

## ÍNDICE

# Boletines Oficiales

### Estatal

Miércoles 9 de abril de 2025

#### MEDIDAS URGENTES



Núm. 86

[Real Decreto-ley 4/2025, de 8 de abril](#), de medidas urgentes de respuesta a la amenaza arancelaria y de relanzamiento comercial. [\[pág. 2\]](#)

**NOTA:** EN 2024 Y 2025 COEXISTIRÁN DOS SUPUESTOS DE SUSPENSIÓN DE LA CAUSA DE DISOLUCIÓN POR PÉRDIDAS PROVOCADAS POR DIVERSOS ACONTECIMIENTOS: DANA Y COVID

## Resolución de la DGRN



**INFORME DE VERIFICACIÓN DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS.** Si el estado de información no financiera se incluye en el informe de gestión, auditado debidamente, no es necesario para el depósito de las cuentas, que en la convocatoria de la junta se diga que la verificación de dicho informe esté a disposición de los socios ni que esa verificación se acompañe para su depósito. [\[pág. 5\]](#)



#### ASIENTOS YA PRACTICADOS

**RECURSO GUBERNATIVO.** El recurso gubernativo no es vía idónea para impugnar la validez de inscripciones ya practicadas. Solo puede examinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. [\[pág. 7\]](#)

## Sentencia



#### ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD POR DEUDAS

**NOMBRAMIENTO COMO ADMINISTRADORA DE UNA SOCIEDAD A UNA PERSONA JURÍDICA.** El tribunal recuerda que la persona física designada por la persona jurídica administradora responde solidariamente con ésta. [\[pág. 9\]](#)



#### CONVOCATORIA DE JUNTA

**DERECHO DE SEPARACIÓN DEL SOCIO POR FALTA DE REPARTO DE DIVIDENDOS.** La convocatoria de junta general, posterior al ejercicio del derecho de separación del socio por falta de distribución de dividendos conforme al artículo 348 bis LSC, aprobando el reparto de dividendos, no enerva el ejercicio de este derecho [\[pág. 10\]](#)

## Parlament de Catalunya

#### HABITATGE

El Ple valida el decret llei sobre l'habitatge i acorda tramitar-lo com a projecte de llei [\[pág. 12\]](#)

# Boletines Oficiales

## Estado

Miércoles 9 de abril de 2025



### MEDIDAS URGENTES

Núm. 86

[Real Decreto-ley 4/2025, de 8 de abril](#), de medidas urgentes de respuesta a la amenaza arancelaria y de relanzamiento comercial.

#### Objeto:

Este real decreto-ley articula un conjunto de **medidas urgentes de naturaleza económica y financiera** para mitigar el impacto de la política arancelaria recientemente anunciada por Estados Unidos y reimpulsar la internacionalización del tejido empresarial español.

#### Origen de la medida:

Ante la **subida arancelaria unilateral por parte de EE. UU.**, el Gobierno considera necesario un plan de choque que:

- Garantice liquidez a las empresas afectadas.
- Facilite la reconversión productiva.
- Impulse la búsqueda de mercados alternativos.

Todo ello para **preservar la competitividad exterior, el empleo y la estabilidad de las empresas** más expuestas al comercio con EE. UU., con especial atención a su impacto territorial asimétrico.

#### A quien va dirigido:

El plan está dirigido principalmente a:

- **Empresas exportadoras e importadoras con exposición significativa al mercado estadounidense**, directa o indirecta (como proveedores de empresas afectadas).
- **Sectores productivos y territorios más vulnerables** a la nueva política arancelaria.
- Empresas con dificultades por pérdidas acumuladas desde la pandemia.

