

## ÍNDICE

## Propuesta normativa



Congreso de los Diputados

## INCENTIVOS FISCALES

**ALQUILERES.** El Grupo Parlamentario Socialista ha presentado en el Congreso de los Diputados una proposición de Ley para impulsar el alquiler de viviendas a precios asequibles

[\[pág. 3\]](#)

## Congreso de los Diputados



Congreso de los Diputados

## REGULACIÓN CONTRATOS

**ALQUILERES TEMPORALES y ALQUILER HABITACIONES.** En el BOCG de 28 de mayo se publica las enmiendas e índice de enmiendas al articulado de la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones.

[\[pág. 7\]](#)

## Resolución de la DGRN



CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO

## ANOTACIÓN PREVENTIVA

**ANOTACIÓN DE DEMANDA.** La DGSJFP deniega la anotación preventiva de demanda de compraventa de acciones al no generar un efecto inscribible en el Registro Mercantil

[\[pág. 9\]](#)

## Sentencias



## ACCIÓN DE RESTITUCIÓN

**DEVOLUCIÓN DE INTERESES USUARIOS. CRÉDITO REVOLVING.** El Supremo fija que la acción de restitución en contratos usurarios prescribe a los 5 años desde cada pago

[\[pág. 11\]](#)

## RESPONSABILIDAD INDIVIDUAL CONTRA ADMINISTRADORES

La AP de Madrid confirma que la acción de responsabilidad individual contra los administradores de una sociedad requiere demostrar la relación de causalidad entre la conducta de los administradores y el daño sufrido por el acreedor, sin ser suficiente demostrar únicamente el impago de la deuda y el cierre de facto de la sociedad.

[\[pág. 13\]](#)

## Actualidad del Poder Judicial



### PROBAR LA CULPA

**LGT. RESPONSABILIDAD SUBSIDIARIA.** El Tribunal Supremo establece que la Administración debe probar la culpa del administrador para imputarle la responsabilidad subsidiaria de las deudas tributarias y sanciones

[\[pág. 15\]](#)

## Actualidad de Registradores



### ACTIVIDAD INMOBILIARIA

El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI) registra un aumento del 2,8% en el primer trimestre del año

[\[pág. 17\]](#)

## Actualidad de Ministerio de Justicia



### MASC

El Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes ha puesto en marcha la plataforma PIMASC, que permitirá registrar y acreditar la participación en un proceso de solución alternativa de controversias.

[\[pág. 18\]](#)



# Propuesta normativa

INCENTIVOS FISCALES

**ALQUILERES.** El Grupo Parlamentario Socialista ha

presentado en el Congreso de los Diputados una proposición de Ley para impulsar el alquiler de viviendas a precios asequibles

Fecha: 22/05/2025

Fuente: web del PSOE

Enlace: [Propuesta](#)

## Novidades propuestas:

### 1. Incremento del IVA al 21%

(art. 3)

Para los alquileres de corta duración (menos de 30 noches), que se considerarán como **prestación de servicios económicos**, con el objetivo de igualar su tratamiento fiscal al de los alojamientos hoteleros.

### 2. Nuevo impuesto estatal del 100%

(art. 4)

Sobre la compra de viviendas por parte de **ciudadanos extracomunitarios y extranjeros no residentes**, con la finalidad de evitar fenómenos especulativos que tensionen el mercado de la vivienda, especialmente en zonas costeras y urbanas de alta demanda.

### 3. Nuevas reducciones en el alquiler:

(art. 1. Primero uno)

Se modifica el art. 23 de la LIRPF

Artículo 23. Gastos deducibles y reducciones.

...

2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá:

Redacción actual	Redacción propuesta
<p>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.</p> <p>b) En un 70 por ciento cuando no cumpliéndose los requisitos señalados en la letra a) anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:</p> <p>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.</p> <p>2.º Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el</p>	<p>a) Cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento, 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:</p> <p>a') En un <b>100 por ciento</b>, cuando la citada renta inicial fuera inferior a la cuantía que a estos efectos determine el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.</p> <p>b') En un <b>95 por ciento</b>, cuando la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.</p> <p>c') En un <b>90 por ciento</b>, cuando la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado.</p> <p>d') En un <b>85 por ciento</b>, cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.</p> <p>e') En un <b>60 por ciento</b>, en los restantes casos.</p> <p>A efectos de aplicar la reducción prevista en las letras b') y d') anteriores, cuando existan varios arrendatarios de una</p>

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.

