

NEWSLETTER MERCANTIL OCTUBRE 2025



EDITORIAL

En esta Newsletter de novedades mercantiles correspondiente al mes de octubre de 2025 incluimos, como es costumbre, los siguientes apartados:

- i. Resumen de las principales novedades legislativas producidas durante el mes de septiembre de 2025.
- ii. Relación de las principales resoluciones judiciales y administrativas dictadas y/o publicadas en el ámbito mercantil durante el mes de septiembre de 2025.
- iii. Reseña de Interés:
 - Nuestra Reseña de Interés tratará sobre distintas novedades legislativas:
 - El papel de la rehabilitación integral en la normativa sobre control de alquileres.
 - La Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 6ª, número 560/2025, de 7 de mayo.

Esperamos que todas estas novedades sean de vuestro interés.

Gracias.

Un saludo,



NORMATIVA RELEVANTE EN EL ÁMBITO MERCANTIL

A continuación, les señalamos la normativa relevante dictada y/o publicada durante el mes de septiembre de 2025:

- Resolución de 29 de septiembre de 2025, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se actualiza el sistema de índices de precios de referencia a los efectos de lo establecido en el artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. BOE de 30 de septiembre de 2025.
- *Reglamento Delegado (UE) 2025/884 de la Comisión, de 7 de mayo de 2025, por el que se modifica el Reglamento Delegado (UE) 2022/930 en lo que respecta a las tasas relativas a la supervisión de los proveedores de información consolidada por parte de la Autoridad Europea de valores y mercados. DOUE L, de 2 de septiembre de 2025.*
- *Reglamento Delegado (UE) 2025/1496 de la Comisión, de 12 de junio de 2025, por el que se modifica el Reglamento (UE) n.o 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a la fecha de aplicación de los requisitos de fondos propios por riesgo de mercados. DOUE L, de 19 de septiembre de 2025.*
- *Reglamento de Ejecución (UE) 2025/1929 de la Comisión, de 29 de septiembre de 2025, por el que se establecen disposiciones de aplicación del Reglamento (UE) n.o 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a la vinculación de la fecha y la hora con los datos y al establecimiento de la exactitud de las fuentes de información temporal para el suministro de sellos cualificados de tiempo electrónicos. DOUE L, de 30 de septiembre de 2025.*



RESOLUCIONES RELEVANTES EN EL ÁMBITO MERCANTIL

A continuación, les señalamos resoluciones relevantes dictadas y/o publicadas durante el mes de septiembre de 2025:

- *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Sala Cuarta, de 4 de septiembre de 2025, asunto C-21/24.* Derecho de la competencia. Plazo de prescripción de las acciones de daños. Inicio del cómputo tras la firmeza de la resolución sancionadora. Principio de efectividad.
- *Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo Civil, de 2 de septiembre de 2025, recurso 2320/2021.* Derecho societario. Impugnación de acuerdos sociales. Falta de legitimación activa para impugnar acuerdos sociales. Nulidad de los contratos de compraventa de acciones por simulación absoluta.
- *Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo Civil, de 15 de septiembre de 2025, recurso 3897/2022.* Banco Popular. Acción de nulidad y responsabilidad por folleto. Amortización total de las acciones en el proceso de resolución. Falta de acción por parte de los inversores.
- *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Sala Primera, de 11 de septiembre de 2025, asunto C-687/23.* Amortización de los instrumentos de capital y protección de los derechos de accionistas y acreedores. Acción de nulidad por información defectuosa. Ejercicio de la acción de nulidad anterior a la adopción de las medidas de resolución.
- *Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo Civil, de 15 de julio de 2025, recurso 1968/2020.* El consentimiento del deudor a la cesión de crédito y las consecuencias en orden a imposibilitar la oposición de determinadas excepciones a la exigencia de pago por parte del cesionario.



RESEÑA DE INTERÉS

➤ **El papel de la rehabilitación integral en la normativa sobre control de alquileres**

La regulación del mercado de alquiler residencial se ha convertido, en los últimos años, en uno de los pilares fundamentales de las políticas públicas de vivienda, especialmente en aquellos territorios donde el acceso a una vivienda digna y asequible se ha convertido en un reto estructural. En este contexto, el Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda (SERPAVI) se ha consolidado como un instrumento técnico que pretende aportar transparencia, estabilidad y equidad al mercado arrendatario, mediante la determinación de valores de referencia que limitan la renta en zonas de mercado residencial tensionado.

