

ÍNDICE

Diarios Oficiales

Estatal

Martes 30 de septiembre de 2025



Núm. 235

PRECIOS DE REFERENCIA. [Resolución de 29 de septiembre de 2025](#), de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se actualiza el sistema de índices de precios de referencia a los efectos de lo establecido en el artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos

[\[pág. 2\]](#)

Urbanos



Sentencia

PREVISIÓN ESTATUTARIA

ESTATUTOS SOCIALES. INDEMNIZACIÓN POR CESE. El TS estima la indemnización por cese al ex presidente de una compañía porque así estaba contemplada en los Estatutos Sociales, aunque no fue aprobado en Junta.

[\[pág. 3\]](#)

ACCIÓN INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD DE ADMINISTRADORES

REPARTO DE DIVIDENDOS. COVID. La AN se pronuncia sobre las empresas que aplicaron un ERTE-COVID y el reparto de dividendos. Las empresas podrán repartir dividendos en el ejercicio en que aplicaron el ERTE-COVID siempre que correspondan a reservas voluntarias de ejercicios anteriores y sean suficientes.

[\[pág. 4\]](#)

ACCIÓN INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD DE ADMINISTRADORES

RESPONSABILIDAD ADMINISTRADORES. El cierre de hecho de una empresa conlleva un incumplimiento generalizado de las obligaciones societarias del administrador que conecta directamente con el daño causado.

[\[pág. 6\]](#)

ACCIÓN INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD DE ADMINISTRADORES

RESPONSABILIDAD ADMINISTRADORES. La AP de Málaga declara responsables solidarios a los administradores por cierre de facto que frustró el cobro de salarios

[\[pág. 6\]](#)

Resolución Generalitat de Catalunya

TRANSMISIÓN DE VIVIENDAS

ITP. TIPO DEL 20%. GRAN TENEDOR. Resolución 3/2025, impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados: aplicación del tipo de gravamen del 20% de transmisiones patrimoniales onerosas en la transmisión de viviendas cuando el adquirente sea una persona física o jurídica que tenga la consideración de gran tenedor o se transmita un edificio entero de viviendas.

[\[pág. 7\]](#)

Actualidad del Notariado

ITP. COMPARATIVA INTERACTUAL

CIFRAS COMPRAVENTA. La compraventa de viviendas crece en once CC.AA. y disminuye en seis

[\[pág. 9\]](#)

Boletines oficiales

Estatal

Martes 30 de septiembre de 2025



Núm. 235

PRECIOS DE REFERENCIA. [Resolución de 29 de septiembre de 2025](#), de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se actualiza el sistema de índices de precios de referencia a los efectos de lo establecido en el artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

1) Objeto de la norma

Actualizar la **metodología y los datos de referencia** del sistema estatal de índices de precios de referencia previsto para la fijación de rentas en los supuestos del **art. 17.7 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos (LAU)**. La actualización se dicta tras la recepción de nuevos datos (incluidos los del territorio histórico de Gipuzkoa) y el trámite de participación pública.

2) Qué regula

- Establece que el **sistema de índices** se determina **por ámbitos territoriales**, a nivel de **secciones censales**, con una **metodología de fecha 10-09-2025** y con datos publicados en el portal del Ministerio (SERPAVI).
- Precisa que, en los supuestos del art. 17.7 LAU, el **límite máximo de la renta** de los **nuevos contratos** se fijará aplicando dicha metodología y **tomando el valor superior del rango de valores individualizados** para la vivienda concreta; se habilita una **aplicación en línea** para su consulta.
- Recuerda el **marco jurídico**: D.A. 2.ª del **RDL 7/2019** (creación del sistema), D.T. 7.ª LAU (según **Ley 12/2023**) y las anteriores resoluciones estatales de **14-03-2024** (determinación inicial) y **08-04-2025** (primera actualización).

3) A quién va dirigida

A los **operadores sujetos al art. 17.7 LAU**, en particular **arrendadores y arrendatarios** que formalicen **nuevos contratos de vivienda** en ámbitos donde resulte aplicable el sistema; también a **administraciones públicas** competentes y **operadores del mercado** que deban consultar o aplicar los índices de referencia por sección censal.

4) Entrada en vigor

La resolución **surte efectos desde el día siguiente a su publicación en el BOE** (BOE n.º 235, **30 de septiembre de 2025**).

Sentencia

PREVISIÓN ESTATUTARIA

ESTATUTOS SOCIALES. INDEMNIZACIÓN POR CESE. El TS estima la indemnización por cese al ex presidente de una compañía porque así estaba contemplada en los Estatutos Sociales, aunque no fue aprobado en Junta.

