

NEWSLETTER MERCANTIL NOVIEMBRE 2025



EDITORIAL

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

- i. Resumen de las principales novedades legislativas producidas durante el mes de octubre de 2025.
- ii. Relación de las principales resoluciones judiciales y administrativas dictadas y/o publicadas en el ámbito mercantil durante el mes de octubre de 2025.
- iii. Reseña de Interés:
 - Nuestra Reseña de Interés tratará sobre distintas novedades legislativas:
 - La incorporación de Bilbao, Vitoria-Gasteiz, Astigarraga y Usurbil al régimen estatal de zonas tensionadas.
 - Confusión en el Sector Inmobiliario Catalán por la Definición de "Gran Tenedor"
 - La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 3 de octubre de 2025, recurso 1368/2021.

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 octubre de 2025:

- Resolución de 1 de octubre de 2025, del Banco de España, por la que se publican los índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor del mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial que se ha de aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente. BOE, de 10 de octubre de 2025.
- Reglamento (UE) 2025/2073 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de octubre de 2025, por el que se modifica el Reglamento (UE) 2015/848 sobre procedimientos de insolvencia a fin de sustituir sus anexos A y B. DOUE L, de 17 de octubre de 2025.
- Reglamento (UE) 2025/1958 del Banco Central Europeo, de 9 de septiembre de 2025, por el que se modifica el Reglamento (UE) 2015/534 sobre la prestación de información financiera con fines de supervisión (BCE/2015/13) (BCE/2025/31). DOUE L, de 17 de octubre de 2025.
- Resolución de 29 de octubre de 2025, de la secretaria de Estado de Vivienda y agenda urbana, por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el tercer trimestre de 2025. BOE, de 30 de octubre de 2025.



RESOLUCIONES RELEVANTES EN EL ÁMBITO MERCANTIL

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

- *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Sala Octava, de 9 de octubre de 2025, asunto C-551/24.* Competencia contractual. Contrato de transporte aéreo. Cesión de crédito por retraso de vuelo. Órgano jurisdiccional competente.
- *Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo Civil, de 21 de octubre de 2025, recurso 4298/2020.* Desistimiento unilateral del arrendatario. Ausencia de pacto expreso. Incumplimiento contractual y moderación de la indemnización.
- *Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo Civil, de 20 de octubre de 2025, recurso 7252/2021.* Acción de responsabilidad por deudas contra administrador social. Prescripción.
- *Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo Civil, de 14 de octubre de 2025, recurso 5595/2021.* Concurso de acreedores. Cuotas y derramas posteriores a la declaración de concurso. Créditos contra la masa conforme al artículo 84.2.10º de la Ley Concursal. Reiteración de doctrina jurisprudencial.
- *Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo Civil, de 8 de octubre de 2025, recurso 889/2021.* Préstamo con garantía hipotecaria vinculado a inversión en fondo extranjero. Pignoración de participaciones. Intervención de entidades no autorizadas en España. Nulidad contractual.
- *Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo Civil, de 3 de octubre de 2025, recurso 1368/2021.* Cese de liquidador de sociedad limitada. Falta de legitimación del socio para solicitar el cese judicial del liquidador (art.380.1 LSC).



RESEÑA DE INTERÉS

➤ **La incorporación de Bilbao, Vitoria-Gasteiz, Astigarraga y Usurbil al régimen estatal de zonas tensionadas.**

La determinación y publicación de las zonas de mercado residencial tensionado se erige, en el marco de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, como uno de los instrumentos estructurales de la política pública estatal en materia de vivienda. A través de esta figura, el legislador estatal configura un mecanismo de intervención directa sobre el mercado arrendaticio, destinado a garantizar la asequibilidad residencial, contener el incremento desproporcionado de las rentas y reforzar la función social de la propiedad, de conformidad con los principios del artículo 47 de la Constitución Española.

