ÍNDICE

Boletines oficiales

BOE
20/10/2026

MEDIDAS URGENTES. CONVALIDACIÓN.
MEDIDAS DANA. Resolución de 16 de octubre de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de **convalidación del Real Decreto-ley 24/2026, de 29 de septiembre**, por el que se establecen medidas relacionadas con el plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024. pág. 3

MEDIDAS ANTICRISIS. Resolución de 16 de octubre de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de **convalidación del Real Decreto-ley 25/2026, de 29 de septiembre**, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas en el marco del Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio. pág. 4

BOE
22/10/2026

MERCADO TENSIONADO DE VIVIENDA.
SUBVENCIONES DIRECTAS. Real Decreto 851/2026, de 21 de octubre, por el que se regula la concesión de subvenciones directas a las comunidades autónomas que hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado. pág. 10

CATALUNYA
19/10/2026

ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSAT. PRÓRROGA DE MUNICIPIS. Resolució TER/3739/2026, de 16 d'octubre, per la qual es prorroga en 118 municipis la vigència de la zona de mercat residencial tensat declarada mitjançant la Resolució TER/800/2024, de 13 de març, per la qual es modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge pág. 11

ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSAT. DECLARACIÓ NUS MUNICIPIS. Resolució TER/3740/2026, de 16 d'octubre, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensat 53 municipis de Catalunya, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge pág. 12

MADRID
16/10/2026

REGISTRO
COOPERATIVAS. DECRETO 84/2026, de 14 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid. pág. 13

Resolución de la DGSJFP

SOCIEDAD INSCRITA CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL EJERCICIO SOCIAL
DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES. FORMULACIÓN. La DGSJFP confirma que el capital social debe figurar en el balance cuando la sociedad ya está inscrita al formular sus cuentas anuales, aunque la inscripción sea posterior al cierre del ejercicio
La DGSJFP confirma que, aunque la inscripción de la sociedad sea posterior al cierre del ejercicio, si se ha producido antes de formular las cuentas anuales, el capital social debe figurar en el patrimonio neto del balance y coincidir con la cifra inscrita en el Registro Mercantil.

pág. 15

Sentencias

INEFICACIA DE LA TRANSMISIÓN A UNA SOCIEDAD BENEFICIARIA
ESCISIÓN TOTAL. PERSONALIDAD JURÍDICA LATENTE. El Tribunal Supremo reconoce que una sociedad extinguida por escisión total puede seguir siendo propietaria de acciones cuya transmisión a la sociedad beneficiaria resultó ineficaz por incumplir las restricciones estatutarias
La extinción de una sociedad por escisión total y la cancelación de sus asientos registrales no impiden reconocerle una personalidad jurídica latente, prorrogada o residual cuando subsisten relaciones jurídicas pendientes. El Tribunal Supremo declara que las restricciones estatutarias a la transmisión de acciones deben respetarse incluso en operaciones de escisión por sucesión universal. Si la transmisión resulta ineficaz, las acciones permanecen bajo la titularidad de la sociedad escindida, que conserva capacidad procesal y legitimación para reclamar su propiedad y los derechos económicos inherentes.

pág. 17

IMPUGNACIÓN
ACUERDOS DE SOCIO ÚNICO. La Audiencia Provincial de Madrid impide al socio único que también es administrador impugnar sus propias decisiones sociales, aunque alegue haber sido engañado
La Audiencia Provincial de Madrid establece que el socio único de una sociedad que también ostenta el cargo de administrador único carece de legitimación para impugnar las decisiones sociales adoptadas por él mismo. Además, recuerda que los vicios del consentimiento, como el error o el dolo, no pueden invocarse como causas de nulidad de acuerdos sociales mediante el régimen de impugnación de la Ley de Sociedades de Capital, que constituye un sistema especial distinto del previsto para los contratos en el Código Civil.

pág. 21

Sentencia TJUE

EL TJUE LIMITA EL ACCESO PÚBLICO A DATOS DE ACCIONISTAS
ACCESO PÚBLICO. LETONIA. El TJUE declara contrario al RGPD el acceso público e indiscriminado a los datos personales de todos los accionistas de las sociedades anónimas, incluidos los minoritarios
La transparencia empresarial, la prevención del blanqueo de capitales y la aplicación de sanciones internacionales no justifican la publicación en Internet, sin restricciones, de los datos personales de todos los accionistas. El TJUE considera que esta medida constituye una injerencia grave y desproporcionada en los derechos a la intimidad y a la protección de datos, especialmente cuando existen mecanismos menos lesivos, como exigir la acreditación de un interés legítimo.

pág. 23

Resolució de la Generalitat de Catalunya

COMPUT
CONCEPTE DE GRAN TENIDOR. Resolució 5/2026. Relativa a les modificacions efectuades per la Llei 11/2026, de 9 de juliol, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic, en la definició del concepte de gran tenidor

pág. 25

Boletines oficiales

BOE
20/10/2026



MEDIDAS URGENTES

MEDIDAS DANA. Resolución de 16 de octubre de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de **convalidación** del Real Decreto-ley 24/2026, de 29 de septiembre, por el que se establecen medidas relacionadas con el plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024.

Os recordamos el resumen:

Objeto de la norma

La norma tiene por objeto **establecer un régimen específico para el reintegro total o parcial de los anticipos a cuenta de las ayudas previstas en el artículo 3 del Real Decreto-ley 6/2024, de 5 de noviembre.**

Su finalidad es evitar que la obligación de devolver dichos anticipos genere una nueva carga económica para las personas afectadas por la DANA que continúen en una situación de vulnerabilidad. Para ello, la exigencia del reintegro se vincula fundamentalmente a la **renta y al patrimonio del perceptor.**

¿Qué regula?

El Real Decreto-ley determina **en qué supuestos procede exigir el reintegro de los anticipos y cómo debe tramitarse.**

En particular, el reintegro total o parcial únicamente será exigible cuando concurra alguna de estas circunstancias:

- Que la suma de la **base imponible general y la base imponible del ahorro del IRPF de 2025 supere los 42.000 euros.**
- Cuando dicha suma no supere 42.000 euros, que el **patrimonio neto en 2025 sea superior a 300.000 euros.** A estos efectos, la vivienda habitual queda excluida hasta un valor de 300.000 euros; si supera esa cantidad, únicamente se computará el exceso.
- Que el perceptor **no se encuentre dentro del ámbito subjetivo de aplicación del Real Decreto-ley 6/2024**, conforme a su artículo 1.3.

Además, cuando resulte aplicable el límite vinculado a la renta, **el importe que deba reintegrarse no podrá superar la diferencia entre las bases imponibles general y del ahorro del IRPF de 2025 y los 42.000 euros.**

La Administración determinará **de oficio** tanto la procedencia del reintegro como su cuantía utilizando la información tributaria y patrimonial facilitada por la AEAT y otros datos ya disponibles en poder de las Administraciones Públicas. Por tanto, con carácter general, no será necesario que los interesados aporten nuevamente documentación que ya obre en poder de la Administración.

Entrada en vigor:

1 de octubre

BOE
20/10/2026

Núm. 260

MEDIDAS ANTICRISIS. Resolución de 16 de octubre de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de **convalidación del** Real Decreto-ley 25/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas en el marco del Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio.