Sin embargo, la propia metodología del SERPAVI prevé excepciones significativas a la aplicación de estos límites. Concretamente, se excluyen expresamente de su ámbito de aplicación las viviendas de nueva construcción y aquellas que hayan sido objeto de una rehabilitación integral, durante un período de cinco años a contar desde la fecha de finalización de la obra. Esta excepción normativa, recogida en el artículo 17.7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), abre la puerta a una serie de incertidumbres jurídicas e interpretativas, especialmente cuando se confronta con otras disposiciones de la misma ley que, paradójicamente, sí imponen límites a la renta aplicables a estos mismos supuestos.

Desde el punto de vista jurídico, esta dualidad normativa puede generar incertidumbre entre propietarios y promotores inmobiliarios. Por un lado, se supone que la normativa pretende incentivar la renovación del parque de vivienda. Por otro, la persistencia de un límite a la renta (como el que prevé el art. 17.6) puede actuar como desincentivo, sobre todo si no existe una clara diferenciación legal entre los tipos de rehabilitación. Así, no queda claro si el legislador ha cometido una omisión o si, por el contrario, ha querido establecer una especie de equilibrio entre protección del inquilino e incentivos para el propietario. Cabe recordar que la propia LAU prevé la posibilidad de incrementar la renta en un 10% respecto al contrato anterior cuando se llevan a cabo ciertas obras de rehabilitación (art. 17.6.a), lo que puede considerarse un mecanismo de compensación.

Uno de los puntos más controvertidos de esta regulación es, sin duda, la indeterminación del concepto de "Rehabilitación integral". Mientras que el concepto de "nueva construcción" no genera dudas, el de rehabilitación integral



es jurídicamente ambiguo y sujeto a múltiples interpretaciones. La antigua definición recogida en el Código Técnico de la Edificación (CTE), derogada en 2013, distinguía claramente entre rehabilitación y rehabilitación integral, siendo esta última la que implicaba intervenciones que afectaran estructural y funcionalmente al edificio, además de modificar el número de viviendas o la superficie destinada a estas. A pesar de la derogación de la definición por motivos prácticos, muchos operadores jurídicos y técnicos aún la utilizan con fines interpretativos.

En el ámbito catalán, la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda introduce un concepto cercano, el de “gran rehabilitación”, que ha sido equiparado a la rehabilitación integral en la memoria justificativa de la declaración de zonas tensionadas. Esta gran rehabilitación se define como un conjunto de actuaciones globales que afectan estructuras, usos o implican prácticamente una reconstrucción parcial, como en el caso del mantenimiento de fachadas pero demolición del resto del edificio.

Además, la ordenanza municipal ORPIMO introduce una definición operativa de rehabilitación global, asociada a intervenciones que implican un cambio sustancial de uso, redistribución de espacios o modificación de elementos comunes como fachadas o escaleras. Este enfoque refuerza la idea de que no todas las obras de rehabilitación pueden considerarse integrales, y que la calificación como tal debería responder a criterios objetivos y acumulativos.

No obstante, la circular 04.04/2016/P introduce un criterio restrictivo, asimilando la rehabilitación integral a la reconstrucción casi total de un edificio. Este enfoque es reduccionista y puede excluir obras significativas que, sin llegar a la reconstrucción, suponen una mejora radical del parque inmobiliario. Esta divergencia entre normativas estatales, autonómicas y municipales pone de manifiesto la falta de un marco unificado y claro que facilite la seguridad jurídica de los operadores inmobiliarios y de los inquilinos.

➤ **Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 6ª, núm. 560/2025, de 7 de mayo.**

La Audiencia Provincial aborda la impugnación de unos acuerdos sociales aprobados en una junta general de una sociedad de responsabilidad limitada, mediante los cuales se acordó modificar los estatutos para establecer el carácter retribuido del cargo de administrador y determinar la cuantía de su remuneración. La parte impugnante sostenía que dichos acuerdos lesionaban el interés social, eran desproporcionados en relación con la situación económica de la sociedad y habían sido adoptados con la participación de los mismos administradores afectados, en situación de posible conflicto de intereses.