#### Principales medidas adoptadas

- Línea de avales por 5.000 millones € (art. 1):**
  - Para cubrir financiación bancaria y del ICO destinada a liquidez o reconversión empresarial.
  - Hasta el 30 de junio de 2026 (prorrogable).
- Reforzamiento del FIEM (art. 3):**
  - Incremento del límite anual de operaciones autorizadas de 500 a 700 millones €.
  - Hasta 20 millones € para operaciones no reembolsables desde recursos propios del FIEM.
- Incremento de cobertura CESCE por cuenta del Estado (art. 4):**
  - Límite ampliado de 9.000 a 15.000 millones €.
  - 2.000 millones asignados específicamente a empresas afectadas por los nuevos aranceles.
- Reforma del sistema CARI (art. 5):**
  - Se habilita su financiación mediante deuda pública.
  - Se refuerzan los mecanismos para mitigar riesgos por subidas de tipos de interés.
- Suspensión temporal de la causa de disolución por pérdidas (art. 6):**
  - No computarán las pérdidas de 2020 y 2021 hasta el cierre del ejercicio iniciado en 2025.
  - Se permite reformular cuentas ya formuladas y modificar las convocatorias de junta.

**NOTA: EN 2024 Y 2025 COEXISTIRÁN DOS SUPUESTOS DE SUSPENSIÓN DE LA CAUSA DE DISOLUCIÓN POR PÉRDIDAS PROVOCADAS POR DIVERSOS ACONTECIMIENTOS: DANA Y COVID**

Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, por el que se aprueban medidas urgentes en materia económica, de transporte, de Seguridad Social, y para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad.

**Artículo 2. Suspensión de la causa de disolución por pérdidas provocada por diversos acontecimientos naturales.**

Aquellas sociedades mercantiles que se hayan visto afectadas por pérdidas derivadas de los efectos causados por la DANA a la que se refiere el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de noviembre de 2024, por el que se declara «Zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil» el territorio damnificado como consecuencia de la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) que ha afectado a amplias zonas de la Península y Baleares entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024, no incluirán el importe de las mismas a efectos del cálculo de la causa de disolución por pérdidas prevista en el artículo 363.1.e) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, hasta el cierre del ejercicio que se inicie en el año 2026. **En la memoria que acompañe a las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2024 y sucesivos se incorporará la información precisa para la correcta identificación de las pérdidas excluidas de su cómputo a efectos de la causa de disolución.**

Si, excluidas las pérdidas de los años 2024 y 2025 en los términos señalados en el apartado anterior, en el resultado del ejercicio 2024, 2025 y 2026 se apreciaran otras pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, deberá convocarse por los administradores o podrá solicitarse por cualquier socio en el plazo de dos meses a contar desde el cierre del ejercicio conforme al artículo 365 de la citada Ley, la celebración de Junta para proceder a la disolución de la sociedad, a no ser que se aumente o reduzca el capital en la medida suficiente.

**Artículo 6. Suspensión de la causa de disolución por pérdidas provocada por diversos acontecimientos naturales.**

A los solos efectos de determinar la concurrencia de la causa de disolución prevista en el artículo 363.1.e) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, no se tomarán en consideración las pérdidas de los ejercicios 2020 y 2021 hasta el cierre del ejercicio que se inicie en el año 2025.

Si, excluidas las pérdidas de los años 2020 y 2021 en los términos señalados en el apartado anterior, en el resultado del ejercicio 2022, 2023, 2024 o 2025 se apreciaran pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, deberá convocarse por los administradores o podrá solicitarse por cualquier socio en el plazo de dos meses a contar desde el cierre del ejercicio conforme al artículo 365 de la citada Ley, la celebración de Junta para proceder a la disolución de la sociedad, a no ser que se aumente o reduzca el capital en la medida suficiente.

**Disposición adicional primera. Plazo extraordinario para la formulación de cuentas anuales.**

1. Los administradores de la sociedad que, a la entrada en vigor de este real decreto-ley, ya hubieran formulado las cuentas anuales, el informe de gestión, que incluirá, cuando proceda, el estado de información no financiera, y la propuesta de aplicación del resultado, así como, en su caso, las cuentas y el informe de gestión consolidados, correspondientes al ejercicio 2024, podrán reformularlas en el plazo máximo de un mes, a contar desde dicha entrada en vigor, tomando en consideración lo establecido en el artículo 6 de este real decreto-ley.

En tal caso, la junta general para aprobar las cuentas del ejercicio 2024 se reunirá dentro de los tres meses siguientes a la nueva formulación.