Comparativo

Os recordamos las medidas:

Medidas:

1. Medidas energéticas — (artículos 1 a 12)

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

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

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

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

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

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

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

2. Internacionalización empresarial — (artículos 23 y 24)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Medidas sociales

Prohibición del despido – (artículo 36)

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

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

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

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

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

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

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

El incumplimiento de esta prohibición determinará el r**eintegro de las ayudas recibidas y la calificación del despido como nulo,** conforme a lo establecido expresamente en el artículo 36 del Real Decreto-ley.

Movilidad sostenible al trabajo – (artículo 37)

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

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

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

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

6. Blanqueo de capitales – (Disposición final primera)

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

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

Se sustituyen las anteriores referencias a «moneda virtual», cambio de moneda virtual y proveedores de custodia de monederos electrónicos por conceptos alineados con la normativa europea. En particular, se incorpora el concepto de **«criptoactivo»,** definido por remisión al Reglamento (UE) 2023/1114 (MiCA), así como el de **«proveedor de servicios de criptoactivos»**. También se introduce expresamente el concepto de **«dirección autoalojada»**, por remisión al Reglamento (UE) 2023/1113.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Otras medidas relevantes

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

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

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

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

Medidas tributarias:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las cuantías de devolución quedan establecidas de la siguiente forma:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BOE
22/10/2026
Núm. 262

MERCADO TENSIONADO DE VIVIENDA.

SUBVENCIONES DIRECTAS. Real Decreto 851/2026, de 21 de octubre, por el que se regula la concesión de subvenciones directas a las comunidades autónomas que hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado.

El Consejo de Ministros probó el martes, 20 de octubre un el Real Decreto por el que **se regula la concesión de subvenciones directas a las comunidades autónomas que hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado con el fin de incrementar la oferta de vivienda asequible** y reducir los precios del alquiler en los 317 municipios de las cinco comunidades autónomas que cuentan en la actualidad con zonas de mercado residencial tensionado. Así, se regula la concesión de subvenciones directas por valor de 180 millones para **Catalunya** (271 municipios, 119,4M€); **Euskadi** (18 municipios, 31M€); **Navarra** (21 municipios, 13,3M€); **Asturias** (5 municipios, 5,9M€); y **Galicia** (A Coruña y Santiago, 10,2M€).

Estas cuantías permitirán desarrollar medidas en distintos ámbitos de acción:

- La promoción y/o rehabilitación de viviendas, o soluciones habitacionales alternativas, que se vayan a destinar al alquiler asequible o social con independencia de la calificación y titularidad del suelo.
- La adquisición de suelo con edificabilidad residencial de uso vivienda, o soluciones habitacionales alternativas, por parte de la administración autonómica correspondiente o por sus entidades dependientes o vinculadas con competencia en materia de vivienda.
- El desarrollo y urbanización de suelo para uso residencial de vivienda o soluciones habitacionales alternativas.
- La adquisición de viviendas, o soluciones habitacionales alternativas, por parte de la administración autonómica correspondiente o por sus entidades dependientes o vinculadas con competencia en materia de vivienda para ser destinadas al alquiler social o asequible.
- La cobertura por impago de renta arrendaticia de contratos de arrendamiento de viviendas.

Procedimiento de concesión y pago (artículos 3 y 7)

Las subvenciones **se concederán directamente, sin convocatoria pública ni procedimiento** de concurrencia competitiva.

El procedimiento **se iniciará de oficio** con la entrada en vigor del real decreto, sin necesidad de solicitud de las comunidades autónomas beneficiarias.

El plazo máximo para dictar y notificar las resoluciones de concesión **será de cinco meses** desde el día siguiente al de la publicación del real decreto. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, la concesión se entenderá desestimada por silencio administrativo.

El importe de las subvenciones se abonará mediante un **único pago anticipado, sin exigencia de garantías**.

El real decreto entrará en vigor el 23 de octubre de 2026, al día siguiente de su publicación en el BOE.

CATALUNYA

19/10/2026

ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSAT

Resolució TER/3739/2026, de 16 d'octubre, per la qual es prorroga en 118 municipis la vigència de la zona de mercat residencial tensat declarada mitjançant la Resolució TER/800/2024, de 13 de març, per la qual es modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge

1. Es prorroga la vigència de la declaració de zona de mercat residencial tensat acordada mitjançant la Resolució TER/800/2024, de 13 de març, en els municipis que es relacionen a continuació:

Abrera, Alella, Amposta, Arenys de Mar, Arenys de Munt, Argentona, Badalona, Badia del Vallès, Balaguer, Barberà del Vallès, Barcelona, la Bisbal d'Empordà, Blanes, Cabrils, Caldes de Montbui, Calella, Cambrils, Canet de Mar, la Canonja, Cardedeu, Castellar del Vallès, Castellbisbal, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Corbera de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Cubelles, Esparreguera, Esplugues de Llobregat, Falset, la Garriga, Gavà, Girona, l'Hospitalet de Llobregat, Igualada, la Llagosta, Llinars del Vallès, Lloret de Mar, Malgrat de Mar, Manlleu, Manresa, el Masnou, Matadepera, Mataró, Molins de Rei, Mollerussa, Montcada i Reixac, Montgat, Montornès del Vallès, Móra la Nova, Olesa de Montserrat, Olot, Palafolls, Palafrugell, Palamós, Palau-solità i Plegamans, Pineda de Mar, Polinyà, Porqueres, el Prat de Llobregat, Premià de Dalt, Premià de Mar, Puigcerdà, Ripoll, Ripollet, la Roca del Vallès, Roquetes, Rubí, Sabadell, Salou, Salt, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de Llavaneres, Sant Boi de Llobregat, Sant Celoni, Sant Cugat del Vallès, Sant Esteve Sesrovires, Sant Feliu de Guíxols, Sant Feliu de Llobregat, Sant Fost de Campsentelles, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Pere de Ribes, Sant Pol de Mar, Sant Quirze del Vallès, Sant Sadurní d'Anoia, Sant Vicenç de Montalt, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Farners, Santa Coloma de Gramenet, Santa Perpètua de Mogoda, Santa Susanna, Sarrià de Ter, la Seu d'Urgell, Sitges, Solsona, Sort, Tarragona, Tàrrega, Teià, Terrassa, Tiana, Tona, Torelló, Torredembarra, Torrelles de Llobregat, Tremp, Vallirana, Valls, el Vendrell, Vic, Viladecans, Vilafranca del Penedès, Vilanova del Camí, Vilanova i la Geltrú, Vilassar de Dalt i Vilassar de Mar.

2. Es concreta els **municipis que formaven part de la zona de mercat residencial tensat declarada mitjançant la Resolució TER/800/2024, que ja no reuneixen les condicions** establertes a l'article 18.3 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, per a formar part de la zona de mercat residencial tensat prorrogada, i que es relacionen a continuació:

Banyoles, Berga, Cabrera de Mar, Caldes d'Estrac, Calldetenes, Canovelles, Cervelló, Cervera, Figueres, les Franqueses del Vallès, Granollers, Guissona, Lleida, Mollet del Vallès, Montmeló, el Papiol, Parets del Vallès, Reus, Sant Climent de Llobregat, Sant Fruitós de Bages, Santa Margarida de Montbui i Tortosa.

3. Es manté la consideració de gran tenidor establerta en la Resolució TER/800/2024, segons la qual es considera com a gran tenidor, de conformitat amb l'article 3.k) de la Llei 12/2023, també a la persona física o jurídica que sigui titular de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats dins la zona de mercat residencial tensat prorrogada.

