de la LIRPF en su **redacción vigente a 31 de diciembre de 2021**. (**nueva disposición transitoria 21**)

**- La disposición final tercera modifica la Ley de Haciendas Locales (modificación del art. 72) respecto al recargo del IBI por inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente.**

A estos efectos tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a **dos años**, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.

El recargo podrá ser de hasta el **100 por ciento** de la cuota líquida del impuesto cuando el periodo de desocupación sea superior a tres años, pudiendo modularse en función del periodo de tiempo de desocupación.

Además, los ayuntamientos podrán aumentar el porcentaje de recargo que corresponda con arreglo a lo señalado anteriormente en **hasta 50 puntos porcentuales** adicionales en caso de inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo término municipal.

## 11. Desahucios: (DF 5ª que modifica el art. 150 de la LEC)

Mejora de la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad. Se contemplan mejoras en el procedimiento de desahucio que pueda afectar a la vivienda habitual de hogares vulnerables para garantizar una comunicación efectiva y rápida entre el órgano judicial y los servicios sociales a través de un requerimiento para que estos evalúen la situación y, en su caso, atiendan rápidamente a las personas en situación de vulnerabilidad económica y/o social.

Se asegura que los servicios sociales puedan ofrecer soluciones habitacionales a los afectados, evitando situaciones de desamparo como consecuencia del desalojo. Además, se incrementan los plazos de suspensión de los lanzamientos en estas situaciones de vulnerabilidad, de 1 a 2

meses cuando el propietario es persona física y de 3 a 4 cuando es persona jurídica. Además, se introducen en el procedimiento criterios objetivos para definir las situaciones de vulnerabilidad económica.

# Consejo de Ministros



**REPRESENTACIÓN PARITARIA.** Proyecto de ley orgánica de representación paritaria de mujeres y hombres: se remite al Congreso de los Diputados para su tramitación parlamentaria

**Fecha:** 23/05/2023

**Fuente:** web de La Moncloa

**Enlace:** [Referencia Consejo de Ministros](#)

El Consejo de Ministros ha aprobado, en segunda vuelta, para su remisión al Congreso el proyecto de Ley orgánica de representación paritaria de mujeres y hombres en los órganos de decisión, para garantizar la paridad en la política, la administración y las empresas, ampliando su alcance a los órganos constitucionales y de relevancia constitucional.

La norma tiene como meta cumplir con el objetivo de la Agenda 2030 de Naciones Unidas, basado en garantizar a las mujeres y niñas "las mismas oportunidades que los hombres y los niños en el empleo, el liderazgo y la adopción de decisiones a todos los niveles".

El Gobierno remite ahora al Congreso el texto como proyecto de ley para continuar con su tramitación tras el correspondiente trámite de audiencia pública, que ha permitido ampliar su alcance y flexibilizar más el calendario de implementación en determinados casos.

En concreto, el nuevo texto extiende los objetivos de paridad y participación equilibrada, **garantizando que las personas de cada sexo no superen el 60% ni sean menos del 40%**, ampliando su alcance a los órganos constitucionales y los órganos de relevancia constitucional, como el Tribunal Constitucional, el Consejo de Estado, el Consejo Fiscal, el Tribunal de Cuentas y el Consejo General del Poder Judicial.

Esta iniciativa continúa la senda trazada por la Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, que incorporó el principio de representación equilibrada entre mujeres y hombres. Y traspone la Directiva (UE) 2022/2381 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de noviembre de 2022, relativa a un mejor equilibrio de género entre los administradores de las sociedades cotizadas y medidas conexas, con lo que España asume una posición de liderazgo a la hora de incorporar a su ordenamiento las normas y recomendaciones internacionales relativas a la igualdad de género.

La nueva norma busca garantizar la representación efectiva de las mujeres en el ámbito político. Para ello, **modifica la legislación electoral** con el fin de establecer la obligatoriedad de las listas cremallera (candidaturas integradas por personas de uno y otro sexo ordenadas de forma alternativa) en las elecciones de miembros del Congreso, Senado, Parlamento Europeo, asambleas autonómicas, municipios, consejos insulares y cabildos insulares.