Fecha: 16/07/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia del TS de 16/07/2025](#)

HECHOS

- **Relación y cese.** El demandante fue presidente ejecutivo del Consejo de Administración de Sacyr desde abril de 2003 hasta octubre de 2011. El 20/10/2011 el consejo acordó su separación y posteriormente dimitió como consejero.
- **Acuerdos retributivos 2012.** La Comisión de Nombramientos y Retribuciones propuso (29/03/2012) retribución 2011 de 1.700.502,29 € y “no aprobar indemnización por cese”, aprobado por el consejo y ratificado por la junta (21/06/2012), **apoyándose en un informe que tildó de inadecuada la gestión de 2011.**
- **Demanda.** El actor reclamó 8.371.229,73 € de indemnización por cese (o 8,4 M€ en una de las peticiones) y 555.592,15 € por retribuciones pendientes (fija/variable). El Juzgado Mercantil nº 10 de Madrid desestimó íntegramente; la Audiencia Provincial (Sección 28ª) estimó parcialmente: **3.500.000 €** por indemnización y **66.703,87 €** por retribución fija de 1–20/10/2011; rechazó paga extra de diciembre y variable proporcional del 2º semestre.

Fallo

- **Se desestiman ambos recursos de casación (Sacyr y actor).** Se confirman las condenas de la Audiencia: **Sacyr debe pagar 3.500.000 € de indemnización por cese y 66.703,87 € de retribución fija;** no procede el resto (paga extra y variable proporcional).

Fundamentos jurídicos determinantes

- **Estatutos como fuente del derecho retributivo del administrador.** Bajo el art. 217 LSC (redacción anterior a Ley 31/2014), el cargo es gratuito salvo previsión estatutaria que establezca el sistema. El art. 43 estatutario de Sacyr reconoce, para consejeros ejecutivos, parte fija, variable y **“una indemnización para el caso de cese no debido a incumplimiento imputable”**. Por ello, cuando concurren los presupuestos (condición de ejecutivo, cese y ausencia de incumplimiento imputable), **el derecho a la indemnización nace de la previsión estatutaria, no del acuerdo social que la reconozca.** Los acuerdos de consejo/junta son el **cauce de formación de la voluntad social, no condición constitutiva del derecho,** y su falta de impugnación **no impide** la reclamación judicial del crédito retributivo.
- **Desestimación de Sacyr (motivos 1–3):** No se vulnera la libertad de empresa ni las facultades de la junta, ni se dejan sin efecto acuerdos no impugnados: **los socios ya pactaron en estatutos** el sistema retributivo conforme a la ley; el juez sólo constata su aplicabilidad.



Sentencia

ACCIÓN INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD DE ADMINISTRADORES

REPARTO DE DIVIDENDOS. COVID La AN se pronuncia sobre las empresas que aplicaron un ERTE-COVID y el reparto de dividendos. Las empresas podrán repartir dividendos en el ejercicio en que aplicaron el ERTE-COVID siempre que correspondan a reservas voluntarias de ejercicios anteriores y sean suficientes.

La Sala subraya que la norma no prohíbe el reparto de “dividendos en el ejercicio”, sino de “dividendos correspondientes al ejercicio”, lo que implica una vinculación directa entre el dividendo y el ejercicio fiscal al que se refieren los beneficios que lo originan.

Fecha: 11/06/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia de la AN de 11/06/2025](#)



HECHOS

La Tesorería General de la Seguridad Social (TGSS) elevó a definitivas actas de liquidación contra Clínica Baviera **por considerar indebidamente las exoneraciones de cuotas aplicadas en los ERTE COVID** (marzo-junio de 2020) por **888.667,55 €**, **al entender que la sociedad repartió dividendos** vulnerando el art. 5.2 RDL 18/2020. La Junta de 19/05/2021 aprobó las cuentas de 2020 (beneficio: **11.943.834 €**) destinándolo a reservas de libre disposición, y **distribuyó 9.001.784,16 € de dividendo con cargo a reservas voluntarias de ejercicios anteriores**. El JCCA nº 7 desestimó el recurso de la compañía; Clínica Baviera apeló ante la Audiencia Nacional (AN).

FALLO DEL TRIBUNAL

- La Audiencia Nacional (Sección Cuarta) **estima** la apelación, **anula** la sentencia de instancia y **deja sin efecto** las resoluciones y liquidaciones de la TGSS, **reconociendo el derecho a la devolución de lo ingresado indebidamente con intereses**.

Fundamentos jurídicos (razonamiento de la Sala)

1. Interpretación literal y sistemática del art. 5.2 RDL 18/2020.

La restricción se refiere a “**dividendos correspondientes al ejercicio fiscal**” en que se aplican los ERTE, **no a cualquier dividendo acordado “en” ese ejercicio**. La expresión **exige correspondencia con los resultados del propio ejercicio** en el que se aplica el ERTE.

2. Teleología de la norma.

La finalidad de la limitación es **evitar que el ahorro por exoneraciones públicas termine retribuyendo a los socios** en lugar de sostener la actividad y el empleo durante la crisis. Por ello, la limitación **se vincula a los beneficios obtenidos en el ejercicio ayudado**, no a reservas de años previos.