4. Es manté l'aplicació del límit màxim del preu establerta en la Resolució TER/800/2024, segons la qual s'aplica, en el seu cas, el límit màxim del preu aplicable de conformitat amb el sistema d'índex de preus de referència corresponent en els termes de l'article 17.7 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, als contractes de lloguer d'immobles ubicats en la zona de mercat residencial tensat prorrogada sobre els quals no hagués estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge vigent en els darrers cinc anys.

Consulta de l'índex de referència de preus de lloguer

ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSAT

Resolució TER/3740/2026, de 16 d'octubre, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensat 53 municipis de Catalunya, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge

1. Es declara com a zona de mercat residencial tensat als efectes de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, els municipis que es relacionen a continuació:

Agramunt, Bàscara, Bellvei, Callús, Camarles, Campdevànol, Capellades, Cardona, Castellbell i el Vilar, Constantí, Crespià, l'Espluga de Francolí, Figaró-Montmany, els Hostalets de Pierola, la Jonquera, Llagostera, Madremanya, Martorell, Masllorenç, Montferrer i Castellbò, el Montmell, Navarcles, Osor, Palau-sator, el Pla de Santa Maria, la Pobla de Mafumet, la Pobla de Segur, el Port de la Selva, Prats i Sansor, les Preses, Ribera d'Urgellet, Rosselló, Sallent, Salomó, Sant Andreu de la Barca, Sant Feliu de Pallerols, Sant Gregori, Sant Hilari Sacalm, Sant Iscle de Vallalta, Sant Joan de les Abadesses, Sant Joan les Fonts, Sant Martí de Centelles, Sant Vicenç de Castellet, Santa Eugènia de Berga, Santa Margarida i els Monjos, Torà, Tordera, Torrefarrera, Ullà, Vallfogona de Balaguer, Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant, Vilalba Sasserra i Vila-seca.

2. Es manté la consideració de gran tenidor establerta en la Resolució TER/800/2024, segons la qual es considera com a gran tenidor, de conformitat amb l'article 3.k) de la Llei 12/2023, també a la persona física o jurídica que sigui titular de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats dins la zona de mercat residencial tensat prorrogada.

3. Es manté l'aplicació del límit màxim del preu establerta en la Resolució TER/800/2024, segons la qual s'aplica, en el seu cas, el límit màxim del preu aplicable de conformitat amb el sistema d'índex de preus de referència corresponent en els termes de l'article 17.7 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, als contractes de lloguer d'immobles ubicats en la zona de mercat residencial tensat prorrogada sobre els quals no hagués estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge vigent en els darrers cinc anys.

MADRID
16/10/2026

BOCM

REGISTRO

COOPERATIVAS. DECRETO 84/2026, de 14 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

1. Objeto de la norma

El Decreto aprueba un nuevo Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, desarrollando las previsiones de la Ley 2/2023, de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

La nueva regulación pretende modernizar la gestión registral, impulsar la tramitación electrónica, simplificar los procedimientos administrativos y reforzar la seguridad jurídica y la publicidad de los actos de las cooperativas.

2. Principales aspectos regulados

A. Organización y funcionamiento del Registro

Se regula la organización del Registro y sus funciones, entre ellas la inscripción de cooperativas y sus acuerdos sociales, la expedición de certificaciones, la legalización de libros y el depósito de cuentas anuales.

Las personas jurídicas deberán relacionarse con el Registro exclusivamente por medios electrónicos, mientras que las personas físicas podrán optar por la tramitación electrónica o presencial.

B. Constitución e inscripción de cooperativas

Se detallan los requisitos para la constitución e inscripción de las sociedades cooperativas, así como los actos sujetos a inscripción obligatoria.

Entre las novedades destaca la posibilidad de constituir inicialmente cooperativas de trabajo, de iniciativa social y de comercio ambulante con solo dos socios trabajadores, debiendo incorporar un tercer socio en el plazo máximo de 24 meses desde su inscripción. Hasta entonces, no podrán distribuir retornos cooperativos entre sus socios.

La inscripción de la constitución, modificaciones estatutarias, fusiones, escisiones y determinados actos estructurales tendrá carácter constitutivo.

C. Plazos de inscripción y silencio administrativo

Se establecen los siguientes plazos para practicar las inscripciones registrales:

- Tres meses: constitución, fusión, escisión, cesión de activo y pasivo, disolución y liquidación-extinción.
- Dos meses: restantes acuerdos sociales.
- Tres meses: plazo para subsanar los defectos advertidos en los títulos presentados.

El silencio administrativo será positivo en los procedimientos de constitución y en los restantes supuestos no exceptuados expresamente.

Por el contrario, será negativo en los procedimientos de fusión, escisión, cesión de activo y pasivo, disolución y liquidación-extinción.

Asimismo, los documentos relativos a acuerdos inscribibles deberán presentarse, con carácter general, dentro de los 30 días siguientes a la aprobación del acta. En los nombramientos, el plazo se contará desde la aceptación del cargo.

D. Depósito de cuentas anuales

El órgano de administración deberá presentar las cuentas anuales para su depósito en el Registro dentro del mes siguiente a su aprobación por la asamblea general.

El Registro dispondrá de tres meses para calificar y formalizar el depósito, siendo desestimatorio el silencio administrativo.

Se establece el cierre registral cuando haya transcurrido un año desde el cierre del ejercicio social sin depositar las cuentas anuales, aunque se contemplan excepciones para determinados actos, como los ceses de administradores, la disolución y la liquidación de la sociedad.

E. Legalización electrónica de libros

Se establece la obligación de legalizar telemáticamente los libros obligatorios de las cooperativas.

Su presentación deberá efectuarse dentro de los cuatro meses siguientes al cierre del ejercicio social.

El Registro dispondrá de tres meses para efectuar la legalización, con silencio administrativo desestimatorio.

F. Otras actuaciones registrales

El Reglamento regula también los procedimientos relativos a modificaciones estatutarias, nombramientos y ceses de cargos sociales, apoderamientos, fusiones, escisiones, transformaciones, disoluciones y liquidaciones.

Asimismo, desarrolla el régimen de certificaciones de denominación no coincidente y de publicidad registral.

3. Ámbito de aplicación

El Reglamento resulta aplicable a las cooperativas de primer, segundo y ulterior grado que desarrollen principalmente su actividad cooperativizada en la Comunidad de Madrid, así como a las entidades asociativas de cooperativas sujetas a su legislación.

Se considera que la actividad se desarrolla principalmente en Madrid cuando más de la mitad de la actividad cooperativizada se realiza en su territorio.

La regulación afecta especialmente a los órganos de administración de las cooperativas y a los profesionales que intervienen en su constitución, gestión y cumplimiento de obligaciones registrales.

4. Régimen transitorio y derogaciones

Los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor del Decreto se resolverán conforme a la normativa vigente en el momento de presentar la solicitud.

Se derogan expresamente el Decreto 177/2003, de 17 de julio, que aprobó el anterior Reglamento del Registro de Cooperativas, y la Orden de 5 de marzo de 2021, relativa a la legalización telemática de los libros obligatorios.

5. Entrada en vigor

El Decreto entrará en vigor el **16 de noviembre de 2026**, un mes después de su publicación en el BOCM.

