

ÍNDICE

Congreso de los Diputados



VIVIENDA.

El congreso aprueba el Proyecto de Ley del derecho a la vivienda y lo remite al Senado.

[COMPARATIVO](#)

Notas de las novedades más importantes

[\[pág. 2\]](#)

Resolución DGRN



DEPÓSITO DE CUENTAS. En el caso de que conste un auditor inscrito en la hoja de la sociedad, sea cual sea la causa de la que deriva su inscripción, las cuentas no pueden ser depositadas sin el informe de ese auditor

[\[pág. 9\]](#)

Sentencia del TS



CONTRATO MERCANTIL. En una acción de reclamación de cantidad en concepto del precio debido por el suministro de productos a la demandada: valoración de las facturas como prueba de contrato mercantil

[\[pág. 10\]](#)

Congreso de los Diputados



Congreso de los Diputados

VIVIENDA. El congreso aprueba el Proyecto de Ley del derecho a la vivienda y lo remite al Senado.

Fecha: 27/04/2023

Fuente: web del Congreso de los Diputados

Enlace: [Nota](#)

El [Pleno del Congreso](#) ha aprobado el [Proyecto de Ley del derecho a la vivienda](#) en su sesión de hoy jueves, por 176 votos a favor, 167 en contra y 1 abstenciones. La [iniciativa](#) se envía ahora al Senado para que continúe su tramitación parlamentaria.

La Cámara Baja ha dado luz verde al [dictamen de la comisión](#) y ha rechazado todas las enmiendas que los grupos parlamentarios han mantenido vivas para su debate en el Pleno.

En concreto, el proyecto de ley busca el establecimiento de una regulación homogénea de los aspectos más esenciales de las políticas de vivienda que afectan no sólo a la satisfacción del propio derecho de acceso a la vivienda, sino también a la de otros derechos constitucionales y a la actividad económica del país. Lo hace desde una doble vertiente, una jurídico-pública, como es la contemplada, principalmente, en el título preliminar y en los títulos I a III, y otra vertiente jurídico-privada, más presente en el título IV.

Los objetivos de esta iniciativa son establecer una regulación básica de los derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la vivienda, así como de los asociados a la propiedad de vivienda, aplicable a todo el territorio nacional; y facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado, prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales.

Asimismo, tiene como finalidad dotar de instrumentos efectivos para asegurar la funcionalidad, la seguridad, la accesibilidad universal y la habitabilidad de las viviendas; definir los aspectos fundamentales de la planificación y programación estatales en materia de vivienda, regular el régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda, asegurando su desarrollo, protección y eficiencia para atender a aquellos sectores de la población con mayores dificultades de acceso, favorecer el desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a las diferentes formas de convivencia y de habitación; y mejorar la protección en las operaciones de compra y arrendamiento introduciendo unos mínimos de información necesaria para dar seguridad y garantías en el proceso.

El proyecto de ley, una vez modificado a través de enmiendas en ponencia y comisión, se estructura en cinco títulos y contiene 36 artículos, seis disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y nueve disposiciones finales.

Definiciones y aspectos básicos del derecho a la vivienda

El título preliminar concreta el objeto y los fines de la Ley y establece las definiciones legales. Además, se configuran las políticas destinadas a satisfacer el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada como un servicio de interés general, y regula también la acción pública para exigir su cumplimiento.

En el título I se regulan aspectos esenciales del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, recogiendo el estatuto básico del ciudadano en relación con la vivienda, así como el régimen jurídico básico del derecho de la propiedad de vivienda, definiendo las facultades y deberes que comporta. En este contexto se **introduce la definición de "gran tenedor", para**

establecer que la definición general -persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados- podrá aplicarse a titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial que estén ubicados entornos declarados como de "mercado residencial tensionado".