Estas reducciones sólo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos.

En ningún caso resultarán de aplicación las reducciones respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos citados en el párrafo anterior, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento. Tampoco resultarán de aplicación las reducciones en relación con aquellos contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Las zonas de mercado residencial tensionado a las que podrá resultar de aplicación lo previsto en este apartado serán las recogidas en la resolución que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal en materia de vivienda, apruebe el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.

misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan el requisito de edad referido.

**b) Cuando el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda:**

a') En un **100 por ciento**, cuando la renta inicial del contrato de arrendamiento fuera inferior a la cuantía que a estos efectos determine el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

b') En un **95 por ciento**, cuando la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.

c') En un **90 por ciento**, cuando la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado.

d') En un **85 por ciento**, cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.

e') En un **60 por ciento**, en los restantes casos.

**c) En un 70 por ciento** 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.

**d) En un 60 por ciento** cuando 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.

**e) En un 50 por ciento**, en cualquier otro caso. Los requisitos señalados en los párrafos anteriores deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

En caso de cumplirse los requisitos para aplicar varias de las reducciones señaladas a un mismo rendimiento neto, le resultará de aplicación la reducción de mayor cuantía. Estas reducciones sólo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos. En ningún caso resultarán de aplicación las reducciones respecto de la parte de los rendimientos netos positivos

derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos citados en el párrafo anterior, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento. Tampoco resultarán de aplicación las reducciones en relación con aquellos contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Las zonas de mercado residencial tensionado a las que podrá resultar de aplicación lo previsto en este apartado serán las recogidas en la resolución que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal en materia de vivienda, apruebe el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.»

Se propone un régimen transitorio:

«Disposición transitoria trigésima octava. Reducción aplicable a determinados arrendamientos de viviendas.

1. A los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento de vivienda que se hubieran celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, les resultará de aplicación la reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 de esta ley en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2021.

2. A los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento de vivienda que se hubieran celebrado entre las fechas de entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y la Ley para impulsar el alquiler de viviendas a precios asequibles (Ley XX), se les aplicará la reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 de esta Ley en su redacción vigente a 1 de enero de 2024.»

#### 4. Imputaciones de renta inmobiliarias:

(art. 1 primero tres)

Se aplicará la siguiente escala:

Suma de valores catastrales	Imputación de rentas	Resto de la suma de valores catastrales	
–	–	–	–
Hasta euros	Euros	Hasta euros	Porcentaje
0	0	100.000,00	1,1
100.000,00	1.100,00	500.000,00	1,5
500.000,00	7.500,00	1.000.000,00	2
1.000.000,00	20.000,00	En adelante	3

#### 5. Deducción por obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas:

(Art. 1 segundo)

Se propone una ampliación de deducciones fiscales por rehabilitación energética: se prorrogan hasta 2025 las actuales deducciones en IRPF por inversiones en mejoras de eficiencia energética en viviendas habituales y arrendadas.

#### 6. Modificación de las SOCIMIS

(Art. 1 segundo Dos)

Se modifica la Ley 11/2009 para elevar del 15% al 25% el tipo impositivo reducido de las SOCIMI, salvo que al menos el 75% de su parque de viviendas esté alquilado a precios asequibles, en cuyo caso conservarán el tipo reducido y podrán aplicar exenciones adicionales en el Impuesto sobre Sociedades.

#### **7. Actualización del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos (Plusvalía):**

(Art. 5)

Se revisan las tablas y coeficientes para adaptarlos a la evolución real del mercado inmobiliario, introduciendo además bonificaciones específicas cuando la transmisión se vincule a operaciones de vivienda asequible.

#### **8. Entrada en vigor:**

(Disposición final primera)

La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación.



# Congreso de los Diputados

REGULACIÓN CONTRATOS

**ALQUILERES TEMPORALES y ALQUILER HABITACIONES.** En

el BOCG de 28 de mayo se publica las enmiendas e índice de enmiendas al articulado de la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones.