Resolución de la DGSJFP

SOCIEDAD INSCRITA CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL EJERCICIO SOCIAL

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES. FORMULACIÓN. La DGSJFP confirma que el capital social debe figurar en el balance cuando la sociedad ya está inscrita al formular sus cuentas anuales, aunque la inscripción sea posterior al cierre del ejercicio

La DGSJFP confirma que, aunque la inscripción de la sociedad sea posterior al cierre del ejercicio, si se ha producido antes de formular las cuentas anuales, el capital social debe figurar en el patrimonio neto del balance y coincidir con la cifra inscrita en el Registro Mercantil.

Fecha: 09/10/2026 Fuente: web del BOE Enlace: Resolución de la DGRN 26/05/2026

SÍNTESIS: El capital social debe coincidir con el inscrito en el Registro Mercantil si la sociedad ya estaba inscrita al formular las cuentas, aunque no lo estuviera al cierre del ejercicio.
La DGSJFP confirma la negativa a depositar las cuentas anuales de una sociedad que había contabilizado su capital social como pasivo corriente por encontrarse pendiente de inscripción al cierre del ejercicio. La Dirección General aclara que **la fecha determinante es la de formulación de las cuentas y no la de cierre del ejercicio.** Por tanto, si la inscripción se ha producido antes de formularlas, el capital debe figurar en el apartado correspondiente del patrimonio neto y coincidir con la cifra inscrita en el Registro Mercantil, aunque la inscripción sea posterior al cierre del ejercicio.

ANTECEDENTES Y HECHOS

- La sociedad Kimchi Boy, S.L. **se constituyó** mediante **escritura pública otorgada el 19 de diciembre de 2023**, con un capital social de 3.000 euros. Sin embargo, **su inscripción** en el Registro Mercantil de Madrid no se produjo hasta el **9 de enero de 2024**, una vez cerrado el ejercicio 2023.
- Las cuentas anuales correspondientes a dicho ejercicio fueron **formuladas el 31 de marzo de 2024** y aprobadas por el socio único el **30 de junio de 2024**.
- En el balance abreviado presentado para su depósito, la sociedad consignó una cifra de cero euros tanto en el apartado correspondiente al capital social como en el relativo al capital escriturado. Los 3.000 euros de capital figuraban contabilizados en el pasivo corriente.
- El **registrador mercantil rechazó el depósito de las cuentas anuales al apreciar que la cifra de capital reflejada en el balance no coincidía con la que constaba inscrita en la hoja registral de la sociedad.**
- La sociedad recurrió la calificación negativa alegando que, al cierre del ejercicio 2023, la escritura de constitución todavía no estaba inscrita en el Registro Mercantil.
- Sostenía que había aplicado correctamente el Plan General de Contabilidad, que contempla la utilización de la cuenta 194, «Capital emitido pendiente de inscripción», para registrar el capital social mientras no se haya producido su inscripción registral.
- En consecuencia, defendía que los 3.000 euros debían figurar en el pasivo corriente del balance y no en el patrimonio neto, al tratarse de un capital pendiente de inscripción al cierre del ejercicio.

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL

- La Dirección General desestima el recurso y **confirma la calificación negativa del registrador mercantil**, manteniendo el rechazo del depósito de las cuentas anuales.
- El Centro Directivo considera determinante que, aunque la sociedad todavía no estaba inscrita al cierre del ejercicio 2023, sí lo estaba cuando sus administradores formularon las cuentas anuales, el 31 de marzo de 2024.
- Por tanto, la sociedad no podía presentar el capital social como pendiente de inscripción, puesto que esta ya se había producido el 9 de enero de 2024.
- La cifra de capital debía reflejarse en el apartado correspondiente del balance y coincidir con la que constaba inscrita en el Registro Mercantil.

Fundamentos jurídicos de la resolución

A. La necesaria concordancia entre el capital social reflejado en las cuentas anuales y el inscrito en el Registro Mercantil

- La Dirección General recuerda su reiterada doctrina conforme a la cual el registrador mercantil puede rechazar el depósito de cuentas anuales cuando la cifra de capital social consignada en el balance no coincide con la que figura inscrita en la hoja registral de la sociedad.
- Aunque el artículo 368.1 del Reglamento del Registro Mercantil configura la calificación del depósito de cuentas en términos fundamentalmente formales, esta facultad también alcanza a determinados aspectos materiales.
- En particular, el artículo 280.1 de la Ley de Sociedades de Capital permite fundamentar un control que impida el depósito de cuentas cuyo contenido contradiga los asientos registrales.
- La Dirección General considera que admitir esa discordancia perjudicaría la función informativa y de publicidad del depósito de cuentas, dado que los asientos del Registro Mercantil se presumen exactos y válidos y producen efectos frente a terceros.

B. El tratamiento contable del capital pendiente de inscripción

- La resolución examina las cuentas 100 y 194 del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- La cuenta 100, «Capital social», recoge el capital escriturado de las sociedades mercantiles, mientras que la cuenta 194, «Capital emitido pendiente de inscripción», contempla el capital que todavía no ha accedido al Registro Mercantil.
- La Dirección General destaca que el propio Plan General de Contabilidad dispone expresamente que el saldo de la cuenta 194:
  «Figurará en el pasivo corriente del balance si en la fecha de formulación de las cuentas anuales no se hubiera producido la inscripción en el Registro Mercantil».
- De esta previsión resulta que el tratamiento contable del capital pendiente de inscripción no depende exclusivamente de la situación existente al cierre del ejercicio, sino también de si la inscripción se ha producido cuando se formulan las cuentas anuales.

C. La fecha de formulación de las cuentas anuales es determinante

- Este constituye el argumento central de la resolución.
- La Dirección General distingue dos situaciones:
  - **Inscripción posterior a la formulación de las cuentas:** el capital puede figurar como pendiente de inscripción en el pasivo corriente, conforme a las reglas del Plan General de Contabilidad.
  - **Inscripción anterior a la formulación de las cuentas:** el capital debe reflejarse en el apartado correspondiente al capital social, aunque la inscripción se haya producido después del cierre del ejercicio.
- En el caso examinado, la sociedad se inscribió el 9 de enero de 2024 y las cuentas se formularon el 31 de marzo de 2024.
- Por tanto, cuando se formularon las cuentas, había desaparecido la circunstancia que justificaba mantener los 3.000 euros en la cuenta 194.

D. La discordancia registral justifica la denegación del depósito

- La Dirección General concluye que la sociedad no se encontraba en el supuesto excepcional que permite presentar unas cuentas anuales con una cifra de capital distinta de la inscrita.
- En consecuencia, el balance debía reflejar el capital social de 3.000 euros en el epígrafe correspondiente, coincidiendo con el contenido de la hoja registral.
- La falta de concordancia justificaba la calificación negativa del registrador.

Sentencia

INEFICACIA DE LA TRANSMISIÓN A UNA SOCIEDAD BENEFICIARIA

ESCISIÓN TOTAL. PERSONALIDAD JURÍDICA LATENTE. El Tribunal Supremo reconoce que una sociedad extinguida por escisión total puede seguir siendo propietaria de acciones cuya transmisión a la sociedad beneficiaria resultó ineficaz por incumplir las restricciones estatutarias

La extinción de una sociedad por escisión total y la cancelación de sus asientos registrales no impiden reconocerle una personalidad jurídica latente, prorrogada o residual cuando subsisten relaciones jurídicas pendientes. El Tribunal Supremo declara que las restricciones estatutarias a la transmisión de acciones deben respetarse incluso en operaciones de escisión por sucesión universal. Si la transmisión resulta ineficaz, las acciones permanecen bajo la titularidad de la sociedad escindida, que conserva capacidad procesal y legitimación para reclamar su propiedad y los derechos económicos inherentes.