El título II recoge los aspectos fundamentales de la actuación pública en materia de vivienda, precisando algunos principios vinculados a la ordenación territorial y urbanística y regulando las herramientas básicas de la planificación estatal en esta materia, con plena salvaguarda de la competencia autonómica en esta materia. Así, articula las políticas de planificación y programación públicas, sobre dos categorías de vivienda protegida: vivienda social y vivienda de precio limitado.

Vivienda social y parque público de vivienda

El parque de vivienda social está integrado por el conjunto de viviendas sobre suelo de titularidad pública, destinado al alquiler, cesión u otras formas de tenencia temporal, orientado, de manera prioritaria, a atender las necesidades de los sectores de población con mayores dificultades de acceso a la vivienda.

El título III establece la regulación del régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda, que se nutrirán del desarrollo urbanístico y edificatorio de suelos de titularidad pública, para lo que pueden contar con fórmulas de colaboración público-privada. También integrarán el parque público las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas o cedidas a las mismas, que sea susceptible de destinarse a los fines del parque público de vivienda.

El título IV se centra en el refuerzo de la protección en las operaciones de compra o alquiler de vivienda, estableciendo una serie de garantías y obligaciones de información a la que tienen derecho los adquirentes o arrendatarios de vivienda, y una serie de responsabilidades derivadas de su incumplimiento. Se establece como derecho el de recibir información en formato accesible, que sea completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, que asegure el pleno conocimiento de las condiciones de la vivienda objeto de la operación.

En las disposiciones adicionales se establece la creación de una base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda, que estará vinculada a los actuales registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas; se refuerza la política de vivienda como prioridad en la gestión patrimonial del Estado; se prevé un proceso de revisión de los criterios para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado, para adecuarlos a la realidad y evolución del mercado residencial; y se regulan determinados aspectos de la actividad de los administradores de fincas, entre otros aspectos.

Arrendamiento y zonas de mercado residencial tensionado

En las disposiciones transitorias se introducen una serie de objetivos en relación con el parque de vivienda destinado a políticas sociales, que operará en defecto de marcos temporales y metas específicas definidas por parte de las administraciones territoriales competentes. En particular, se marca el objetivo de alcanzar el 20 por ciento de vivienda destinada a políticas sociales en aquellos municipios en los que se hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado, así como unas obligaciones de evaluación anual del grado de consecución de los objetivos y metas establecidas.

En las disposiciones finales se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pueda intervenir en el mercado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar en su caso el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de las zonas declaradas de mercado residencial tensionado, para lo que se reforma la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, que también se modifica en materia de regulación de los contratos de arrendamientos y con la introducción de un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los precios, a fin de evitar incrementos desproporcionados.

Por otra parte, se incorporan incentivos fiscales aplicables en el **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**, IRPF, a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, a través de la modulación de la actual reducción del 60 por ciento en el rendimiento neto del alquiler de vivienda; se modifica la regulación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI.

En las disposiciones finales también se incrementa el porcentaje de reserva de suelo destinado a vivienda protegida; se reforma la regulación del **procedimiento de desahucio** en situaciones de vulnerabilidad, a través de una modificación de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil y se introduce un procedimiento de conciliación o intermediación en los supuestos en los que la parte actora tenga la condición de gran tenedor de vivienda, el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica.

Tramitación parlamentaria

El proyecto de ley fue admitido a trámite por la Mesa del Congreso en febrero de 2022 y remitido a la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para su **aprobación** con competencia legislativa plena. No obstante, el Pleno acordó, a solicitud del Grupo Republicano y Plural, **su avocación a Pleno**, que ha debatido y votado hoy el dictamen y aquellas enmiendas que los grupos mantuvieron vivas para su debate en Pleno.

El texto aprobado por el Pleno será remitido al Senado para continuar su trámite parlamentario. La Cámara Alta podrá aprobar el texto en sus términos, incluir enmiendas o acordar un veto. En el caso de los dos últimos supuestos, la iniciativa regresará al Congreso de los Diputados para la celebración de un último debate para su aprobación definitiva.