También traslada al máximo órgano ejecutivo del Estado, el Consejo de Ministros, el principio de representación equilibrada, consistente en que ningún sexo debe tener una presencia inferior al 40% de los puestos en dicho órgano. Este principio se aplicará a la hora de nombrar a las personas titulares de las vicepresidencias y de los ministerios en su conjunto.

Y en el ámbito de la Administración General del Estado, los órganos superiores y directivos (por ejemplo, las secretarías de Estado, las subsecretarías y las direcciones generales) de cada

ministerio deberán incorporar también este principio en los próximos cinco años. La obligación se extenderá a todas las entidades del sector público estatal.

### La representación equilibrada se extiende a la sociedad civil

Además, el proyecto de ley incorpora el mencionado principio de representación equilibrada a distintos ámbitos de la sociedad civil, especialmente el empresarial. Actualmente, la presencia de mujeres en los consejos de administración de las sociedades cotizadas en España se sitúa en el 29,3% (357 consejeras de un total de 1.220), y se limita al 19,6% en el caso de la alta dirección (excluidas altas directivas consejeras).

Sin embargo, con la nueva norma, los consejos de administración de las **sociedades cotizadas y de las entidades de interés público que tengan más de 250 trabajadores** y una cifra de negocios de más de **50 millones de euros o un activo superior a 43 millones de euros** deberán tener una composición acorde con este principio, **de modo que el número de mujeres no podrá ser inferior al 40% del total de los miembros del consejo**. Para lograrlo, deberán adaptarse los procesos de selección para asegurar el cumplimiento de esta disposición, debiendo, en caso de empate entre varios candidatos, elegir al del sexo menos representado en el consejo.

En ambos tipos de sociedades se establece la obligación de **velar por que la alta dirección** también cumpla este principio y deberá detallarse en la memoria la situación al respecto. En el caso de las sociedades cotizadas se establece como infracción grave el incumplimiento de estas previsiones.

Por último, el principio de representación equilibrada deberá cumplirse también en **las juntas de gobierno de los colegios profesionales**, que además deberán incluir en su memoria anual el número de miembros desglosados por sexo y, en caso de no alcanzar el porcentaje establecido, aclarar los motivos y las medidas adoptadas para alcanzarlo.

También deberá cumplirse en **tribunales, jurados y órganos colegiados** constituidos para otorgar premios o condecoraciones de la Administración General del Estado o entidades integrantes del sector público institucional estatal o cuando sean presididos por representantes de aquéllas.

### Plazos de adaptación: flexibilización del calendario

En el ámbito privado, **las sociedades cotizadas** deben asegurar en sus **consejos de administración al menos un 40% de consejeros del sexo menos representado**, de forma gradual en función de su tamaño. Será de aplicación a partir del **30 de junio de 2024 para las 35 sociedades con mayor valor de capitalización bursátil y desde el 30 de junio de 2025 para las cotizadas con una capitalización bursátil superior a los 500 millones de euros**.

Tras la correspondiente audiencia pública, se flexibiliza el calendario de implementación al extenderse el plazo de cumplimiento para las sociedades con menor capitalización bursátil **hasta finales de junio de 2026**.

Dado el diferente punto de partida, se proporciona un plazo adicional para la adaptación hasta el 30 de junio de 2026 en las juntas de gobierno de los consejos generales y los colegios profesionales. A su vez, se establece igualmente una implementación progresiva para las empresas grandes no cotizadas, que deberán cumplir con un objetivo del 33% a finales de junio de 2026 y del 40% a finales de junio de 2028.

# Resolución de la DGRN



CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO

**CONCEPTO “EMPRENDEDOR”.** Es el “emprendedor” persona física, que ejerce la actividad en su nombre propio, quien puede limitar su responsabilidad en el Registro, y no aquel quien ejerce como “autónomo societario”

**Fecha:** 26/10/2022

**Fuente:** web del BOE de 27/10/2022

**Enlace:** [Resolución de la DGRN de 26 de septiembre de 2023](#)

La cuestión debatida en este expediente discurre en torno al concepto de emprendedor, a efectos de la [Ley 14/2013, de 27 de septiembre](#), de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; en concreto, a la posibilidad de inscribir en el Registro Mercantil como emprendedores de responsabilidad limitada a quienes no ejerzan directamente, en su propio nombre, la correspondiente actividad económica, sino que lo hagan a través de sociedades por ellos administradas.