Fecha: 24/09/2026 Fuente: web del Poder Judicial Enlace: Sentencia del TS de 24/09/2026

SÍNTESIS: El Tribunal Supremo reconoce que una sociedad extinguida por escisión total conserva la propiedad de las acciones cuya transmisión a la sociedad beneficiaria resultó ineficaz.
El Tribunal Supremo declara que la sucesión universal derivada de una escisión total no permite eludir las restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones. Si la transmisión incumple el derecho de adquisición preferente de los restantes accionistas, resulta ineficaz, aunque la operación de escisión siga siendo válida. En consecuencia, las acciones permanecen bajo la titularidad de la sociedad escindida, que, pese a su extinción y a la cancelación de sus asientos registrales, conserva una personalidad jurídica latente, prorrogada o residual que le permite reclamar judicialmente su propiedad y ejercer los derechos sociales y económicos inherentes, incluidos los dividendos pendientes de pago.

ANTECEDENTES Y HECHOS QUE ORIGINAN LA CONTROVERSIA

- **La sociedad familiar Crisos, S.L**. era titular de ocho acciones, numeradas del 21 al 28, de la sociedad **El Olivillo 87, S.A.**
- El artículo 8 de los estatutos de esta última sociedad establecía una restricción a la libre transmisibilidad de las acciones, consistente en un derecho de adquisición preferente a favor de los restantes accionistas.
- El 28 de junio de 2001, Crisos otorgó una escritura de **escisión total** por la que se extinguía y transmitía su patrimonio a diversas sociedades beneficiarias. Entre los activos transmitidos figuraban las ocho acciones de El Olivillo, **que se adjudicaban a Gavifia, S.L**., una sociedad de nueva constitución.
- Sin embargo, **la transmisión se realizó sin cumplir el procedimiento estatutario** que permitía a los restantes accionistas ejercitar su derecho de adquisición preferente.

Esta circunstancia dio lugar a dos procedimientos judiciales.

Primer procedimiento (2006-2008).

- Gavifia reclamó judicialmente el reconocimiento de su condición de accionista de El Olivillo.
- El Juzgado de lo Mercantil n.º 6 de Madrid desestimó su pretensión, mediante sentencia de 3 de octubre de 2006, posteriormente confirmada por la Audiencia Provincial de Madrid el 14 de febrero de 2008.
- La transmisión de las acciones se consideró inoponible a El Olivillo porque no se había realizado la comunicación previa exigida por los estatutos.
- También se rechazó la pretensión de otros accionistas de adquirir aquellas acciones, puesto que los estatutos no contemplaban un derecho de retracto ejercitable con posterioridad a la transmisión.

Segundo procedimiento (2018-2022).

- Ante esta situación, Crisos y sus antiguos socios interpusieron una nueva demanda solicitando que se reconociera la propiedad de las acciones a favor de Crisos y, subsidiariamente, de sus socios.
- También reclamaron el restablecimiento de los derechos sociales y económicos asociados a aquellas acciones, incluidos los dividendos aprobados y pendientes de pago.

- El Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de Madrid estimó sustancialmente la demanda el 18 de mayo de 2021, decisión que confirmó la Audiencia Provincial de Madrid el 24 de octubre de 2022.
- El Olivillo recurrió ante el Tribunal Supremo.

Objeto de los recursos ante el Tribunal Supremo

La sociedad recurrente interpuso un recurso extraordinario por infracción procesal y un recurso de casación.

En esencia, planteó tres cuestiones:

1. Competencia judicial. Sostenía que el litigio correspondía a los juzgados de primera instancia, porque se ejercitaba una acción declarativa de dominio, y no a los juzgados de lo mercantil.

2. Capacidad procesal. Alegaba que Crisos carecía de capacidad para intervenir en juicio, porque había quedado extinguida por su escisión total y sus asientos registrales habían sido cancelados.

3. Legitimación activa. Defendía que Crisos tampoco podía ser propietaria de las acciones, puesto que todo su patrimonio había sido transmitido por sucesión universal a las sociedades beneficiarias.

- **La cuestión jurídica fundamental consistía en determinar si una sociedad extinguida por escisión total puede conservar la titularidad de activos que no llegaron a transmitirse eficazmente y ejercer judicialmente los derechos derivados de ellos.**

FALLO DEL TRIBUNAL SUPREMO

- El Tribunal Supremo desestima íntegramente los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación, confirma la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid e impone las costas a la recurrente, con pérdida de los depósitos constituidos.
- En consecuencia:
  - **Reconoce que Crisos sigue siendo propietaria de las ocho acciones de El Olivillo**.
  - Confirma el restablecimiento de sus derechos sociales y económicos, incluido el derecho a percibir los dividendos aprobados y pendientes de pago.
  - **Reconoce que Crisos conserva capacidad procesal y legitimación** activa para reclamar estos derechos, pese a haberse extinguido formalmente por escisión total.

¿Fija doctrina jurisprudencial?

- La sentencia no contiene un pronunciamiento formal y separado de fijación de doctrina, pero sí establece un criterio jurisprudencial relevante: **la doctrina de la personalidad jurídica latente o residual también resulta aplicable, excepcionalmente, a las sociedades extinguidas por escisión total cuando subsisten activos o relaciones jurídicas que no han podido transmitirse eficazmente a las sociedades beneficiarias.**
- De este modo, **extiende expresamente a un supuesto de escisión total** una doctrina que el Tribunal Supremo ya había aplicado a sociedades disueltas, liquidadas o extinguidas por otras causas.

Fundamentos jurídicos de la sentencia

1. La sucesión universal derivada de una escisión no permite eludir las restricciones estatutarias a la transmisión de acciones

- El Tribunal Supremo parte de que la escisión total constituye una modificación estructural mediante la cual una sociedad se extingue y transmite su patrimonio en bloque, por sucesión universal, a las sociedades beneficiarias.
- No obstante, **esta sucesión universal no implica que puedan desconocerse las restricciones legales o estatutarias que afecten a la transmisibilidad de determinados derechos.**
- En el caso enjuiciado, la transmisión de las acciones **estaba condicionada al respeto del derecho de adquisición preferente** reconocido a los restantes accionistas de El Olivillo.
- Al haberse omitido ese requisito, **la transmisión resultó ineficaz**.
- El Tribunal Supremo razona que las restricciones estatutarias afectan al poder de disposición del titular de las acciones. Si no se respetan, el transmitente carece del poder de disposición necesario para que la transmisión produzca sus efectos.
- Para fundamentar este razonamiento, la sentencia equipara la eficacia de estas restricciones al pacto de no cesión (pactum de non cedendo) contemplado en el artículo 1112 del Código Civil.