2. Si la convocatoria de la junta general para aprobar las cuentas del ejercicio 2024 se hubiera publicado antes de la entrada en vigor de este real decreto-ley, y no se hubiera celebrado en dicho momento, el órgano de administración podrá modificar el lugar, la fecha y la hora previstos para celebración de la junta o revocar el acuerdo de convocatoria con una antelación mínima de setenta y dos horas, bien por los procedimientos de convocatoria previstos en los estatutos, bien mediante anuncio publicado en la página web de la sociedad o, si la sociedad no tuviera página web, en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil». En caso de revocación del acuerdo de convocatoria, el órgano de administración deberá proceder a efectuar una nueva convocatoria dentro del mes siguiente a la nueva formulación de las cuentas.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

Este real decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

# Resolución de la DGRN

INFORME DE VERIFICACIÓN DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS.** Si el

estado de información no financiera se incluye en el informe de gestión, auditado debidamente, no es necesario para el depósito de las cuentas, que en la convocatoria de la junta se diga que la verificación de dicho informe esté a disposición de los socios ni que esa verificación se acompañe para su depósito.



CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO

Fecha: 04/03/2025

Fuente: web del BOE de 05/04/2025

Enlace: [Resolución de la DGRN de 04/03/2025](#)

## HECHOS

- La sociedad Grupo Siecsa, S.L. presentó telemáticamente el **19 de julio de 2024 las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 en el Registro Mercantil de Cantabria**. Estas fueron inicialmente calificadas negativamente. Tras subsanar parcialmente los defectos, se presentó nuevamente el 22 de octubre de 2024, pero la registradora, doña Emilia Tapia Izquierdo, volvió a suspender el depósito.
- La registradora alegó que no se había verificado la información contenida en el estado de información no financiera por parte de un prestador independiente, como exige el artículo 49.6 del Código de Comercio, y que al no haberse celebrado la junta de forma universal, dicho informe debió estar a disposición de los socios desde la convocatoria de la junta general.
- El recurso fue interpuesto por los consejeros delegados mancomunados de la sociedad, quienes alegaron que la junta general fue debidamente convocada, con asistencia inicial del 100 % del capital social (aunque parte se retiró antes de votar), y que **el estado de información no financiera fue aprobado expresamente con el informe de verificación**. Añadieron que no existe obligación normativa de que este informe esté disponible en el momento de la convocatoria.

## RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA

- La Dirección General estima el recurso y **revoca la nota de calificación de la registradora. Determina que no es exigible legalmente que el informe de verificación del estado de información no financiera se encuentre a disposición de los socios en el momento de la convocatoria de la junta general.**

## Fundamentos jurídicos de la resolución

### 1. Distinción entre documentos:

- El informe de gestión (que incluye el EINF) es distinto de las cuentas anuales. Aunque el EINF debe ser verificado por un prestador independiente, **la normativa no exige su disponibilidad previa a la convocatoria de la junta.**

### 2. Normativa aplicable:

- Ni el Código de Comercio ni la Ley de Sociedades de Capital disponen que el informe de verificación del EINF deba estar disponible al convocar la junta, a diferencia del informe de auditoría.

### 3. Verificación por auditor:

- En este caso, **el informe del auditor ya incluía una opinión sobre el informe de gestión** (que integra el EINF), cumpliendo así con las exigencias de depósito.