Consta en el «acta notarial de inscripción de emprendedor individual de responsabilidad limitada Ley 14/2013», cuyo acceso al Registro ha sido denegado, que las personas que pretenden figurar tabularmente con tal estatuto ejercen su actividad profesional como «autónomos societarios», expresión con la que pretenden indicar que «no desarrollan directamente la actividad profesional, sino mediante sociedades por ellos administradas».

Es necesario advertir que el término «autónomo societario» no se corresponde con un concepto legalmente reconocido en el ámbito del derecho privado. Se trata de una locución alumbrada en el entorno administrativo de la legislación de Seguridad Social para aludir a quienes ejerzan funciones de dirección y gerencia, o presten otros servicios para una sociedad de capital, a título lucrativo y de forma habitual, personal y directa, y posean, además, el control efectivo, directo o indirecto, de la compañía, personas que obligatoriamente quedan incluidas en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos (vid. artículo 305 del Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social). En definitiva, la trascendencia de esa expresión se agota en la adscripción al régimen de los trabajadores autónomos.

Con absoluta claridad establece el artículo 7 de la Ley 14/2013 que es «el emprendedor persona física», es decir, el que ejerce la actividad en su propio nombre, quien puede limitar su responsabilidad por las deudas que traigan causa del ejercicio de su actividad empresarial o profesional mediante la adquisición de la condición de «emprendedor de responsabilidad limitada». Y el artículo 9.1 dispone que tal condición se adquiere mediante su constancia en la hoja abierta al emprendedor en el Registro Mercantil correspondiente a su domicilio, donde, además de las circunstancias ordinarias que deben figurar en la hoja de cualquier comerciante individual, deberá constar una indicación del activo no afecto a la responsabilidad en los términos especificados en la ley.

En el caso de los recurrentes, como ellos mismos reconocen en la correspondiente acta y en las alegaciones del recurso, ejercen su actividad a través de sociedades que ellos administran; es decir no tienen la condición de emprendedores.

En virtud de lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación impugnada.

# Sentencia de interés



## PROHIBICIÓN DE LOS PACTOS DE ASISTENCIA FINANCIERA PARA LA ADQUISICIÓN DE LAS PROPIAS ACCIONES.

La sociedad garantizaba a un inversor que, tras periodo de tiempo pactado por las partes, la propia sociedad se comprometía a reembolsar al inversor por su pérdida.

Fecha: 20/04/2023

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia del TS de 20/04/2023](#)

Al objeto de que MCIM entrara en el capital social de la demandada, **pactaron un compromiso de permanencia del inversor de un año**. La demandada, por su parte, **se comprometió a compensar la diferencia del valor de las acciones a MCIM si después del periodo de permanencia, la cotización de las acciones fuese inferior a 0,223 euros**.

Una vez cumplido el primer aniversario de la inversión, puesto que la cotización media de la acción de Ezentis se encontraba un 26% por debajo del valor garantizado, MCIM reclamó a Ezentis el pago de 787.648,85 euros, cantidad resultante de aplicar la previsión recogida en el apartado (v) de la cláusula primera del Acuerdo de Inversión. Recibido el requerimiento y tras su estudio por el nuevo secretario del consejo de administración, **Ezentis se opuso al pago alegando que su ejecución podría hacer incurrir a la sociedad en un supuesto de asistencia financiera prohibida por el art. 150.1 LSC**.

El art. 150.1 LSC, bajo el epígrafe "**Asistencia financiera para la adquisición de acciones propias y de participaciones o acciones de la sociedad dominante**" (dentro del capítulo VI, relativo a "**los negocios sobre las propias participaciones y acciones**", del título IV de la ley), dispone que "*la sociedad anónima no podrá anticipar fondos, conceder préstamos, prestar garantías ni facilitar ningún tipo de asistencia financiera para la adquisición de sus acciones o de participaciones o acciones de su sociedad dominante por un tercero*". De esta norma prohibitiva se excluyen los negocios dirigidos a facilitar al personal de la empresa la adquisición de acciones de la propia sociedad o de otras sociedades de su grupo, y las operaciones realizadas por las entidades de crédito en el ámbito de su actividad ordinaria que se sufraguen con cargo a bienes libres de la sociedad ( art. 150.2 y 3 LSC).