COMPARATIVO

Notas de las novedades más importantes:

1 **- Zonas tensionadas en el mercado del alquiler: (art. 18)**

La declaración de una zona (puede ser un barrio o un municipio) como “zona tensionada” **dependerá de cada Comunidad Autónoma.**

La declaración de zona de mercado residencial tensionado requerirá la **elaboración de una memoria** que lo justifique, a través de datos objetivos fundamentada en el desabastecimiento de vivienda para uso para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares en condiciones que hagan asequible por producirse una de las circunstancias siguientes:

- Que el coste medio de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos supere el 30% de la renta media de los hogares
- Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya aumentado al menos 3 puntos por encima del IPC en los 5 años anteriores a la declaración de área tensionada.

Las zonas de mercado tensionado será objeto de **revisión a los 3 años** de entrada en vigor de la Ley.

Antes del 31 de diciembre de 2024 el INE definirá un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda. **(DA 11)**

Además, se conformará una **base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda (DA 1ª)** a partir de la información contenida en los actuales registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas, en el Registro de la Propiedad y otras fuentes de información de

ámbito estatal, autonómico o local, con el objeto de incrementar la información disponible para el desarrollo del Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda

2.- Definición de gran tenedor: (art. 3)

En el artículo 3 establece las definiciones de “vivienda”, “infravivienda”, “vivienda digna”, “gastos y suministros básicos”, “residencia habitual”, “residencia secundaria”, “sinhogarismo”, y entre ellos regula el “gran tenedor” que será aquella persona física o jurídica que sea titular de **más de 10 inmuebles urbanos** de uso residencial o una superficie construida de más de **1.500m² de uso residencial**.



Esta definición **podrá ser particularizada** en la declaración de entornos de **mercado residencial tensionado** hasta aquellos **titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito**, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

Esta ley establece sus definiciones a los efectos de lo dispuesto en la misma, **y en tanto no entren en contradicción con las reguladas por las administraciones competentes en materia de vivienda**, en cuyo caso, y a los efectos de su regulación, **prevalecerán aquéllas**.

3.- Obligación de suministrar información de los grandes tenedores: (art. 19)

Las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda podrán exigir a los grandes tenedores de vivienda en las zonas de mercado residencial tensionado declaradas el **cumplimiento de la obligación de colaboración y suministro de información** sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en tales zonas de mercado residencial tensionado

4.- Contratos vigentes: (DT 4^a)

Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, **celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación**. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta Ley.

5.- Actualización anual del alquiler (no se tomará como índice el IPC) (DF 6^a que modifica el art. 46 del RD Ley 6/2022)

Para todo el año 2024:

La persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos **cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024**, podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta, con sujeción a las siguientes condiciones:

a) **En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor**, el incremento de la renta será el que resulte del **nuevo pacto entre las partes**, sin que la variación anual de la renta pueda exceder del **tres por ciento**. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.



Se entenderá como **gran tenedor a los efectos de este artículo** a la persona física o jurídica que sea titular de **más de diez inmuebles urbanos** de uso residencial o una superficie construida de más de **1.500 m² de uso residencial**, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

b) En el caso de que el arrendador no sea un gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta a aplicar no podrá ser superior al tres por ciento.»

6. Pago de la renta, obligatorio por medios electrónicos: (DF 1ª. Dos que modifica el art. 17 de la LUA)

El pago se efectuará a través de medios electrónicos. Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada.

7. Aplicación del índice en los contratos sujetos a la vigente Ley (contratos firmados con la nueva ley vigente) (DF 1ª. Dos que modifica el art. 17 de la LUA)

La nueva ley distingue entre:

- cuando el arrendador sea **gran tenedor de vivienda y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado** dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, **la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.**
- **en los demás casos**, la renta pactada en el nuevo contrato **no podrá exceder de la última renta de contrato de alquiler que hubiera estado vigente en los últimos 5 años.** Únicamente podrá incrementarse, en un máximo del 10% sobre la última renta pactada cuando: la vivienda hubiera habido alguna actuación de rehabilitación; mejora en la vivienda; mejora en la accesibilidad; cuando el contrato se firme por 10 años o más

8. Gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato: (DF 1ª. Dos que modifica el art. 20 de la LAU)

Serán de cargo del arrendador.