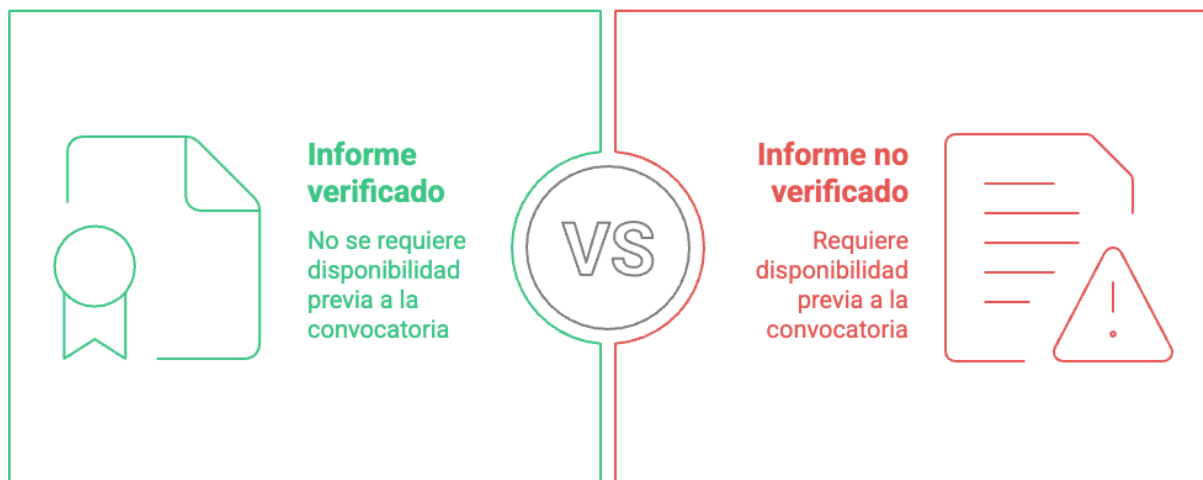
### 4. Normativa futura:

- Aunque **la futura legislación sobre sostenibilidad sí prevé esa exigencia**, aún no está vigente y no puede aplicarse retroactivamente.

### 5. Resolución análoga:

- Se cita la Resolución de la DGRN de 26 de julio de 2023, que clarifica los documentos necesarios para el depósito, sin exigir la disponibilidad previa del informe de verificación del EINF.

### Determinar los requisitos de disponibilidad del informe de verificación del Estado de Información no Financiera para la convocatoria de la junta.



**RECURSO GUBERNATIVO.** El recurso gubernativo no es vía idónea para impugnar la validez de inscripciones ya practicadas. Solo puede examinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho.



Fecha: 11/03/2025

Fuente: web del BOE de 04/04/2025

Enlace: [Resolución de la DGRN de 11/03/2025](#)

### HECHOS

- La sociedad *Aluservis, S.L.* celebró una junta general el 10 de julio de 2024 convocada por un consejo de administración que había sido cesado previamente, en la junta del 3 de abril de 2024. Esta última fue convocada judicialmente y contó con la asistencia del 100 % del capital social, resolviendo el cese del consejo y el nombramiento de un administrador único, doña M. K.
- El 10 de julio, doña N. K. —quien entonces era titular del 55 % del capital social— promovió una nueva junta con el objetivo de anular los acuerdos de abril. No obstante, al presentarse al Registro Mercantil, el registrador denegó la inscripción de los acuerdos de julio por considerar que la junta fue convocada por un órgano (el consejo) que ya no ostentaba legitimación tras su cese registrado con anterioridad.
- Frente a esta calificación se interpuso recurso por parte de doña N. K., alegando que los acuerdos de la junta del 3 de abril eran nulos por irregularidades en el reconocimiento de las participaciones y en la mayoría de votos.

### RESOLUCIÓN DE LA DGRN

- La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota de calificación del registrador. Considera que, una vez inscrito el cese del consejo de administración, no puede admitirse la validez de una convocatoria realizada por dicho órgano ya sin competencia, siendo inaplicable en este procedimiento cualquier revisión sobre la validez de inscripciones ya practicadas.


#### Fundamentos jurídicos de la resolución

1. **Objeto del recurso:**  
El recurso gubernativo **no es vía idónea** para impugnar la validez de inscripciones ya practicadas. Solo puede examinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho.
2. **Prioridad registral:**  
Se aplica el principio de **prioridad registral** (artículo 10 RRM), que impide la inscripción de títulos posteriores contradictorios con asientos ya practicados.
3. **Salvaguarda judicial de los asientos:**  
Conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos registrales **están bajo salvaguarda judicial**, y su cancelación requiere resolución judicial firme o acuerdo entre partes.
4. **Doctrina consolidada:**

La DGSJFP recuerda que no se puede cancelar una inscripción por medio del recurso administrativo, debiendo acudir a los tribunales cuando se cuestiona la validez de un asiento registral ya practicado.