Tanto el Juzgado de primera instancia como la AP entendieron que, pese a que la sociedad no financie de forma directa al nuevo socio para adquirir sus acciones, sí que facilita su inversión mediante un negocio atípico.

La demandante formuló un recurso de casación ante el Tribunal Supremo alegando que la prohibición del artículo 150.1 LSC **se extiende exclusivamente a aquellas garantías que aseguren la obligación de sociedad asistida del pago del precio de las acciones de la sociedad asistente; manteniendo que debe excluirse del ámbito de la prohibición el aseguramiento de otro tipo de obligaciones asumidas con la sociedad asistida**.

El Tribunal Supremo desestima este argumento entendiendo que **la finalidad de la prohibición de asistencia financiera es evitar el riesgo de que la adquisición de acciones se financie con cargo del patrimonio de la sociedad, ya que esto supondría un uso anómalo del mismo**.

Constituye un supuesto de asistencia financiera prohibida todo acto cuya función sea financiar la adquisición de las acciones por parte de un tercero que comporte para

la sociedad algún coste real o potencial, incluyendo todo tipo de operaciones que, sin constituir un anticipo de fondos o la concesión de préstamos o garantías, tenga un efecto económico-financiero equivalente.

Se trata, por tanto, de un instrumento negocial de cobertura del valor de la acción, por la que el adquirente queda exonerado de los riesgos de la operación y obtiene una rentabilidad garantizada a costa de repercutir a la sociedad el coste eventual de dicha pérdida de valor de las acciones y de dicha rentabilidad.

MCMI sostiene que esa obligación de cobertura de valor, que le permite exigir una compensación en caso de bajada de la cotización en los términos pactados, constituye la retribución del compromiso de permanencia durante un año incluido entre las obligaciones de aquella en el Acuerdo de inversión. Sin embargo, de los términos de dicho Acuerdo no puede colegirse un vínculo de reciprocidad exclusivo entre el pacto de cobertura de valor (a cargo de Ezentis) y el compromiso de permanencia (a cargo de MCMI). **Por ello, aunque consideráramos que el pacto de cobertura de valor retribuye en parte el compromiso de permanencia de MCIM en el capital de Ezentis, ello no impide que podamos apreciar que este mismo compromiso tiene también, y de forma prioritaria, una finalidad de favorecer o facilitar, mediante este singular auxilio financiero, la adquisición por aquella sociedad inversora de las acciones correspondientes al aumento de capital pactado de esta compañía, que por ello incurre en la prohibición legal.**

Conforme a estas consideraciones, que el pacto no garantizase el pago o desembolso correspondiente a la suscripción de las acciones, sino el valor de las acciones y la rentabilidad pretendida con la inversión, y que el pasivo asumido por la demandada con el pacto fuese contingente, sin generar en el momento de su suscripción una salida de fondos, por depender de la evolución de la cotización de la acción, no pueden enervar la calificación del pacto litigioso como un supuesto de asistencia financiera prohibida.



**ACUERDOS SOCIALES. IMPUGNACIÓN.** No puede impugnarse el acuerdo de aprobación de las Cuentas Anuales de la sociedad porque en ellas conste unos movimientos patrimoniales que pueden ser lesivos para el interés social.

**Fecha:** 11/04/2023

**Fuente:** web del Poder Judicial

**Enlace:** [Sentencia del TS de 11/04/2023](#)

Los demandantes **impugnan los acuerdos de la Junta general que aprobaron las cuentas anuales del ejercicio 2015.**

**En dicho ejercicio queda reflejada en la contabilidad la venta de 3 cuadros de Sorolla y la venta de un chalet.**

Las recurrentes **no niegan que las operaciones económicas con trascendencia patrimonial reflejadas en las cuentas anuales objeto del acuerdo de aprobación se hayan realizado efectivamente.** Esto es, no niegan que los cuadros de Sorolla y el chalet salieron del patrimonio de la sociedad filial y en dicho patrimonio ingresó el precio cobrado en tales compraventas. Las recurrentes no han ejercido la acción de responsabilidad contra la administradora.