9. Repercusión de gastos: (DF 1ª. Dos que modifica el art. 17 de la LUA)

En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente Ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx no pueden fijarse nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

10. Incentivos fiscales: La Disposición final segunda del Proyecto de Ley de vivienda establece incentivos fiscales aplicables en el IRPF a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda:

- **Reducciones por arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda: (modificación del art. 23 de la LIRPF)**

El rendimiento neto positivo de los arrendamientos se reducirá:

a) En un 90 por ciento cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera **rebajado en más de un 5 por ciento en relación con la última renta del anterior** contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.

b) **En un 70 por ciento** cuando no cumpliéndose los requisitos señalados en la letra a) anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

1.º Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que ésta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en esta letra.

2.º Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el Título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica a que se refiere la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.

c) En un 60 por ciento cuando, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

d) En un 50 por ciento, en cualquier otro caso.

Los requisitos señalados deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

90%	Bajada de la renta en zona tensionada. Cuando se firme un nuevo contrato en una zona de mercado residencial tensionado con una bajada de, al menos, un 5% sobre la renta del contrato anterior.
70%	Alquiler por primera vez de viviendas en áreas tensionadas a jóvenes. En caso de nuevos contratos de arrendamiento a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas. Vivienda asequible incentivada o protegida. Vivienda arrendada a la administración pública o entidad del tercer sector o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler
60%	Rehabilitación o mejora. En caso de que se hubiesen llevado a cabo obras de rehabilitación en los dos años anteriores.

- **Contratos anteriores:** Los rendimientos netos positivos derivados de contratos de arrendamiento de vivienda que se hubiera celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de vivienda les resultará de aplicación las reducciones de la LIRPF en su **redacción vigente a 31 de diciembre de 2021**. ([nueva disposición transitoria 21](#))

- La disposición final tercera modifica la Ley de Haciendas Locales (modificación del art. 72) respecto al recargo del IBI por inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente.

A estos efectos tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a **dos años**, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.

El recargo podrá ser de hasta el **100 por ciento** de la cuota líquida del impuesto cuando el periodo de desocupación sea superior a tres años, pudiendo modularse en función del periodo de tiempo de desocupación.

Además, los ayuntamientos podrán aumentar el porcentaje de recargo que corresponda con arreglo a lo señalado anteriormente en **hasta 50 puntos porcentuales** adicionales en caso de inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo término municipal.

11

Desahucios: (DF 5ª que modifica el art. 150 de la LEC)

Mejora de la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad. Se contemplan mejoras en el procedimiento de desahucio que pueda afectar a la vivienda habitual de hogares vulnerables para garantizar una comunicación efectiva y rápida entre el órgano judicial y los servicios sociales a través de un requerimiento para que estos evalúen la situación y, en su caso, atiendan rápidamente a las personas en situación de vulnerabilidad económica y/o social.

Se asegura que los servicios sociales puedan ofrecer soluciones habitacionales a los afectados, evitando situaciones de desamparo como consecuencia del desalojo. Además, se incrementan los plazos de suspensión de los lanzamientos en estas situaciones de vulnerabilidad, de 1 a 2 meses cuando el propietario es persona física y de 3 a 4 cuando es persona jurídica. Además, se introducen en el procedimiento criterios objetivos para definir las situaciones de vulnerabilidad económica.

Resolución DGRN

DEPÓSITO DE CUENTAS. En el caso de que conste un auditor inscrito en la hoja de la sociedad, sea cual sea la causa de la que deriva su inscripción, las cuentas no pueden ser depositadas sin el informe de ese auditor.