En desarrollo de lo previsto en el artículo 18.2.d) de la citada Ley 12/2023, la Resolución de 29 de octubre de 2025, dictada por la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana y publicada en el *Boletín Oficial del Estado* el 30 de octubre, da cumplimiento a la obligación trimestral de hacer pública la relación de zonas declaradas tensionadas durante el tercer trimestre de 2025, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 18 de la norma. Esta resolución incorpora formalmente las declaraciones autonómicas comunicadas por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, completando así el ciclo de validez y publicidad de las mismas.

En concreto, se reconocen como zonas de mercado residencial tensionado los municipios vascos de Astigarraga, Bilbao, Usurbil y Vitoria-Gasteiz, en este último caso, con exclusión de su zona rural, cuyas respectivas órdenes de declaración fueron publicadas en el *Boletín Oficial del País Vasco* entre el 4 y el 29 de septiembre de 2025. Con su incorporación, Euskadi alcanza un total de once municipios declarados, incluidas las tres capitales, lo que supone que aproximadamente el 47,7 % de la población reside actualmente en territorios sometidos a este régimen jurídico. Se prevé, además, que este porcentaje supere el 50 % con las próximas declaraciones de Lezo, Zestoa, Arrasate-Mondragón, Tolosa, Hernani y Pasaia, cuyos procedimientos se encuentran en tramitación.

La resolución estatal, de naturaleza meramente publicitaria y declarativa, no introduce un nuevo acto de calificación, sino que da eficacia y reconocimiento estatal a las resoluciones autonómicas previamente dictadas, garantizando su validez a efectos de aplicación de los límites de renta y de los incentivos previstos en la Ley 12/2023.

Cada declaración territorial incorpora los elementos exigidos por la norma:



1. Periodo de vigencia, fijado en tres años desde el día siguiente a la publicación de la resolución en el *BOE*, conforme al artículo 18.2.d).
2. Definición particular de "gran tenedor", adaptada a la realidad local: en Bilbao se mantiene el umbral general de más de diez inmuebles o 1.500 m² de uso residencial; en Astigarraga, Usurbil y Vitoria-Gasteiz se reduce a cinco inmuebles.
3. Aplicación del límite del artículo 17.7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), que impone un tope máximo a las rentas iniciales en viviendas no arrendadas en los cinco años previos, atendiendo al índice estatal de precios de referencia (SERPAVI).
4. Remisión a las memorias y declaraciones autonómicas, accesibles mediante enlaces electrónicos en el portal del Ministerio y en los boletines autonómicos, en cumplimiento del principio de transparencia administrativa.

➤ **Confusión en el Sector Inmobiliario Catalán por la Definición de "Gran Tenedor"**

En las últimas semanas, un intenso debate ha sacudido el sector inmobiliario en Cataluña.

La Generalitat de Catalunya, a través de su portal dedicado a temas de Vivienda¹, había incluido diversas indicaciones sobre sus criterios interpretativos en relación con el concepto de gran tenedor, dentro del apartado de preguntas frecuentes sobre la limitación de los precios del alquiler.

Sin previo aviso, durante el mes de octubre, en la pregunta concreta "¿Qué es un gran tenedor?", se introdujeron diversas modificaciones y nuevos criterios. Entre ellos destacaba especialmente la indicación según la cual la residencia habitual de un propietario no se incluiría en el cómputo para determinar si una persona física o jurídica debía ser considerada gran tenedor.

Posteriormente, y para sorpresa de todos los operadores del sector, dicha información fue retirada del sitio web institucional. La pregunta concreta desapareció, y en su lugar aparecieron otras nuevas sobre la misma materia, pero sin abordar este punto específico. Tal como han recogido diversos medios

¹ [Preguntes més freqüents . Habitatge](#)



de comunicación², la incertidumbre sobre la inclusión o exclusión de la vivienda habitual en el cómputo de grandes tenedores sigue vigente en el ámbito civil.