La base de su impugnación, **la razón de que consideren que esos acuerdos de aprobación de las cuentas anuales son lesivos para el interés social y constitutivos de un abuso de la mayoría**, es que las actuaciones de las que se derivan esos movimientos patrimoniales reflejados en las cuentas anuales lesionaron el interés social, y la aprobación de las cuentas tendrían un efecto de validación de tales actuaciones.

**Las cuentas anuales constituyen el núcleo de la documentación contable del ejercicio al que van referidas, fijado con un criterio fundamentalmente retrospectivo** (en tanto que van referidas al ejercicio anterior a aquel en que deben ser formuladas y aprobadas) y estático (en tanto que los principales datos contables van referidos a la situación existente el último día del ejercicio). **Los documentos que las integran deberán ser redactados conforme a criterios técnico-contables y "con claridad y mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad, de conformidad con esta ley y con lo previsto en el Código de Comercio"** ( art. 254.2 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con el art. 34.2 del Código de Comercio; en el mismo sentido, con más desarrollo, art. 1 del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre).

Por tanto, **la aprobación de las cuentas anuales no cumple ninguna función de "validación" de las operaciones en ellas reflejadas ni constituye una "confirmación" en el sentido de lo previsto en los arts. 1309 a 1313 del Código Civil**

En consecuencia, el acuerdo que aprueba unas cuentas anuales formuladas con arreglo a los criterios legales y reglamentarios de carácter técnico-contable, que reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad a que se refieren, **no puede ser considerado lesivo para el interés social.**

En conclusión, que los movimientos patrimoniales que puedan considerarse lesivos para el interés social tengan reflejo contable en las cuentas anuales, no convierte en lesivo, y por tanto ilícito, el acuerdo que aprueba tales cuentas anuales. Tampoco puede considerarse un abuso de la mayoría en detrimento de los demás socios, pues no se explica cómo puede perjudicar a esos otros socios la aprobación de unas cuentas anuales que reflejan la imagen fiel de la situación patrimonial y financiera de la sociedad. Por tanto, no puede estimarse la acción de impugnación del citado acuerdo social.

# Actualidad del Poder Judicial

**PODER  
JUDICIAL  
ESPAÑA**

**MOBILE HOME.** El Tribunal Supremo resolverá si las 'mobile homes' requieren licencia urbanística para su instalación

La Sala explica que la cuestión presenta interés casacional porque la solución que se adopte puede afectar a un gran número de situaciones, dada la progresiva utilización de este tipo de vivienda y la ausencia de jurisprudencia al respecto

**Fecha:** 23/05/2023

**Fuente:** web del Poder Judicial

**Enlace:** AUTO TODAVÍA NO PUBLICADA

La Sala de Admisión del Tribunal Supremo ha acordado admitir a trámite el recurso que presentó un camping de Tarragona contra una sentencia del TSJ de Cataluña que avaló la decisión del ayuntamiento de esa ciudad de denegar la instalación de casas móviles (las llamadas 'mobile homes') en el camping al considerar que se trataba de uso de suelo y por tanto sujeto a licencia urbanística previa.

En su sentencia el TSJ argumentaba que el hecho de que las mobile homes dispongan de ruedas no altera que existe una ocupación de terreno en un camping que comporta uso de suelo que está sujeto a licencia urbanística previa.

Frente a la sentencia del TSJ, el camping alega en su recurso que este tipo de casa móviles se incluyen en la categoría de remolques, en tanto que son vehículos habitables de recreo que no necesitarían licencia urbanística previa de los ayuntamientos.

En su auto, la Sala de Admisión explica que la cuestión presenta interés casacional porque la solución que se adopte puede afectar a un gran número de situaciones, dada la progresiva utilización de las 'mobile homes' y la ausencia de jurisprudencia al respecto.

El alto tribunal entiende que debe pronunciarse sobre la cuestión controvertida "dada su incidencia en el régimen urbanístico de la propiedad del suelo y el control de la utilización de éste por la administración competente, a lo que se une la novedad que representa la aparición de las 'mobile homes' o casas móviles.

El tribunal indica que, de acuerdo con las normas de reparto, la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso será la competente para determinar en primer lugar, la naturaleza de las denominadas 'mobile homes' o casas móviles en cuanto a la exigibilidad de licencia urbanística por uso del suelo.