**¿Cómo impugnar la validez de las inscripciones registrales?**

The diagram compares two methods of challenging registry entries. On the left, 'Recurso Gubernativo' is shown with a crossed-out icon and text, indicating it is not applicable. On the right, 'Procedimiento Judicial' is shown with a green-bordered icon and text, indicating it is the correct method. A 'VS' symbol separates the two options.

Recurso Gubernativo	Procedimiento Judicial
	
<b>Recurso Gubernativo</b>	<b>Procedimiento Judicial</b>
Limita a la revisión legalidad	Permite la impugnación de inscripciones

# Sentencia

## ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD POR DEUDAS

**NOMBRAMIENTO COMO ADMINISTRADORA DE UNA SOCIEDAD A UNA PERSONA JURÍDICA.** El tribunal recuerda que la persona física designada por la persona jurídica administradora responde solidariamente con ésta.

Confirma la responsabilidad solidaria de la persona física designada por la administradora social por deudas sociales ante causa de disolución no atendida



Fecha: 23/12/2024

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia de la AP de Valencia de 23/12/2025](#)

### HECHOS

- La mercantil *Seasonfruit S.L.* demandó a la empresa *DIRECCION000* y a don Estanislao, persona física designada para el ejercicio permanente del cargo de administrador por dicha entidad, en el contexto de una **acción de responsabilidad por deudas** conforme al artículo 367 del TRLSC.
- El origen de la demanda se remonta a una deuda de 58.467,95 euros derivada de relaciones comerciales con *DIRECCION001*, de la cual *DIRECCION000* era administradora

solidaria. La sociedad arrastraba un patrimonio neto negativo desde 2018, lo que constituía causa de disolución conforme al artículo 363.1.e) TRLSC. No obstante, los administradores no convocaron junta general para abordar esta situación, contrayéndose posteriormente nuevas obligaciones, entre ellas las reclamadas por *Seasonfruit*.

- El Juzgado de lo Mercantil nº 5 de Valencia **condenó solidariamente a DIRECCION000 y a don Estanislao**, fallo que fue objeto de recurso de apelación.

### OBJETO DEL RECURSO DE APELACIÓN

- El recurso fue interpuesto por don Estanislao, quien alegó indefensión procesal por defectos en su emplazamiento, y negó su responsabilidad alegando que no era administrador efectivo ni tenía poder decisorio independiente. También impugnó la valoración de la prueba, especialmente respecto al momento del nacimiento de la obligación y la supuesta remoción de la causa de disolución mediante préstamos participativos.

### Fundamentos jurídicos del tribunal para confirmar la condena

- Aplicación del artículo 236.5 TRLSC:**  
El **tribunal recuerda que la persona física designada por la persona jurídica administradora responde solidariamente con ésta**. Rechaza la exclusión de dicha responsabilidad en el contexto del artículo 367, pues dicha norma general se extiende a todas las responsabilidades de los administradores.
- Configuración de la causa de disolución:**

La Audiencia confirma que el patrimonio neto negativo en 2018 colocaba a la sociedad en causa de disolución y que, al no convocarse junta general, se configura el supuesto del artículo 367 TRLSC.

**3. Fecha de nacimiento de la deuda:**

Se fija en la emisión de las facturas (noviembre 2019 a febrero 2020). Rechaza el argumento de la defensa sobre la necesidad de conocer el vencimiento exacto, ya que la parte demandada no aportó las facturas ni prueba que desvirtuara su exigibilidad en esas fechas.

**4. Remoción de la causa mediante préstamo participativo:**

El tribunal considera insuficiente el préstamo participativo posterior para remover eficazmente la causa de disolución, por su cuantía y momento tardío respecto al devengo de la deuda.

**5. Rechazo de la indefensión alegada:**

La Sala niega que existiera indefensión material o procesal relevante, imputando la situación a la propia conducta procesal pasiva del recurrente.