2. La ineficacia de la transmisión de las acciones no determina la invalidez de la escisión

- El Tribunal Supremo distingue entre la validez del negocio jurídico de escisión y la eficacia de la transmisión de uno de los activos comprendidos en ella.
- **La escisión constituye un negocio jurídico válido que conserva su eficacia obligatoria.**
- **Sin embargo, la transmisión de las acciones resulta ineficaz** porque no se respetaron las restricciones estatutarias.
- Por tanto, la ineficacia de la transmisión de un activo concreto no determina, por sí sola, la nulidad de toda la operación de escisión.
- Esta distinción permite mantener la validez de la modificación estructural sin reconocer a la sociedad beneficiaria una titularidad accionarial que no llegó a adquirir eficazmente.

3. Las acciones cuya transmisión resulta ineficaz permanecen bajo la titularidad de la sociedad escindida

- Una vez declarada la ineficacia de la transmisión, el Tribunal Supremo considera que **las acciones no pueden quedar sin titular.**
- **La sociedad beneficiaria no llegó a adquirirlas**, porque la transmisión infringió las restricciones estatutarias.
- Pero tampoco desaparecieron del tráfico jurídico como consecuencia de la extinción de la sociedad transmitente.
- La consecuencia es que las acciones permanecen en la situación jurídica anterior a la transmisión ineficaz.
- Por tanto, **Crisos continúa siendo su titular,** sin perjuicio de que se hubiera extinguido formalmente por la escisión total.
- El Tribunal rechaza expresamente que estos activos puedan quedar en una situación de vacío jurídico o convertirse en bienes sin dueño (res nullius).

4. La cancelación registral no excluye necesariamente la subsistencia de personalidad jurídica

- El Tribunal Supremo recuerda su jurisprudencia sobre la denominada **personalidad jurídica latente, prorrogada o residual.**
- Aunque la extinción de una sociedad y la cancelación de sus asientos registrales determinan ordinariamente la desaparición de su personalidad jurídica, existen situaciones excepcionales en las que esa personalidad debe reconocerse para resolver relaciones jurídicas pendientes.
- La finalidad es evitar que la extinción formal impida el ejercicio de derechos o el cumplimiento de obligaciones que subsisten.
- La sentencia destaca que la cancelación registral tiene naturaleza declarativa y no constitutiva de la extinción material de todas las relaciones jurídicas de la sociedad.
- En consecuencia, mientras permanezcan relaciones jurídicas pendientes, puede reconocerse a la sociedad extinguida una personalidad residual limitada a su resolución.

5. La doctrina de la personalidad jurídica residual también resulta aplicable a las sociedades totalmente escindidas

- La principal aportación de la sentencia consiste en **extender esta doctrina a una sociedad extinguida mediante una operación de escisión total.**
- El Tribunal Supremo reconoce que, normalmente, la escisión total provoca la extinción de la sociedad escindida y la transmisión de sus relaciones jurídicas a las beneficiarias.
- Sin embargo, el supuesto enjuiciado presenta una circunstancia excepcional: **determinadas acciones no llegaron a transmitirse eficazmente.**
- **Por ello, la sociedad escindida conserva una relación jurídica pendiente que justifica reconocerle personalidad residual.**
- Esta personalidad no supone una recuperación general de la existencia jurídica de la sociedad, sino su mantenimiento para aquellos efectos necesarios hasta agotar las relaciones jurídicas subsistentes.

6. La sociedad extinguida conserva capacidad procesal y legitimación activa

- El Tribunal Supremo diferencia dos conceptos:
  - Capacidad para ser parte: aptitud jurídica para intervenir como demandante o demandado en un procedimiento judicial.

  - Legitimación activa: condición de titular de la relación jurídica o del derecho cuya tutela se solicita.
- En este caso concurren ambos requisitos.
- Crisos conserva capacidad para ser parte porque subsiste su personalidad jurídica residual respecto de las acciones litigiosas.
- Y tiene legitimación activa porque continúa siendo propietaria de las acciones cuya transmisión resultó ineficaz.
- Por ello, puede reclamar judicialmente su titularidad y los derechos sociales y económicos inherentes a su condición de accionista.

7. La competencia corresponde a la jurisdicción mercantil

- El Tribunal Supremo también rechaza la objeción relativa a la competencia judicial.
- En primer lugar, considera que El Olivillo no impugnó oportunamente mediante recurso de reposición el auto que desestimó la declinatoria por falta de competencia objetiva.
- Además, entrando en el fondo, entiende que la controversia tiene naturaleza societaria.
- Aunque la demanda incluía una pretensión declarativa de propiedad, su resolución exigía determinar los efectos de una escisión total, la eficacia de las restricciones estatutarias y la subsistencia de la personalidad jurídica de una sociedad mercantil.
- Por tanto, considera correctamente atribuida la competencia al órgano mercantil.

Normativa aplicada y citada por el Tribunal Supremo

Art. 1112 del Código Civil. Fundamenta la eficacia de las restricciones a la transmisibilidad de derechos, que el Tribunal equipara al pactum de non cedendo.
Arts. 6 y 7 LEC. Regulan la capacidad para ser parte y la comparecencia en juicio. Permiten examinar la capacidad procesal residual de Crisos.
Art. 10 LEC. Determina la legitimación procesal de quien comparece como titular de la relación jurídica litigiosa.
Arts. 66 y 459 LEC. Fundamentan el rechazo del motivo procesal sobre competencia objetiva al no haberse recurrido oportunamente la desestimación de la declinatoria.
Art. 252.1.a) de la LSA de 1989. Define la escisión total y su efecto extintivo. Es la normativa histórica aplicable a la operación realizada en 2001.
Art. 94.1 de la Ley 2/1995. Determina la aplicación del régimen de escisión a las sociedades de responsabilidad limitada.
Art. 59 del RDL 5/2023. Regula actualmente la escisión total, con transmisión del patrimonio en bloque por sucesión universal. Se cita como referencia normativa posterior, no como legislación aplicable a la escisión de 2001.
Art. 236.2 del Reglamento del Registro MercantilContempla la cancelación de los asientos de la sociedad totalmente escindida, cuyos efectos analiza el Tribunal.
Art. 398.1 LEC. Fundamenta la imposición de las costas de los recursos desestimados.

Jurisprudencia relacionada

El Tribunal Supremo apoya su decisión en varias resoluciones anteriores que han reconocido la subsistencia excepcional de la personalidad jurídica tras la extinción formal de una sociedad.
STS 324/2017, de 24 de mayo (Pleno de la Sala Primera). Reconoció la capacidad procesal de una sociedad disuelta, liquidada y cancelada registralmente para hacer frente a reclamaciones derivadas de pasivos pendientes. Constituye uno de los principales antecedentes de la doctrina de la personalidad jurídica latente.
STS 1536/2023, de 8 de noviembre. Reconoció legitimación activa a una sociedad extinguida tras la conclusión de su concurso por insuficiencia de masa para ejercitar una acción indemnizatoria, sin necesidad de reabrir previamente el concurso.
STS 823/2025, de 27 de mayo. Admitió que una sociedad extinguida ejercitara un derecho de tanteo adquirido antes de su extinción, al tratarse de una relación jurídica pendiente.

Sentencia

IMPUGNACIÓN

ACUERDOS DE SOCIO ÚNICO. La Audiencia Provincial de Madrid impide al socio único que también es administrador impugnar sus propias decisiones sociales, aunque alegue haber sido engañado

La Audiencia Provincial de Madrid establece que el socio único de una sociedad que también ostenta el cargo de administrador único carece de legitimación para impugnar las decisiones sociales adoptadas por él mismo. Además, recuerda que los vicios del consentimiento, como el error o el dolo, no pueden invocarse como causas de nulidad de acuerdos sociales mediante el régimen de impugnación de la Ley de Sociedades de Capital, que constituye un sistema especial distinto del previsto para los contratos en el Código Civil.