**En segundo lugar, el Supremo resolverá si la licencia de actividad de camping ampara también la instalación de las casas móviles.**

**El pronunciamiento del Supremo fijará doctrina sobre esta materia.**

# Actualidad del CGRN



CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO

## Crece las bodas, las parejas de hecho y los acuerdos conyugales ante notario

Los notarios están muy cerca de las familias en momentos tan importantes como las uniones de hecho, el matrimonio, la organización de la sociedad conyugal o, incluso, el reconocimiento de hijos. También pueden ayudarles en situaciones difíciles, como proteger económicamente a un familiar con una discapacidad, creando un patrimonio protegido, o cuando el matrimonio decide divorciarse. Por ello, con motivo del Día Internacional de las Familias, conmemorado esta semana, el Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN) ha realizado una síntesis de la evolución estadística de estos actos entre 2007 y 2022.

**Fecha:** 18/05/2023

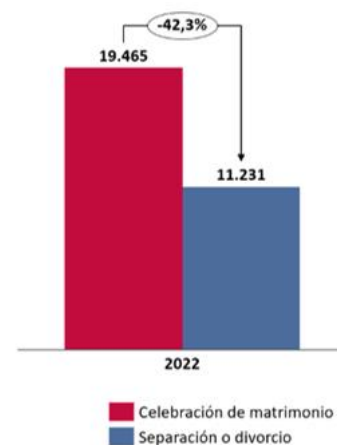
**Fuente:** web del CG del Notariado

**Enlace:** AUTO TODAVÍA NO PUBLICADA

28.431 parejas formalizaron su situación ante notario en 2022 (21% más que en 2021). 19.465 decidieron casarse (47% más que el año anterior) y 57.968 hicieron capitulaciones matrimoniales (21% más que en 2021)

### Matrimonios, divorcios y expedientes matrimoniales

Desde la entrada en vigor de la Ley 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria, los notarios en España son competentes para celebrar **matrimonios y divorcios**. Las cifras recogidas en este informe señalan que, en 2022, se celebraron 19.465 matrimonios ante notario, lo que representa un aumento del 47% respecto al año anterior, con 13.257. Estos datos reflejan que la opción de casarse ante notario está ganando popularidad gracias a la agilidad y el asesoramiento imparcial que prestan los notarios con la máxima garantía de seguridad jurídica y control de legalidad. En cuanto a los divorcios, se registraron 11.231 en 2022, lo que supone un crecimiento del 6,2% en comparación a 2021 (con 10.523). Asimismo, se tramitaron 14.932 [expedientes matrimoniales](#) en el conjunto de las notarías de España, cifra que supone un incremento del 189% con respecto al 2021, pues es desde el 30 de abril de ese año cuando la reforma del Código Civil y de la Ley de Registro Civil permitió a los notarios prestar este servicio, que hasta entonces solo podía realizarse en el Registro Civil.



### Uniones de hecho

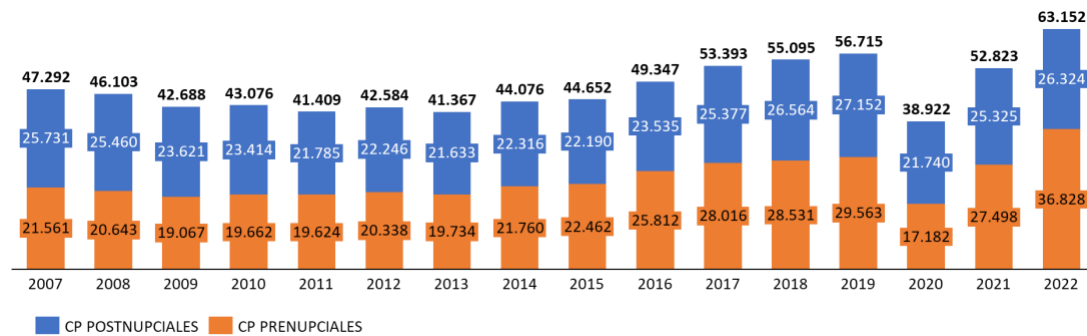
Muchas parejas eligen formalizar su unión ante notario, ya que supone recibir asesoramiento imparcial y gratuito y garantiza la validez del acuerdo en todo el Estado. El notario, al redactar la escritura pública de convivencia, explica también a las parejas las posibilidades existentes para regular sus asuntos en materia económica y puede asesorarles sobre cuestiones relacionada con su descendencia y su sucesión, entre otros temas. En cuanto a las cifras, el estudio refleja que en