CONVOCATORIA DE JUNTA

**DERECHO DE SEPARACIÓN DEL SOCIO POR FALTA DE REPARTO DE DIVIDENDOS.**

La convocatoria de junta general, posterior al ejercicio del derecho de separación del socio por falta de distribución de dividendos conforme al artículo 348 bis LSC, aprobando el reparto de dividendos, no enerva el ejercicio de este derecho



Fecha: 20/01/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia de la AP de Barcelona de 20/01/2025](#)

**HECHOS**

- La socia Antonia, titular del 47,76% de FACA EXPORT, S.L., **ejercitó su derecho de separación** conforme al art. 348 bis de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), **alegando la falta de distribución de dividendos en ejercicios con beneficios**. En 2019, tras no aprobarse el reparto de dividendos **correspondientes a 2017 y 2018**, Antonia formuló protesta en acta y notificó su decisión de separarse vía burofax.
- FACA EXPORT, S.L. se opuso alegando que:
  - Antonia había votado históricamente a favor de destinar beneficios a reservas.
  - Se trataba de una socia mayoritaria que intentaba invocar un derecho previsto para minoritarios.
  - El derecho de separación habría quedado enervado por un posterior reparto de dividendos acordado en 2021.
- La sentencia de primera instancia estimó íntegramente la demanda de Antonia.
- FACA EXPORT recurrió en apelación.

**Fallo del Tribunal**

- La Audiencia Provincial de Barcelona desestima el recurso de apelación y confirma la sentencia de instancia, **reconociendo el derecho de Antonia a separarse de la sociedad y a percibir el valor de sus participaciones**, valorado por experto independiente.

### Fundamentos jurídicos del fallo

#### 1. Concurrencia de requisitos del art. 348 bis LSC:

- Sociedad con más de 5 años.
- Existencia de beneficios legalmente distribuibles (2013–2018).
- Ausencia de dividendos en los cinco años previos.
- Protesta fehaciente de la socia en acta.
- Ejercicio del derecho en plazo (burofax de 11/11/2019).

#### 2. Rechazo de la alegación de “actos propios”:

- El voto favorable en ejercicios anteriores no impide cambiar de criterio** si cambian las circunstancias (fallecimiento del fundador, conflicto societario con su hermano).

#### 3. El derecho no es exclusivo de minoritarios:

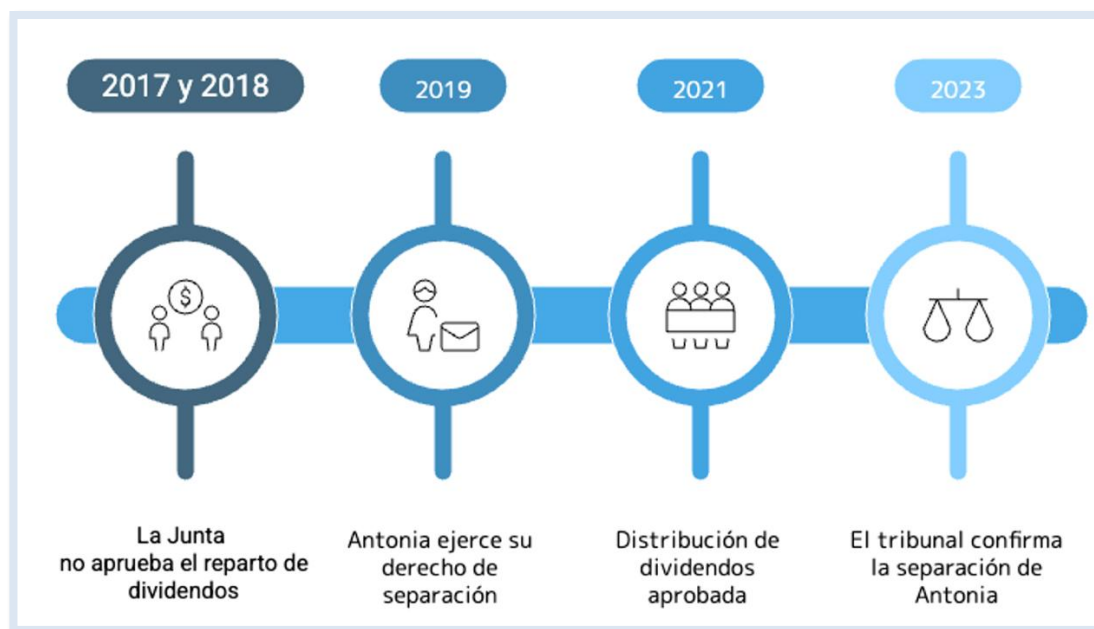
- El art. 348 bis no restringe el derecho según el porcentaje de capital social.
- La misma sociedad reconocía a Antonia como socia minoritaria en actas de Junta.