Fecha: 22/05/2025

Fuente: web del PSOE

Enlace: [Enmiendas a la Proposición de Ley](#)

El 31 de octubre de 2024 se publicó en el BOCG el [texto íntegro](#) de la iniciativa de la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones. Ahora se publica, en el BOCG de 28 de mayo, [las enmiendas](#) al articulado.

**Esta propuesta fue presentada por:** Grupos Republicano, Mixto, Euskal Herria Bildu y Plurinacional SUMAR

Os recordamos las novedades propuestas en la iniciativa:

## Objetivo de la propuesta;

Corregir el **uso fraudulento de contratos temporales** para eludir las garantías de la LAU, estabilizar el mercado de alquiler y reconocer derechos a inquilinos temporales y de habitaciones.

## Novedades principales

### a. Definición de arrendamiento de vivienda (modificación del art. 2 LAU):

- Incluye alquileres de habitaciones y temporales.
- Exige causa justificada de temporalidad, especificada en el contrato.
- Si no se justifica adecuadamente, se considera contrato de vivienda habitual.

Texto actual	Texto propuesto
<p>Artículo 2. Arrendamiento de vivienda.</p> <p>1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recaer sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.</p>	<p>Artículo 2. Arrendamiento de vivienda.</p> <p>1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recaer sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda habitual del arrendatario, <b>incluido el arrendamiento parcial de una habitación o estancia de la vivienda.</b></p> <p>2. Asimismo, <b>tendrán esta consideración los arrendamientos temporales.</b> Se entenderá por alquiler temporal de vivienda aquel contrato que satisfaga la necesidad de alojamiento provisional que tenga una motivación de brevedad explícita.</p> <p>Para que se entienda que concurre causa justificada de temporalidad será necesario que se especifiquen con precisión en el contrato la causa habilitante de la temporalidad, las circunstancias concretas que la justifican y su conexión con la duración prevista.</p> <p>El deber de comprobar si se dan dichas circunstancias recae sobre el arrendador, quien deberá requerir previamente la información a la parte arrendataria y hacerlo constar expresamente en el contrato. Si el</p>

<p>2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.</p>	<p>arrendador no las requiere, se entenderá que no concurren dichas circunstancias. Si el arrendador no comprueba debidamente dichas circunstancias o si las mismas no se encuentran debidamente especificadas en el contrato de arrendamiento, el mismo tendrá consideración de contrato de arrendamiento de vivienda habitual.</p> <p>Las administraciones competentes en materia de vivienda podrán adoptar las medidas necesarias para comprobar la concurrencia y veracidad de las circunstancias concretas que justifican la creación de contratos temporales y su conexión con la duración prevista.</p> <p>3. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.</p>
--	--

**b. Duración máxima de contratos temporales (nuevo art. 9 bis):**

- El plazo máximo de estos contratos no podrá ser superior a 9 meses.
- Prórroga solo si persiste la causa, hasta ese máximo.
- Si se superan 9 meses o se encadenan más de dos contratos consecutivos: se presume contrato de vivienda habitual.

**c. Desistimiento del arrendatario (modificación del art. 11):**

- En contratos temporales: posible tras 1 mes, con aviso de 10 días, sin indemnización.

**d. Conservación y reparaciones (nuevo art. 21 bis):**

- El arrendador debe garantizar la habitabilidad.
- Si no responde en 5 días, el arrendatario podrá hacer reparaciones y descontar el coste del alquiler.

**e. Garantías adicionales (modificación del art. 36):**

- En contratos temporales no puede superar una mensualidad de renta.

**f. Aplicación de legislación autonómica (nueva disposición adicional duodécima):**

- Prevalece la normativa autonómica si existe regulación propia.

**Entrada en vigor**

- El día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial del Estado*.

**Régimen transitorio**

- **No se prevé régimen transitorio:** la norma se aplicará a los nuevos contratos firmados tras su entrada en vigor.

CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO

# Resolución de la DGRN

## ANOTACIÓN PREVENTIVA

**ANOTACIÓN DE DEMANDA.** La DGSJFP deniega la anotación preventiva de demanda de compraventa de acciones al no generar un efecto inscribible en el Registro Mercantil

*No es posible practicar en la hoja de la sociedad una anotación preventiva de demanda dirigida a la ratificación de un contrato de venta de acciones y ello pese a que si prosperara la demanda la sociedad se convertiría en unipersonal.*



Fecha: 22/04/2025

Fuente: web del BOE de 23/05/2025

Enlace: [Resolución de la DGRN de 22/04/2025](#)

## HECHOS

- La empresa **Zurcal, S.L** interpuso una demanda contra los accionistas de **Aciloe, S.A.**, en la que solicitaba que **se declarase perfeccionado un contrato de compraventa de acciones Zurcal**, titular del 23,33 % del capital social, ejercitó su derecho de adquisición preferente sobre el 76,67 % restante con el fin de adquirir la totalidad del capital social y convertirse en socio único.
- En apoyo a esta demanda, solicitó una **anotación preventiva** en el Registro Mercantil, **la cual fue concedida inicialmente** por auto del Juzgado de lo Mercantil n.º 5 de Valencia, y formalizada mediante mandamiento de 13 de noviembre de 2024.
- Sin embargo, la **registradora Mercantil VII de Valencia** denegó dicha anotación, alegando que la compraventa de acciones no tiene acceso registral y que el supuesto no se encuentra entre los que permite el sistema de anotaciones preventivas, de naturaleza “numerus clausus”.

## RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP

- La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública **desestima el recurso** interpuesto por Zurcal, S.L. y **confirma la negativa de la registradora** a practicar la anotación preventiva de la demanda.

## Fundamentos jurídicos de la resolución

- Naturaleza del Registro Mercantil:** Este tiene por objeto reflejar hechos inscribibles relativos a la estructura y funcionamiento de las sociedades, no sobre la titularidad de las acciones o sus transmisiones.
- Requisito de inscribibilidad:** Para que proceda una anotación preventiva, la eventual sentencia **debe poder alterar el contenido del Registro**. Dado que la **compraventa de acciones**, en sí misma, **no es inscribible**, la demanda no genera efectos registrales directos.
- Unipersonalidad sobrevenida:** Aunque la parte recurrente argumenta que la perfección de la compraventa implicaría la inscripción obligatoria de la unipersonalidad, la DGSJFP considera que ello es **una consecuencia futura e indirecta**, insuficiente para justificar la anotación solicitada en este momento procesal.

4. **Jurisprudencia administrativa:** Se reitera lo resuelto en las RR. de 30 de octubre de 2001 y 29 de abril de 2003, que rechazan la inscripción de actos sobre acciones no inscribibles salvo que concurran excepciones tasadas.

# Sentencia

## ACCIÓN DE RESTITUCIÓN

## DEVOLUCIÓN DE INTERESES

## USUARIOS. CRÉDITO REVOLVING. El

Supremo fija que la acción de restitución en contratos usurarios prescribe a los 5 años desde cada pago

*El TS se pronuncia por primera vez sobre el plazo de prescripción de la acción para exigir la devolución de intereses pagados por un préstamo usurario*



Fecha: 05/03/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia del TS de 05/03/2025](#)

## HECHOS

- El caso tiene origen en una demanda interpuesta por D. Estanislao contra Wizink Bank S.A. ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Palencia, **solicitando la nulidad por usura del contrato de tarjeta de crédito** suscrito el 1 de junio de 2015 **y la restitución de lo pagado en exceso del capital prestado**. Subsidiariamente, pidió la nulidad por abusividad del interés remuneratorio.
- En primera instancia se declaró la nulidad del contrato por usura, **pero se desestimó la restitución por considerar prescrita la acción** (más de cinco años entre los pagos y la reclamación extrajudicial del 29 de enero de 2021). La sentencia fue apelada por el demandante, pero la Audiencia Provincial de Palencia confirmó el fallo.

## Objeto del recurso de casación:

- El demandante interpuso recurso de casación alegando infracción del artículo 3 de la Ley de Represión de la Usura (LRU) de 1908, **solicitando que se declare imprescriptible la acción de restitución tras la nulidad del contrato**.

## FALLO DEL TRIBUNAL SUPREMO

El Tribunal Supremo estima el recurso de casación, casa la sentencia de la Audiencia Provincial y establece que:

- La acción de restitución de lo pagado en exceso sí está sujeta a prescripción, pero **cada pago mensual genera una acción autónoma**, cuyo plazo de prescripción es de cinco años más 82 días (por la suspensión extraordinaria del Real Decreto 463/2020).
- Se condena a Wizink Bank S.A. a restituir al demandante lo pagado en exceso sobre el capital dispuesto en los **cinco años y 82 días anteriores a la reclamación extrajudicial** del 29 de enero de 2021, con intereses legales desde cada pago.