Fecha: 27/03/2022
Fuente: web del BOE 18/04/2022
Enlace: [Resolución de 27/03/2022](#)

Debe decidirse en este expediente sobre el depósito de las cuentas anuales de una sociedad, correspondientes al ejercicio 2020, en la que concurren las siguientes circunstancias:

- Según consta en la inscripción 3.^a de las causadas por la compañía, la junta general de accionistas celebrada el día 6 de noviembre de 2018 nombró auditor de cuentas para los ejercicios 2018, 2019 y 2020.
- Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2020 fueron aprobadas sin contar con el informe de auditoría.
- Su depósito fue rechazado por figurar inscrito en el Registro Mercantil el nombramiento de auditor para el ejercicio 2020 (artículo 279.1 de la Ley de Sociedades de Capital).

La impugnación de la calificación gira en torno a la circunstancia de que, para el ejercicio 2020, no rige el deber de auditar las cuentas anuales por no superar la sociedad, tanto en ese mismo período como en el precedente, los criterios cuantitativos fijados en el artículo 263 de la Ley de Sociedades de Capital.

Una vez incurra la sociedad en la causa legal de obligación de verificación contable que regula el artículo 263 de la Ley de Sociedades de Capital, para quedar exceptuada de tal obligación es necesario reunir durante dos ejercicios consecutivos dos de las circunstancias que señala la indicada norma. No obstante, se mantendría la obligación de verificación contable, con el consiguiente deber de presentación del informe en el Registro al depositar las cuentas, durante todo el tiempo que durase el nombramiento inicial, a no ser que el mismo quedase revocado. Y, en este sentido, el artículo 264 de la Ley de Sociedades de Capital señala en su apartado tercero que «la junta general no podrá revocar al auditor antes de que finalice el periodo inicial para el que fue nombrado, o antes de que finalice cada uno de los trabajos para los que fue contratado una vez finalizado el periodo inicial, a no ser que medie justa causa».

A la luz de las consideraciones anteriores el recurso no puede prosperar. **Constando inscrita en la hoja particular de una sociedad la designación de un auditor de cuentas para la verificación de las cuentas anuales no puede efectuarse el depósito si no vienen acompañadas del oportuno informe emitido por el auditor inscrito.** No otra cosa afirma el artículo 279 de la Ley de Sociedades de Capital, que exige la aportación de tal informe siempre que el cargo de auditor conste inscrito en el Registro Mercantil, cualquiera que sea la causa de la que derive la inscripción.

Sentencia de interés



CONTRATO MERCANTIL. En una acción de reclamación de cantidad en concepto del precio debido por el suministro de productos a la demandada: valoración de las facturas como prueba de contrato mercantil

Fecha: 23/12/2022

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia del TS de 23/12/2022](#)

El caso se limita a analizar si la actora ha acreditado en debida forma la realidad de la deuda que reclama frente a la demandada.

Así las cosas, conviene comenzar por significar que **la emisión de una factura constituye un principio de prueba de modo que, si el demandado no impugna dicho documento acreditativo de la realidad de la deuda, no podemos exigir a la actora mayor actividad probatoria tendente a justificar su reclamación;** y así cabe recordar la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre este extremo cuando afirma que nada impide dar relevancia a un documento privado no reconocido, conjugando su valor con el resto de la prueba, sobre todo si no se niega su autenticidad (STS 27 junio 1981, 16 julio 1982 y 29 marzo 1995).

Y aún es más, **en supuestos como el presente, en que se reclama una cantidad de dinero derivada de facturas impagadas como consecuencia del suministro de una serie de productos, nos encontramos ante un contrato de compraventa mercantil que tiene su cobertura legal en los artículos 325 y concordantes del Código de Comercio, donde la propia dinámica y rapidez de las contrataciones se conciertan en muchas ocasiones telefónicamente y se han de cumplir con la mayor celeridad posible, lo que determina que para la acreditación de las mismas resulte suficiente la aportación de las facturas unilateralmente confeccionadas por el acreedor siempre que ésta no sean impugnadas por el deudor y, por tanto, se puedan entender debidamente acreditados los hechos constitutivos de la pretensión deducida, sin que se hayan alegado ni probado otros extintivos o excluyentes.**