Aunque la demanda inicial pretendía la nulidad de los acuerdos, el juzgado de primera instancia la desestimó al considerar que la retribución establecida se ajustaba al marco legal y a la solvencia de la sociedad. En apelación, se reiteró la existencia de un error en la valoración de la prueba y la infracción del interés social, así como la falta de información suficiente a la junta.

En este sentido, la Audiencia Provincial confirma la resolución de primera instancia y recuerda que, de acuerdo con los artículos 217 a 219 de la Ley de Sociedades de Capital, el cargo de administrador es gratuito salvo que los estatutos dispongan lo contrario, y que la fijación de la retribución es competencia de la junta general, la cual puede determinarla siempre que sea razonable y proporcional a la importancia y situación económica de la sociedad. El tribunal añade que esta proporcionalidad debe interpretarse en el marco de la libertad de empresa, y que el control judicial se ha de limitar a evitar supuestos de abuso o de evidente lesión del interés social.

Asimismo, la resolución analiza el papel de los pactos parasociales como instrumentos válidos para reflejar la voluntad de los socios en materia de organización y gobierno corporativo. Aunque dichos pactos no tengan eficacia directa frente a la sociedad, pueden servir como referencia interpretativa del interés social cuando expresan la voluntad común de los socios y no contravienen la ley ni los estatutos. En el caso examinado, la existencia de un pacto previo que ya preveía la remuneración de los administradores se considera un elemento relevante para valorar la conformidad de los acuerdos impugnados.

La Audiencia concluye que la retribución acordada es proporcionada y ajustada a derecho, dado que la sociedad presentaba una situación económica sólida y que la cuantía establecida respondía a la naturaleza y dedicación propias del cargo. Así, el tribunal desestima el recurso de apelación y confirma la validez de los acuerdos sociales, consolidando la doctrina según la cual la remuneración de los administradores es legítima cuando está previamente prevista, es proporcional y se adopta de acuerdo con el interés social, reafirmando al mismo tiempo el principio de soberanía de la junta general y la limitación de la intervención judicial a supuestos de abuso o desproporción manifiesta.

El presente documento es una recopilación de la información recabada por ETL GLOBAL ADDIENS, S.L. y cuya finalidad es estrictamente informativa y divulgativa. En definitiva, la información y comentarios en esta Newsletter contenidos no suponen en ningún caso asesoramiento jurídico de ninguna clase y en ningún caso podrá utilizarse esta Newsletter como documento sustitutivo de dicho asesoramiento jurídico. El contenido del presente documento es estrictamente confidencial y no podrá ser divulgado a terceros sin la previa autorizaciones ETL GLOBAL ADDIENS, S.L.

CONTACTO ETL GLOBAL ADD



PABLO GARRIDO

Socio

ETL GLOBAL ADD| Mercantil

pgarrido@etl.es

93 202 24 39



ANNA PUCHOL

Abogado

ETL GLOBAL ADD| Mercantil

apuchol@etl.es

93 202 24 39



DÒMENEC CAMPENY

Of Counsel

Socio ETL GLOBAL ADD| Mercantil

dcampeny@etl.es

93 202 24 39

ETL GLOBAL ADD es una firma jurídica multidisciplinar de carácter global, especializada en el asesoramiento fiscal, jurídico y mercantil, laboral, contable y procesal integral y personalizado, a empresas y particulares con más de 20 años de experiencia.

Disponemos de oficinas en Barcelona, Tarragona, Girona, Sabadell, Reus y Sitges.

Desde el año 2016, estamos integrados en el grupo ETL GLOBAL.

De origen alemán y con más de 140 despachos repartidos en el territorio español, ETL GLOBAL ocupa la 5ª posición en los rankings de facturación de empresas de servicios profesionales de auditoría y el 7º puesto en el ranking de firmas jurídicas en nuestro país.

ETL GLOBAL es el líder en Europa con más de 500.000 clientes Pymes situándose en la 3ª posición después de las Big4 a nivel europeo y en el puesto décimo quinto a nivel mundial.

www.etlglobaladd.es



ETL GLOBAL ADD

Avda. Diagonal 407, pral. | 08008 Barcelona (España) | info@etlglobaladd.com | Tel. +34 932 022 439