el último año se firmaron ante notario 28.431 acuerdos (frente a los 23.452 del 2021), siendo el 80% de ellos en Cataluña. En cuanto a las rupturas de estas uniones ante notario: se registraron solo 1.124 en 2022, representando una proporción pequeña comparándolas con el número de uniones de hecho realizadas. Por último, es interesante destacar que el número de uniones de hecho ha crecido sustancialmente, pasando de las 1.598 operaciones en toda España en el año 2007 a las actuales 28.431.

### Capitulaciones matrimoniales

En lo que respecta a las capitulaciones matrimoniales, que son el pacto que establecen los cónyuges antes o durante el matrimonio con el fin de ordenar su régimen económico matrimonial, en 2022 se realizaron un total de 63.152 (58% fueron prenupciales y el 42% postnupciales).

Evolución de las capitulaciones matrimoniales En España de 2007 a 2022



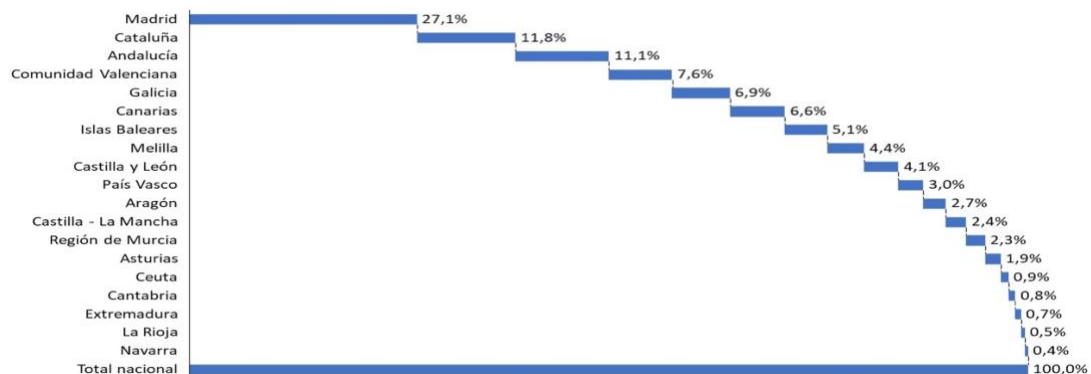
### Comunidad conyugal

La liquidación de gananciales es el reparto del patrimonio que los cónyuges hayan adquirido durante el matrimonio o hasta el cambio de su régimen económico matrimonial (cuando este tiene lugar antes del divorcio). Se produce después de la disolución de la sociedad de gananciales. En 2022 se efectuaron 12.419 escrituras de liquidación de sociedad conyugal y 13.412 aportaciones a la sociedad conyugal, que son bienes aportados por uno o ambos cónyuges al patrimonio común.

### Reconocimientos de hijos

El reconocimiento de hijos ante notario consiste en una declaración que hace una persona manifestando o confesando que es padre o madre de otra. En 2022 se realizaron 282 reconocimientos de hijos ante notario, de los cuales el 27% se llevó a cabo en Madrid, el 12% en Cataluña y el 11% en Andalucía, cifras proporcionales a la cantidad de habitantes de cada autonomía.

Reconocimiento de hijos ante notario, por comunidades autónomas, año 2022.



### Patrimonios protegidos

Un patrimonio protegido es una institución prevista en la legislación civil, en virtud de la cual es posible crear un conjunto de bienes destinados a atender las necesidades vitales presentes y futuras de una persona que padezca una discapacidad. Cuando se crea el patrimonio protegido, se aportan al mismo una serie de bienes o derechos que, en ese momento, se consideran suficientes para atender las necesidades de su beneficiario.

En 2022 se crearon 389 patrimonios protegidos y se realizaron 1.855 nuevas aportaciones y 16 modificaciones.

[VER INFORME](#)