No obstante, en el ámbito fiscal sí existe un criterio claro. La Dirección General de Tributos y Juego de la Generalitat de Cataluña (en adelante, DGT&J) emitió, con fecha 27 de junio de 2025, una resolución relevante —la Resolución 3/2025— en la que establece que queda excluida del cómputo de viviendas (y de superficie) la correspondiente a la residencia habitual de las personas físicas.

Los agentes inmobiliarios, así como el colectivo COAPI, han criticado la complejidad práctica derivada de esta multiplicidad de interpretaciones legales y han señalado las dificultades para la aplicación uniforme de la normativa en medio de estos cambios. Además, la falta de una comunicación oficial previa sobre dichas modificaciones ha tomado por sorpresa a muchos de los actores implicados, aumentando la sensación de desorientación e inseguridad jurídica en torno a la regulación inmobiliaria.

➤ **La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 3 de octubre de 2025, recurso 1368/2021.**

El Tribunal Supremo aborda la cuestión del cese del liquidador de una sociedad limitada solicitado por un socio minoritario por presunto incumplimiento de sus obligaciones. La parte impugnante argumentaba que el liquidador no había cumplido con sus funciones, lesionando los intereses de los socios, y solicitaba su destitución judicial. En este contexto, se planteaba la cuestión de si el socio minoritario tenía legitimación para solicitar el cese del liquidador, y qué norma debía prevalecer en este caso entre las disposiciones generales del Código de Comercio y la regulación específica para sociedades limitadas establecida en la Ley de Sociedades de Capital (LSC).

Aunque la demanda inicial pretendía el cese del liquidador, el Juzgado de Primera Instancia desestimó la solicitud, considerando que la demanda era inadecuada y que no se cumplían los requisitos para una intervención judicial, dado que la LSC no prevé que el socio minoritario pueda instar el cese judicial del liquidador. En apelación, la Audiencia Provincial revocó la resolución y decretó el cese judicial, entendiendo que se podía intervenir judicialmente en este caso.

En este sentido, el Tribunal Supremo confirma que, de acuerdo con el artículo 380.1.I de la LSC, el cese del liquidador designado por la junta general solo puede ser acordado por la misma junta, sin que se reconozca la posibilidad de que un socio minoritario solicite el cese por vía judicial. Esta norma expresa un sistema de

² <https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20251030/nuevos-criterios-definicion-generalitat-gran-tenedor-vivienda-catalunya-123190551>
<https://www.lavanguardia.com/economia/20251030/11215653/govern-cambia-criterio-gran-tenedor-vivienda-avisa-sector.html>



revocabilidad *ad nutum*, que permite a la junta general destituir al liquidador sin necesidad de justificar una causa previa. El Tribunal subraya que la LSC no prevé un mecanismo específico para el cese judicial del liquidador en sociedades limitadas, a diferencia del régimen establecido para las sociedades anónimas (art. 380.1.II), donde sí se permite a la minoría solicitar la separación judicial del liquidador por justa causa.

Asimismo, el Tribunal descarta la aplicación del artículo 230 del Código de Comercio por analogía con el régimen de las sociedades anónimas, ya que la LSC, como norma especial, prevalece sobre la normativa general. Así, la única vía disponible para el socio minoritario sería impugnar el acuerdo de la junta general que rechaza el cese del liquidador, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 204 de la LSC, y no solicitar directamente la separación judicial del liquidador.

El Tribunal Supremo, en su resolución, confirma que el cese de los liquidadores en las sociedades limitadas depende exclusivamente del acuerdo de la junta general, y que no se reconoce un derecho específico por parte del socio minoritario para instar el cese judicial del liquidador. Así, se refuerza la soberanía de la junta general y su capacidad para gestionar los órganos de gobierno de la sociedad, limitando la intervención judicial a la impugnación de los acuerdos sociales que no se ajusten a los requisitos legales establecidos.

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