**No se imponen costas** en ninguna de las instancias y se devuelve el depósito constituido para recurrir en casación.

**ARGUMENTOS JURÍDICOS**

- La acción de nulidad por usura es **imprescriptible**, pero la **acción de restitución** derivada de dicha nulidad es **personal** y sujeta a prescripción conforme al **art. 1964 CC**.
- Se distingue entre **acción de nulidad** y **acción de restitución**, con base en doctrina previa del Tribunal Supremo (STS 747/2010, STS 260/2023, STS 110/2024).
- El **dies a quo** para la acción de restitución en créditos revolving comienza desde **cada pago mensual**, no desde la suscripción del contrato.
- Se rechaza aplicar la jurisprudencia del TJUE, al tratarse de una cuestión de **derecho nacional** (usura), no armonizada por la normativa de la UE.

# Sentencia

## RESPONSABILIDAD INDIVIDUAL CONTRA ADMINISTRADORES

La AP de Madrid confirma que la acción de responsabilidad individual contra los administradores de una sociedad requiere demostrar la relación de causalidad entre la conducta de los administradores y el daño sufrido por el acreedor, sin ser suficiente demostrar únicamente el impago de la deuda y el cierre de facto de la sociedad.

*La Audiencia Provincial de Madrid descarta la responsabilidad de los administradores por cierre de hecho al no constatarse nexo causal entre la inactividad societaria y el incumplimiento obligacional*

*El tribunal confirma que la acción individual de responsabilidad del art. 241 LSC no puede prosperar sin prueba concluyente de que la disolución y liquidación regular de la sociedad habría permitido satisfacer el crédito reclamado*



Fecha: 22/02/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia de la AP de Madrid de 26/02/2025](#)

### HECHOS PROBADOS

- FERRETE, S.L. interpuso **demanda de acción individual de responsabilidad** al amparo del art. 241 LSC contra los administradores de ANRAPE, S.L., aduciendo que éstos incumplieron sus deberes legales al no promover la disolución de la sociedad a pesar de su situación de insolvencia manifiesta. **Alegó que dicha omisión permitió la continuación indebida de la actividad social, generándose nuevas obligaciones, incluida la deuda impagada frente a la actora.**
- La actora aportó como base fáctica la ausencia de depósito de cuentas anuales desde 2014, un patrimonio neto negativo (de -157.857,45 € en 2013) y un incremento relevante del pasivo corriente. Asimismo, alegó que los administradores no iniciaron ni liquidación ordenada ni procedimiento concursal, y que la sociedad contaba como único activo con una furgoneta matriculada en 2000, supuestamente susceptible de satisfacer parte del crédito.
- El Juzgado de lo Mercantil n.º 9 desestimó la demanda al entender no acreditado el requisito esencial de la relación causal entre la conducta omisiva de los administradores y el perjuicio económico alegado. Contra esta resolución, FERRETE, S.L. interpuso recurso de apelación.

### FALLO DEL TRIBUNAL

- Se desestima el recurso de apelación formulado por FERRETE, S.L.
- Se confirma la sentencia absolutoria dictada por el Juzgado de lo Mercantil n.º 9 de Madrid.
- Se imponen las costas procesales de la alzada a la parte apelante.
- Se declara la pérdida del depósito judicial constituido para la interposición del recurso.

## FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

### 1. Configuración de la acción individual del art. 241 LSC:

- El precepto exige: (i) conducta antijurídica y culposa del administrador, (ii) daño directo al tercero y (iii) nexo causal directo entre ambos. Se trata de una responsabilidad por "ilícito orgánico", diferenciada de la extracontractual.

### 2. Doctrina sobre "cierre de hecho":

- Las SSTS de 18 de abril y 13 de julio de 2016 **han consolidado la exigencia de acreditar no sólo la inactividad societaria, sino que de haberse promovido una liquidación conforme a derecho**, el acreedor habría podido cobrar total o parcialmente su crédito.