#### 4. No hay abuso de derecho:

- No se acreditó intención de perjudicar a la sociedad.
- La sociedad contaba con liquidez para afrontar la separación.
- No existía otro remedio menos gravoso disponible con el mismo alcance.

#### 5. No se enervó el derecho con el reparto de 2021:

- Este reparto se hizo dos años después del ejercicio del derecho.**
- No tuvo efectos retroactivos ni impidió el surgimiento del derecho ya ejercitado.



**HABITATGE**

# El Ple valida el decret llei sobre l'habitatge i acorda tramitar-lo com a projecte de llei

Fecha: 08/04/2024

Fuente: web del Parlament de Catalunya

Enlace: [Accedir](#)

El Ple ha validat aquest matí el decret llei de mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme, amb el suport del PSC-Units, ERC, els Comuns i la CUP-DT, i ha acordat, per unanimitat, tramitar-lo com a projecte de llei perquè els grups parlamentaris hi puguin fer aportacions via esmenes.

La cambra també ha validat un altre decret llei, de mesures en matèria de contractació pública, i ha fet la sessió de control al president de la Generalitat, Salvador Illa, i al Govern, centrada en gran part en la nova política d'aranzels dels Estats Units.

**Decret llei sobre habitatge**

El [Decret llei 2/2025](#), pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme, **ha quedat validat per 72 vots a favor** (PSC-Units, ERC, Comuns i CUP-DT) i 62 en contra (Junts, PPC, Vox i AC). Tot seguit, a petició de la majoria dels grups, el ple també ha votat, i ha aprovat per unanimitat, que el decret es tramiti com a projecte de llei.

La consellera de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, Sílvia Paneque, ha presentat el decret, amb el qual el Govern vol agilitar la construcció d'habitatge protegit i ampliar el parc d'habitatge assequible a Catalunya, i també ha exposat l'acord assolit amb ERC, els Comuns i la CUP-DT, junt amb el PSC-Units, per regular en la tramitació del text com a projecte de llei aspectes com el lloguer de temporada i d'habitacions. Paneque ha celebrat i agraït aquest "acord important", i ha cridat a la resta de grups a sumar-s'hi, perquè la crisi de l'habitatge "interpel·la a tothom". "La magnitud de la necessitat d'habitatge a preu assequible a Catalunya és prominent", i el dret a l'habitatge "és una responsabilitat pública", ha dit.

El decret validat, que ara es podrà modificar en la tramitació com a projecte de llei, estableix que l'import de les fiances en dipòsit a l'INCASÒL es destini a construcció pública d'habitatge, especialment de lloguer, i, en el seu redactat actual, permet que es pugui començar a construir habitatge de protecció pública amb una llicència bàsica acompanyada d'un projecte bàsic. Entre altres aspectes, el text també amplia els supòsits en què l'Administració pot exercir el dret de tanteig i retracte per adquirir pisos de grans tenidors, i preveu que els habitatges adquirits per aquesta via es qualifiquin de protecció oficial de forma permanent.

En el debat del decret han intervingut Eva Candela (PSC-Units), Salvador Vergés (Junts), Ester Capella (ERC), Eva García (PPC), Mónica Lora (Vox), Susanna Segovia (Comuns), Laura Fernández Vega (CUP-DT) i Sílvia Orriols (AC).

**Recordi nostre Butlletí del 26/02/2025:**[Primer@Lectura](#)Boletín **FISCAL** diario

miércoles, 26 de febrero de 2025

MESURES EN VIVENDA.

[Decret llei 2/2025](#), de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

Resum

Mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme a Catalunya

Context i justificació

Es dicta a causa de la **pròrroga pressupostària** del 2025, que impedeix l'aprovació de nous pressupostos. La Generalitat té competència exclusiva en **habitatge i urbanisme**, fet que li permet adoptar aquestes mesures urgents. Es busca garantir el **dret a un habitatge digne** mitjançant modificacions en diverses lleis i reglaments.