Fecha: 23/03/2026 Fuente: web del Poder Judicial Enlace: Sentencia de la AP de Madrid de 23/03/2026

SÍNTESIS: El socio único que también es administrador no puede impugnar sus propias decisiones sociales, aunque alegue haber sido engañado.
La Audiencia Provincial de Madrid establece que el socio único que ostenta simultáneamente el cargo de administrador único **carece de legitimación para impugnar las decisiones sociales adoptadas por él mismo**. Asimismo, aclara que los vicios del consentimiento, como el error o el dolo, no constituyen por sí mismos causas de impugnación de acuerdos sociales, al estar sujetos estos a un régimen especial previsto en la Ley de Sociedades de Capital, distinto del aplicable a los contratos. Ello no impide el ejercicio de otras acciones civiles o penales que pudieran resultar procedentes.

ANTECEDENTES DEL CASO

- El litigio tiene su origen en una ampliación de capital de una sociedad limitada unipersonal dedicada al desarrollo de franquicias de restauración.
- Su socio y administrador único acordó una ampliación de capital por compensación de créditos de 9.500 euros, mediante la cual una sociedad vinculada a sus asesores fiscales y jurídicos adquirió el 75,40 % del capital social.
- Posteriormente, **el socio fundador impugnó la operación alegando que había sido engañado por sus asesores,** en quienes había depositado su confianza. Sostenía que el crédito compensado era inexistente y que la ampliación había permitido a los nuevos socios adquirir el control de una sociedad cuyo patrimonio neto ascendía, según sus cálculos, a más de 380.000 euros.
- **Solicitó la nulidad del acuerdo de ampliación**, de la escritura pública y de su inscripción registral, además de una indemnización por daños y perjuicios.
- El Juzgado de lo Mercantil desestimó la demanda y el interesado recurrió en apelación.

Fundamentos jurídicos de la sentencia

A. El socio único que también es administrador no puede impugnar sus propias decisiones.

- La Audiencia distingue entre los acuerdos adoptados por una junta general y las decisiones del socio único de una sociedad unipersonal.
- Conforme al artículo 15 LSC, el socio único ejerce las competencias de la junta general, **pero sus decisiones no constituyen propiamente acuerdos colegiados.**
- **Aunque el artículo 206 LSC reconoce legitimación a los socios para impugnar acuerdos sociales, la Audiencia considera que esta regla no puede trasladarse automáticamente a las sociedades unipersonales.**
- En particular, **cuando el socio único también es administrador único, carece de legitimación para impugnar las decisiones que él mismo ha adoptado**.

- El tribunal admite, no obstante, que determinadas decisiones del socio único pueden ser impugnadas por administradores que no sean el propio socio o por terceros que acrediten un interés legítimo.

B. El régimen de impugnación de acuerdos sociales no permite invocar directamente los vicios del consentimiento propios de los contratos.

- La Audiencia recuerda que el artículo 204 LSC establece un régimen especial de impugnación de acuerdos sociales.
- Aunque la infracción de ley puede comprender normas ajenas a la propia LSC, ello no significa que puedan trasladarse al ámbito societario las causas de nulidad o anulabilidad previstas para los contratos.
- En este sentido, el tribunal diferencia entre:
  - Las irregularidades en el procedimiento de adopción del acuerdo o la ilegalidad de su contenido, que pueden justificar su impugnación.
  - Los defectos en la formación de la voluntad individual del socio, como el error o el engaño, que no constituyen por sí mismos causas de impugnación societaria.
- La Sala insiste en que la validez del voto se refiere a su emisión conforme a las normas societarias, y no a las circunstancias personales que hayan determinado el sentido del voto.

C. La alegación de inexistencia del crédito no permite superar los obstáculos anteriores.

- El demandante también sostenía que el crédito de 9.500 euros utilizado para la ampliación de capital era inexistente, lo que supondría una infracción del artículo 301 LSC.
- Sin embargo, la sentencia de primera instancia había constatado que el propio demandante, en su condición de administrador, firmó el informe acreditativo de la existencia, liquidez, vencimiento y exigibilidad del crédito, certificando además su concordancia con la contabilidad social.
- La Audiencia confirma la desestimación sin entrar a resolver de manera autónoma la controversia probatoria sobre la existencia del crédito, al considerar determinantes la falta de legitimación del demandante y la improcedencia de las causas de impugnación planteadas.

FALLO

- La Audiencia Provincial de Madrid **desestima íntegramente el recurso de apelación**, confirma la sentencia que rechazó la impugnación de la ampliación de capital e impone las costas de segunda instancia al recurrente.

Sentencia del TJUE

EL TJUE LIMITA EL ACCESO PÚBLICO A DATOS DE ACCIONISTAS

ACCESO PÚBLICO. LETONIA. El TJUE declara contrario al RGPD el acceso público e indiscriminado a los datos personales de todos los accionistas de las sociedades anónimas, incluidos los minoritarios

La transparencia empresarial, la prevención del blanqueo de capitales y la aplicación de sanciones internacionales no justifican la publicación en Internet, sin restricciones, de los datos personales de todos los accionistas. El TJUE considera que esta medida constituye una injerencia grave y desproporcionada en los derechos a la intimidad y a la protección de datos, especialmente cuando existen mecanismos menos lesivos, como exigir la acreditación de un interés legítimo.

Fecha: 03/09/2026 Fuente: web del Notariado Enlace: Sentencia del TJUE de 03/09/2026 asunto C-798/24

SÍNTESIS: El TJUE declara que el RGPD se opone a una normativa que permita el acceso público e indiscriminado a los datos personales de todos los accionistas de sociedades anónimas, incluidos los minoritarios, sin exigir la acreditación de un interés legítimo. Considera que la transparencia empresarial, la prevención del blanqueo de capitales y la aplicación de sanciones no justifican una injerencia tan grave en los derechos a la intimidad y a la protección de datos cuando existen medidas menos lesivas. Asimismo, precisa que la normativa europea sobre publicidad societaria no exige divulgar la identidad de todos los accionistas por el mero hecho de serlo.

ANTECEDENTES Y HECHOS

- Diecisiete personas físicas, accionistas minoritarios de una **sociedad anónima letona, impugnaron ante el Tribunal Constitucional de Letonia una normativa que obligaba a hacer públicos los datos personales de todos los accionistas de este tipo de sociedades.**
- La información publicada incluía la identidad, los datos de contacto, la clase, el número y el valor nominal de las acciones y los derechos de voto correspondientes a cada accionista.
- Además, los datos podían consultarse gratuitamente en Internet y descargarse masivamente, incluso por usuarios no identificados, sin necesidad de justificar un interés legítimo.
- Los **demandantes consideraban que esta publicidad vulneraba su derecho a la intimidad y a la protección de datos personales**, especialmente porque no tenían capacidad para administrar, representar o controlar la sociedad.
- El Tribunal Constitucional letón planteó al TJUE si la normativa resultaba compatible con la Directiva 2017/1132, sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades, y con el RGPD.

