

NEWSLETTER MERCANTIL SEPTIEMBRE 2026



EDITORIAL

En esta *Newsletter* de novedades mercantiles correspondiente a los meses de julio y agosto de 2026 incluimos, como es costumbre, los siguientes apartados:

- i. Resumen de las principales novedades legislativas producidas durante los meses de julio y agosto de 2026.
- ii. Relación de las principales resoluciones judiciales y administrativas dictadas y/o publicadas en el ámbito mercantil durante los meses de julio y agosto de 2026.
- iii. Reseñas de Interés:
 - Nuestras Reseñas de Interés tratarán sobre:
 - La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección Primera, Sentencia 881/2026, de 9 de junio de 2026, Rec. 6349/2023.
 - El Pleno del Consejo de Garantías Estatutarias del Parlamento de Cataluña emite su dictamen sobre la proposición de ley que persigue limitar la adquisición de viviendas para uso especulativo por grandes tenedores en las zonas de mercado residencial tensionado.

Esperamos que todas estas novedades sean de su interés.

Gracias.



NORMATIVA RELEVANTE EN EL ÁMBITO MERCANTIL

A continuación, les señalamos la normativa relevante dictada y/o publicada durante los meses de julio y agosto de 2026:

- Ley 11/2026, de 9 de julio, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público. DOGC número 9706, de 13 de julio.
- Ley 4/2026, de 14 de julio, de municipios turísticos de Canarias. BOC 149/2026, de 27 de julio.
- Decreto 124/2026, de 28 de julio, de modificación del Decreto 259/2008, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de contabilidad de las fundaciones y las asociaciones sujetas a la legislación de la Generalitat de Catalunya. DOGC 9719/2026, de 30 de julio.
- Decreto 116/2026, de 31 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana. DOGV 10420/2026, de 3 de agosto.
- Ley 13/2026, de 3 de agosto, de modificación del Código civil de Cataluña en materia de apoyos al ejercicio de la capacidad jurídica de las personas. DOGC 9722/2026, de 4 de agosto.

RESOLUCIONES RELEVANTES EN EL ÁMBITO MERCANTIL

A continuación, les señalamos resoluciones relevantes dictadas y/o publicadas durante los meses de julio y agosto de 2026:

- Resolución de 24 de julio de 2026, de la Secretaría 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 segundo trimestre de 2026. BOE 184/2026, de 29 de julio.



RESEÑAS DE INTERÉS

- **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección Primera, Sentencia 881/2026, de 9 de junio de 2026, Rec. 6349/2023.**

En esta sentencia el Tribunal Supremo se encuentra ante la situación en la que el órgano de administración de la sociedad CRISTAMAR, S.A., transmitió en el año 2019, sin contar con el acuerdo de la junta general a los efectos del artículo 160.f) LSC (*según se define con posterioridad*), 38 inmuebles – los cuales constituyen el único activo de la sociedad – a la sociedad ATAMAY PROMOTORA, S.L. – cuyo administrador único, ALICUR, S.L., fue socia de la vendedora hasta el año 2014 – por un precio total de 19.000.-€, el cual no fue abonado por las cargas y gravámenes que soportaban los inmuebles objeto de transmisión. Ante esta situación se solicita al alto Tribunal que se pronuncie sobre los efectos que tiene una transmisión de un activo esencial de una sociedad por parte de su órgano de administración sin contar con el acuerdo de su junta general, de conformidad con lo establecido en el artículo 160.f) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de sociedades de capital (en adelante, la “**Ley de Sociedades de Capital**” o la “**LSC**”, indistintamente) a favor de un tercero.

Para resolver esta situación, el alto Tribunal parte del criterio de que encuentra una gran similitud entre aquellas actuaciones del órgano de administración que realizan actos de disposición sobre activos esenciales sin contar con el acuerdo de junta general con aquellas actuaciones llevadas a cabo por el órgano de administración de una sociedad las cuales se encuentran fuera del objeto social de la sociedad sin contar con el acuerdo de la junta general ya que, en palabras del referido Tribunal:

“Los actos de disposición sobre activos esenciales suponen con carácter general una sustitución o una modificación de facto del objeto social de la sociedad, en su contenido o en su forma de ejercicio, ya que la sociedad, después de la enajenación, no dispone del activo que le permitiría desarrollar el objeto social tal como lo venía realizando. Y si la enajenación del activo esencial supone la liquidación de facto de la sociedad, como ha ocurrido en este caso, ya no podrá seguir desarrollando la actividad constitutiva de su objeto social.”

Si bien en ambos casos, la necesidad de un acuerdo de junta general constituye un límite legal, pues la competencia de la junta general para estos menesteres no puede ser modificada estatutariamente, y, además, un límite externo habida cuenta que, sin un acuerdo de junta general, el órgano de administración carece de poder para llevar a cabo dichas operaciones, en el caso de que el órgano de administración realice actos que no se encuentren comprendidos en el objeto social de la sociedad sin contar con el acuerdo de la junta general, se aplicaría el artículo 234.2 de la Ley de Sociedades de Capital cuyo tenor literal establece lo siguiente:



"La sociedad quedará obligada frente a terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave, aún cuando se desprenda de los estatutos inscritos en el Registro Mercantil que el acto no está comprendido en el objeto social."