### 3. Valoración de la prueba y límites del recurso:

- La actora no acredita la existencia de activos liquidables ni la viabilidad real del cobro. La furgoneta invocada como activo fue previamente desestimada por la propia actora por su nulo valor.
- El recurso introduce ex novo la doctrina de "asunción de deuda en crisis irreversible" sin haber sido planteada en primera instancia, vulnerando el art. 456.1 LEC.
- La argumentación jurídica de la demanda se revela obsoleta y genérica, sin abordar el nexo causal conforme a los estándares jurisprudenciales vigentes.

# Actualidad del Poder Judicial

PROBAR LA CULPA

## LGT. RESPONSABILIDAD

**SUBSIDIARIA.** El Tribunal Supremo establece que la Administración debe probar la culpa del administrador para imputarle la responsabilidad subsidiaria de las deudas tributarias y sanciones



La Sala Tercera anula una sentencia de la Audiencia Nacional que confirmó el acto de derivación de responsabilidad subsidiaria al administrador de una empresa que tenía deudas derivadas tanto en concepto de liquidación como de sanción por IVA de los ejercicios 2006 a 2008

Fecha: 22/05/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [SENTENCIA del TS de 20/05/2025](#)

La Sala Tercera del Tribunal Supremo, Sección Segunda, ha declarado en la sentencia de 20 de mayo de 2025 que la responsabilidad subsidiaria establecida en el artículo 43.1.a) de la Ley General Tributaria **tiene naturaleza sancionadora, declaración que comporta, por esa razón, el reconocimiento en favor del responsable de determinadas garantías derivadas de esa naturaleza.**

Aunque la doctrina que considera que estamos en presencia de materia sancionadora -para esta específica modalidad de la responsabilidad subsidiaria- **no es ciertamente nueva**, la que el Tribunal Supremo había declarado anteriormente se refería a la antigua versión de esta institución, regulada en el artículo 38.1 de la derogada LGT de 1963, que por lo demás no difiere, en su formulación legal, de la redacción vigente y aplicable al caso.

Además de contar esta jurisprudencia de la Sala Tercera con diversos precedentes, la condición de ilícito sancionador de esta particular forma de responsabilidad subsidiaria -que recae aquí sobre el administrador de una sociedad mercantil que hubiera cometido infracciones tributarias- ha sido reconocida también por el Tribunal Constitucional, atendido el hecho de que por virtud de esta derivación el responsable se hace cargo de las deudas de otro, que debe afrontar, en este caso de la entidad de la que se era administrador.

El Tribunal Supremo, en la sentencia comentada, analiza las consecuencias que la naturaleza sancionadora de la derivación de responsabilidad subsidiaria del artículo 43.1.a) LGT **conlleva en el régimen de derechos y garantías del declarado responsable subsidiario.**

**1. La primera conclusión**, vista la jurisprudencia de esta Sala y la doctrina constitucional, **es que se prohíbe la responsabilidad objetiva del administrador**, lo que sucedería si ésta se exigiera atendiendo solo a la condición de administrador social, con vulneración del principio de presunción de inocencia.

Por tanto, no cabe basar la derivación de responsabilidad en la existencia de una responsabilidad meramente objetiva en la conducta de los responsables, pues, como hemos afirmado, se predica la naturaleza sancionadora de este procedimiento de responsabilidad, lo que implica que, como en cualquier sanción, se ha de acreditar que concurre culpa en la conducta del sancionado.

Según reiterada jurisprudencia, el caso de responsabilidad subsidiaria del artículo 43.1.a) LGT requiere la presencia de un doble requisito objetivo, esto es, la condición de administrador del responsable y la existencia de infracciones tributarias cometidas por la sociedad; y de un requisito subjetivo, consistente en la valoración de una conducta culpable del responsable, la que sería determinante de la comisión de las infracciones tributarias por la sociedad.

Por ello, **la declaración de responsabilidad subsidiaria no se satisface con la simple identificación de la cualidad de administrador, sino que es preciso algo más.** Se exige que éste incurra en las conductas que describe la ley, lo que impone a la Administración una explicación de por qué al administrador a quien señala como responsable le atribuye alguna de aquéllas.