### Estructura del Decret

Es divideix en **tres títols**, amb **10 articles**, una **disposició transitòria**, una **disposició derogatòria** i dues **disposicions finals**.

### TÍTOL I: Mesures en matèria d'obra pública

Es modifica la **Llei 3/2017** d'obra pública per ajustar la **tramitació de projectes d'obres** i evitar contradiccions amb normatives sectorials.

### TÍTOL II: Mesures administratives

Es modifica la **Llei 13/1996** sobre **fiances de lloguer**. L'Institut Català del Sòl podrà destinar les fiances a **la construcció d'habitatge públic protegit**, garantint que almenys un **5 % d'aquests fons estigui disponible** per a devolucions.

### TÍTOL III: Mesures en matèria d'urbanisme i habitatge

#### Llei d'Urbanisme (Decret legislatiu 1/2010)

S'estableix més transparència amb la publicitat i accés telemàtic als instruments de planejament i gestió urbanística. Es fomenta l'habitatge públic protegit **facilitant l'obtenció de sòl i la tramitació de permisos**, a més de reduir la cessió obligatòria de sòl en promocions socials sense ànim de lucre. Es millora l'accessibilitat i l'eficiència energètica permetent instal·lacions per reduir la demanda energètica i ocupacions de sòl per instal·lar ascensors en edificis existents. També es regula un règim especial per a les urbanitzacions amb dèficits urbanístics dels anys 60-70, moltes de les quals manquen d'infraestructures adequades.

#### Llei del Dret a l'Habitatge (Llei 18/2007)

S'adapta la normativa autonòmica a la **Llei estatal 12/2023**, buscant un millor equilibri en el mercat immobiliari. S'amplia el **dret de tempteig i retracte**, permetent a la Generalitat intervenir en més operacions de compra d'habitatges. També es reforça la regulació dels **habitatges de protecció oficial**, establint condicions més clares per evitar l'especulació.

#### Registre de Grans Tenidors d'Habitatge

##### 1. Creació i desenvolupament reglamentari prioritari

- S'estableix **com una prioritat la posada en marxa del Registre de Grans Tenidors d'Habitatge**, la finalitat del qual és identificar els habitatges buits o susceptibles de ser mobilitzats per les administracions públiques.

##### 2. Obligació de subministrar dades

- S'introdueix una **infracció greu** en la Llei 18/2007 per als qui es neguin a proporcionar informació sobre habitatges buits o sobre la seva situació en el registre de grans tenidors.
- Això permetrà a la Generalitat un millor control del mercat immobiliari i la possibilitat d'aplicar mesures de mobilització d'habitatges buits.

##### 3. Facilitació del dret de tempteig i retracte

- Amb aquest registre, la Generalitat podrà intervenir més eficaçment en la compra d'habitatges de grans propietaris en municipis declarats com a zones de mercat tensionat.

##### 3. Accés públic i transparència

- Es garantirà la consulta telemàtica d'aquest registre en un format interoperable, facilitant l'accés a la informació tant per a les administracions com per a la ciutadania.

En resum, aquest registre es converteix en una eina clau per millorar l'accés a l'habitatge, evitar l'especulació immobiliària i permetre que la Generalitat intervingui en el mercat amb més control sobre els grans tenidors.

#### Mesures per agilitzar tràmits administratius

S'introdueix la **llicència bàsica prèvia** per a obres d'habitatge protegit, permetent iniciar l'obra mentre es completa el procés administratiu. Es redueixen terminis en urbanisme, escurçant els temps d'aprovació de plans i llicències. A més, es simplifica el sector públic en urbanisme eliminant els consorcis urbanístics en **Àrees Residencials Estratègiques (AREs)**.

#### Disposicions addicionals i transitòries

S'estableix la **dissolució de consorcis urbanístics en un any**. Es regulen urbanitzacions en sòl rústic, establint requisits per als serveis bàsics i cessions de sòl. Es redueix el **termini de resolució de llicències urbanístiques a 1 mes**.