FALLO DEL TRIBUNAL

El TJUE establece dos conclusiones:

- **Primera.** El artículo 14.d) de la Directiva 2017/1132 no exige publicar los datos de todos los accionistas de las sociedades anónimas, incluidos los minoritarios. La obligación de publicidad relativa a quienes participan en la administración, supervisión o control de una sociedad no comprende, por el mero hecho de serlo, a sus accionistas.
- **Segunda.** Los artículos 5 y 6 del RGPD, interpretados a la luz de los artículos 7 y 8 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea, se oponen a una normativa nacional que imponga la publicación indiscriminada de los datos personales de todos los accionistas, sin condicionar el acceso a requisitos como la acreditación de un interés legítimo.

Fundamentos jurídicos

A. La condición de accionista no equivale a participar en la administración o control de la sociedad

- El Tribunal distingue entre la condición de accionista, derivada de la titularidad de acciones, y la de miembro de los órganos de administración o supervisión.
- Aunque la junta general tenga competencias decisorias relevantes, ello no significa que todos sus integrantes participen en la administración o control en el sentido del artículo 14.d) de la Directiva 2017/1132.
- La finalidad de la publicidad societaria es proteger a los terceros que contratan con la sociedad, permitiéndoles conocer especialmente quiénes pueden representarla y obligarla jurídicamente.
- La publicación de los datos de todos los accionistas minoritarios no resulta necesaria para alcanzar esa finalidad.

B. La publicación indiscriminada constituye una injerencia grave en los derechos fundamentales

- El TJUE considera que la divulgación de la identidad de los accionistas, sus participaciones y sus derechos de voto permite elaborar perfiles sobre su patrimonio, situación económica e inversiones.
- La gravedad de la injerencia aumenta cuando la información puede consultarse libremente en Internet, descargarse masivamente y difundirse posteriormente sin control efectivo.
- Por ello, la publicidad debe superar un juicio estricto de proporcionalidad, conforme a los artículos 5 y 6 del RGPD y a los artículos 7, 8 y 52.1 de la Carta.

C. La prevención del blanqueo de capitales no justifica el acceso público ilimitado

- El Tribunal reconoce que la transparencia accionarial puede contribuir a prevenir el blanqueo de capitales, la financiación del terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva.
- Sin embargo, recuerda que estas funciones corresponden prioritariamente a las autoridades públicas y a los sujetos obligados, especialmente las entidades financieras.
- Además, el artículo 30.5 de la Directiva 2015/849 contempla el acceso a la información sobre titularidad real por quienes acrediten un interés legítimo.
- Si incluso respecto de los titulares reales existen mecanismos de acceso condicionado, con mayor razón resulta injustificado publicar indiscriminadamente los datos de accionistas minoritarios que no tienen esa condición.

D. La aplicación de sanciones tampoco exige publicar los datos de todos los accionistas

- El TJUE admite que la transparencia puede facilitar la aplicación de sanciones nacionales, internacionales y europeas.
- No obstante, considera que existen alternativas menos restrictivas. Entre ellas, siguiendo las observaciones de la Comisión Europea, menciona limitar la publicación a los datos de personas incluidas en listas de sanciones y exigir un interés legítimo para acceder a la información relativa a los demás accionistas.

E. La existencia de medios menos lesivos determina la desproporción de la medida

- El Tribunal recuerda que, cuando existen varios mecanismos adecuados para alcanzar una finalidad legítima, debe elegirse el que resulte menos perjudicial para los derechos fundamentales.
- También rechaza que las dificultades prácticas de verificar un interés legítimo permitan justificar un acceso indiscriminado.
- Por tanto, la regulación letona no cumple las exigencias de necesidad y proporcionalidad.

Resolució de la Generalitat de Catalunya

COMPUT

CONCEPTE DE GRAN TENIDOR. Resolució 5/2026. Relativa a les modificacions efectuades per la Llei 11/2026, de 9 de juliol, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic, en la definició del concepte de gran tenidor.

La Generalitat de Catalunya aclareix els nous criteris per determinar la condició de gran tenidor d'immobles residencials a efectes de l'impost sobre transmissions patrimonials (ITP): exclusió dels immobles rústics i còmput conjunt dels habitatges situats en diferents zones de mercat residencial tensionat.

Fecha: 15/10/2026 Fuente: web d'e-tributs. Enlace: Resolució 5/2026

1. Objecte de la resolució

La Direcció General de Tributs i Joc de la Generalitat de Catalunya ha dictat la Resolució 5/2026, de 6 d'octubre, amb **l'objectiu d'aclarir l'abast de les modificacions introduïdes per la Llei 11/2026**, de 9 de juliol, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic, en la definició de gran tenidor continguda a l'article 641-1 del llibre sisè del Codi tributari de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 1/2024, de 12 de març.

La resolució precisa quins immobles s'han de computar per determinar la condició de gran tenidor i com s'han de comptabilitzar els habitatges ubicats en municipis declarats zones de mercat residencial tensionat.

2. Contingut de la resolució

A. Exclusió dels immobles rústics d'ús residencial

Fins al 13 de juliol de 2026, per determinar si una persona tenia la condició de gran tenidor per superar els 1.500 m² de superfície construïda d'ús residencial, es computaven tant els immobles urbans com els rústics situats a Catalunya.

Des del 14 de juliol de 2026, **únicament es computen els immobles urbans d'ús residencial**, de manera que queden exclosos els immobles rústics, encara que tinguin un ús residencial, com és el cas de les masies.

En conseqüència, es considera gran tenidor la persona física o jurídica que sigui propietària de:

- Més de deu immobles urbans d'ús residencial situats a Catalunya.
- Immobles urbans d'ús residencial amb una superfície construïda conjunta superior als 1.500 m² a Catalunya.

Aquesta modificació restringeix l'àmbit d'aplicació de la definició de gran tenidor, ja que exclou del còmput les propietats rústiques que anteriorment podien determinar l'adquisició d'aquesta condició.

B. Còmput conjunt d'habitatges situats en diferents zones de mercat residencial tensionat

La resolució també aclareix el criteri aplicable als habitatges ubicats en zones de mercat residencial tensionat (ZMRT).

A Catalunya hi ha dues zones declarades:

- Una primera zona, integrada per 140 municipis, efectiva des del 16 de març de 2024.
- Una segona zona, integrada per 131 municipis, efectiva des del 10 d'octubre de 2024.

Fins al 13 de juliol de 2026, per adquirir la condició de gran tenidor per disposar de cinc o més habitatges en zones tensionades, calia que tots estiguessin situats en una mateixa zona de mercat residencial tensionat.

Des del 14 de juliol de 2026, **es computen conjuntament tots els habitatges urbans d'ús residencial situats en municipis declarats tensionats, encara que pertanyin a zones diferents**.

Per tant, té la consideració de gran tenidor qualsevol persona física o jurídica titular de cinc o més immobles urbans residencials ubicats en un o diversos municipis tensionats, independentment de la zona a la qual pertanyin.

C. Exclusió dels garatges i trasters

La Llei 11/2026 ha suprimit de l'article 641-1 la referència expressa que excloïa del còmput els garatges i trasters.

No obstant això, la Direcció General de Tributs i Joc **aclareix que els garatges i trasters continuen exclosos del còmput**, atès que no tenen la consideració d'immobles d'ús residencial a aquests efectes.

Per tant, la supressió de la referència expressa no implica cap modificació material del seu tractament.