**2. Una segunda garantía** que deriva de la naturaleza sancionadora de esta institución, conectada con la anterior, **es que la prueba del hecho y la culpabilidad corresponde a la Administración, no siendo posible la inversión de esa carga.** Ésta deberá probar la existencia de una acción u omisión imputable y culpable por el responsable subsidiario, sin perjuicio de que éste último, una vez probada su responsabilidad, pueda valerse de los medios de prueba que considere oportunos para acreditar la existencia de un hecho impeditivo o extintivo.

La Sala Tercera anula una sentencia de la Audiencia Nacional que confirmó el acto de derivación de responsabilidad subsidiaria al administrador de una empresa que tenía deudas derivadas tanto en concepto de liquidación como de sanción por IVA de los ejercicios 2006 a 2008. El recurrente ya había dejado de ejercer como administrador cuando se produjo la inspección tributaria.

La Audiencia Nacional consideró que si la empresa había sido sancionada por una infracción tributaria y no podía pagar la deuda (estaba fallida) en ese caso se podía reclamar el pago al administrador si había actuado con pasividad o negligencia.

Según la sentencia ahora anulada, bastaba con que la Administración acreditase la sanción a la sociedad y la insolvencia de ésta para activar la responsabilidad subsidiaria del administrador. A partir de ahí, era el propio administrador quien, según la sentencia recurrida, debía probar que actuó correctamente con la diligencia exigida por la ley mercantil.

El examen sobre este punto, el de la carga de la prueba, no es ajeno a la naturaleza sancionadora de la conducta tipificada en el art. 43.1.a) LGT, que no resulta compatible con la atribución al responsable tributario, bajo tal consideración, de la carga de probar su inocencia, por así prohibirlo el derecho fundamental a la presunción de inocencia (art. 24 de la Constitución Española).

Antes al contrario, **es la Administración la que debe precisar la conducta que determina la negligencia en la actuación del administrador,** sin acudir a fórmulas estereotipadas que fundan la responsabilidad en la mera condición de administrador y en la referencia a una actitud pasiva, pues tal exigencia es consecuencia directa de la naturaleza sancionadora ya apreciada en la sociedad.

En definitiva, **no corresponde al administrador probar la inexistencia de culpabilidad,** sino que es la Administración a quien incumbe acreditar esa culpabilidad, por ausencia de diligencia del administrador al cumplir las obligaciones fiscales del deudor principal. Es más, las dudas que en este ámbito pudieran suscitarse deberán resolverse aplicando, en todo caso, el principio in dubio pro reo, característico de la materia sancionadora.



# Actualidad de Registradores

## ACTIVIDAD INMOBILIARIA

El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI) registra un aumento del 2,8% en el primer trimestre del año

Fecha: 26/05/2025

Fuente: web de Registradores de España

Enlace: [Nota](#)

El índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI) mantiene la senda ascendente, y acumula tres trimestres consecutivos con crecimientos, aunque éstos se han ido desacelerando de forma progresiva. En el primer trimestre de 2025 se ha incrementado el 2,8%, impulsado, principalmente, por un incremento moderado en el área de propiedad, mientras el sector mercantil muestra una leve caída.



# Actualidad de Ministerio

## MASC

El Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes ha puesto en marcha la plataforma PIMASC, que permitirá registrar y acreditar la participación en un proceso de solución alternativa de controversias.

Fecha: 21/05/2025

Fuente: web del Ministerio

Enlace: [Nota](#)

Esta plataforma, a la que podrán acceder abogados, procuradores, graduados sociales, registradores, notarios, economistas y mediadores, emitirá documentos normalizados, validados y firmados digitalmente, que podrán ser presentados ante el órgano judicial como justificantes de haber intentado una solución extrajudicial, antes de plantear la demanda. Esta primera versión se centra en la mediación, conciliación privada, y negociación entre abogados y el intento de MASC infructuoso. PIMASC permitirá contar también con información estadística sobre los Medios Adecuados de Solución de Controversias, ayudando a una mejor toma de decisiones y a la evolución continua de estos mecanismos.

La obligatoriedad de intentar una solución extrajudicial promueve una cultura del diálogo y del acuerdo, reduciendo así la carga de trabajo de los tribunales y ofreciendo a los ciudadanos una vía más rápida y eficiente de resolución de conflictos.

[INFORMACIÓN](#)

[ACCEDER](#)