Dado lo anterior y atendiendo a la falta de previsión expresa en la Ley de Sociedades de Capital sobre los efectos frente a terceros de los actos de disposición de activos esenciales realizados por el órgano de administración sin contar con el acuerdo de la junta general de la sociedad, el alto Tribunal considera que se puede aplicar analógicamente el referido artículo 234.2 de la Ley de Sociedades de Capital lo cual conllevaría que la sociedad quedaría obligada frente a terceros siempre y cuando aquellos hayan actuado de buena fe y sin culpa grave.

Para reforzar esta posición, el alto Tribunal considera lo siguiente:

"[...]. El supuesto de la letra f) del art. 160 LSC se diferencia del resto de los acuerdos respecto de los cuales es competente la junta general en que prevé unas operaciones (adquisición, enajenación o aportación de activos) que son típicamente actos de gestión, cuya competencia corresponde también típicamente a los administradores, mientras que el resto de apartados del art. 160 LSC se refieren a actuaciones de carácter corporativo. [...]."

Por consiguiente, los actos que prevé el artículo 160 f) LSC están formalmente comprendidos dentro de la clase de actos que toma en consideración el art. 234.2 LSC para proteger a los terceros que actúen de buena fe y sin culpa grave.

El objetivo del art. 160.f) LSC, proteger a los socios de las actuaciones del órgano de administración que supongan una modificación o sustitución de facto de su objeto social, ha de conjugarse con la titula del tráfico que supone el art. 234.2 LSC. Si cabe, con más razón aún que en el caso de los actos ajenos al objeto social pues el tercero puede conocer si el administrador actúa fuera del objeto social porque los estatutos que lo definen constan en el Registro Mercantil; pero para saber si está contratando sobre activos esenciales, la publicidad del Registro Mercantil le es de poca utilidad."

De esta manera, el alto Tribunal considera que los intereses de los socios resultan protegidos ante los daños que pudieran causar las operaciones sobre activos esenciales sin contar con el acuerdo de la junta general de la sociedad ya que el órgano de administración no podría invocar la regla de protección de la discrecionalidad empresarial recogida en el artículo 226 de la Ley de Sociedades de Capital pues el referido órgano social estaría contrariando una provisión legal.

Por todo ello, de dicha sentencia se puede esgrimir que la validez del acto de disposición de un activo esencial, cuando el órgano de administración disponga de él sin contar con el acuerdo de su junta general – a los efectos del artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital –, dependerá de si el tercero actúa o no de buena fe y sin culpa grave. En caso de que el tercero actúe de buena fe y



sin culpa grave, en aplicación del artículo 234.2 de la Ley de Sociedades de Capital, se entendería que el acto de disposición sobre el activo esencial es válido, mientras que, en el caso de que el tercero no actuase de buena fe y hubiere culpa grave, dicho acto de disposición devendría nulo teniendo las partes, en todo caso, la obligación de restituirse lo aportado por cada una de ellas y sin perjuicio de cuantos remedios adicionales y/o accesorios pudieran darse de conformidad con la normativa aplicable.

- **El Pleno del Consejo de Garantías Estatutarias del Parlamento de Cataluña emite su dictamen sobre la proposición de ley que persigue limitar la adquisición de viviendas para uso especulativo por grandes tenedores en las zonas de mercado residencial tensionado.**

El pasado 3 de agosto, el Pleno del Consejo de Garantías Estatutarias del Parlamento de Cataluña (en adelante, el “**CGE**”) emitió el Dictamen 2/2026, de 3 de agosto, con relación a la Proposición de ley de modificación del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, para la adopción de medidas de contención de la especulación en las zonas de mercado residencial tensionado (en adelante, el “**Dictamen**”), en el cual, de manera motivada, llega, por unanimidad de sus miembros, a las conclusiones que se exponen a continuación.

Por un lado, desde un punto de vista de procedimiento legislativo y los partícipes en el mismo, el CGE considera que el procedimiento parlamentario de lectura única vulnera, por un lado, el artículo 138 del Reglamento del Parlamento de Cataluña (en adelante, el “**RPC**”) y el artículo 23.3 de la Constitución española (en adelante, la “**CE**”) – en relación con la doctrina del propio CGE – por considerar que la naturaleza y simplicidad exigibles para este tipo de procedimiento no tienen cabida en la propuesta de ley objeto de análisis; y, por otro lado, el artículo 85 del Estatuto de Autonomía de Cataluña (en adelante, el “**EAC**”) con motivo de la falta de participación del Consejo de Gobiernos Locales o de las entidades representativas de los entes locales en el procedimiento legislativo.

Por otro lado, desde un punto de vista del articulado de la propia propuesta de ley, el CGE considera que su artículo 1º y aquellos preceptos que mantienen una conexión instrumental con aquél, así como las enmiendas al articulado que se refieren al mismo: (i) no respetan el artículo 129 EAC y vulneran la competencia del Estado en materia de bases de las obligaciones contractuales recogida en el artículo 149.1.8º CE; (ii) vulneran los derechos a la propiedad privada y a la herencia recogidos en el artículo 33 CE; y, (iii) son contrarios a la libertad de empresa reconocida en el artículo 38 CE.

Finalmente, el CGE considera que la proposición de ley vulnera el principio de seguridad jurídica recogido en el artículo 9.3 CE por carecer de la suficiente certeza y previsibilidad.



Si bien el Dictamen es de carácter consultivo y no vinculante, el mismo podría obligar a los promotores de la propuesta de ley a no sólo replantearse el procedimiento a aplicar para su tramitación parlamentaria sino también a concretar el alcance y contenido de la propia propuesta a fin de evitar que la misma sea objeto de recursos posteriores.

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

Socio

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, Sitges y Valls.

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