3. Reservas de ejercicios anteriores.

Si el dividendo se **carga a reservas preexistentes suficientes**, **no se infringe** la prohibición del art. 5.2. Otra cosa sería un **fraude de ley** si las reservas no bastaran y de facto se repartieran beneficios del ejercicio del ERTE.

4. Conexión con el art. 348 bis LSC.

La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoramiento jurídico. Para cualquier aclaración póngase en contacto con nosotros

El **segundo párrafo** del art. 5.2 confirma la interpretación anterior: **no nace el derecho de separación** por falta de reparto cuando la sociedad no distribuye **los beneficios del ejercicio anterior** por la limitación; de ahí que la prohibición alcance a **dividendos imputables a ese ejercicio**, no a reservas antiguas.

5. **Aplicación al caso.**

Clínica Baviera **acreditó** que el reparto se hizo **con cargo a reservas de libre disposición dotadas antes** y en cuantía **suficiente**; por tanto, **no** incumplió el art. 5.2 RDL 18/2020.

Sentencia

ACCIÓN INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD DE ADMINISTRADORES

RESPONSABILIDAD ADMINISTRADORES. El cierre de hecho de una empresa conlleva un incumplimiento generalizado de las obligaciones societarias del administrador que conecta directamente con el daño causado.

Fecha: 08/04/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia de la AP de Málaga de 08/04/2025](#)

La AP de Málaga considera que el **cierre de facto** de AJIMAP Consulting, S.L., ejecutado sin liquidación ordenada y con total inactividad de los administradores, **impidió el cobro de un crédito legítimo**. Ello constituye una **conducta ilícita imputable a los administradores** que genera **responsabilidad personal solidaria** junto a la sociedad, al amparo del art. 241 LSC.

ACCIÓN INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD DE ADMINISTRADORES

RESPONSABILIDAD ADMINISTRADORES. La AP de Málaga declara responsables solidarios a los administradores por cierre de facto que frustró el cobro de salarios

Fecha: 08/04/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia de la AP de Huelva de 30/04/2025](#)

La AP de Huelva confirma la condena a la administradora de **Limcott S.L.**, al apreciar que con su **cierre de facto sin liquidación ordenada** y la falta de presentación de cuentas desde 2016, incumplió sus deberes legales e impidió que un trabajador cobrara salarios reconocidos judicialmente. La Sala declara que la administradora incurrió en **responsabilidad individual (arts. 236 y 241 LSC)**, confirmando la condena personal al pago de 3.502,09 € más intereses y costas.

Resolución de la Generalitat de Catalunya

TRANSMISIÓN DE VIVIENDAS

ITP. TIPO DEL 20%. GRAN TENEDOR. Resolución 3/2025, impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados: aplicación del tipo de gravamen del 20% de transmisiones patrimoniales onerosas en la transmisión de viviendas cuando el adquirente sea una persona física o jurídica que tenga la consideración de gran tenedor o se transmita un edificio entero de viviendas.

Fecha: 01/10/2025

Fuente: web de la GENCAT

 Enlace: [Resolució 3/2025](#)

1) Objeto de la norma

Fijar criterios interpretativos para la aplicación del tipo del 20% en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO) del ITP-AJD en Cataluña, cuando

- (i) el adquirente de viviendas **sea gran tenedor**
- o
- (ii) se transmita un **edificio entero de viviendas**, garantizando una aplicación homogénea del nuevo tipo aprobado por el Decreto-ley 5/2025, de 25 de marzo.

2) Contenido regulado (criterios y alcance)

a) Adquisición de viviendas por “gran tenedor”

- Es gran tenedor quien sea propietario (plena o nuda propiedad) de
 - o **más de 10 inmuebles** de uso residencial situados en Cataluña, o
 - o quien sume **más de 1.500 m²** construidos de uso residencial;
 - o también quien sea titular de **5 o más viviendas ubicadas en zonas de mercado residencial** tensionado declaradas por la Generalitat. Garajes y trasteros no computan.
- **No confieren** la condición de gran tenedor los derechos de **usufructo o habitación**.
- Reglas de cómputo:
 - (i) el 100% de una vivienda cuenta como una;
 - (ii) en copropiedad, **se suma la superficie proporcional hasta superar 1.500 m²**;
 - (iii) si el contribuyente tiene viviendas al 100% y en copropiedad, **se acumulan superficies**;
 - (iv) en personas físicas, **se excluye la vivienda habitual** a efectos de determinar la condición de gran tenedor.
- Además, **si una persona física gran tenedora adquiere la que será su vivienda habitual, no se aplica el tipo incrementado del 20%**.

b) Transmisión de un edificio entero de viviendas

- **“Edificio de viviendas”**: construcciones con dos o más viviendas, exista o no división horizontal; incluye edificios mixtos (viviendas + otros usos).
- El 20% **se aplica solo a la superficie de uso residencial** (y la parte proporcional de elementos comunes), **excluyendo la parte de otros usos**.

- **Adquisición progresiva:** las autoliquidaciones parciales a tarifa general son provisionales y, al completar el 100% del edificio, debe regularizarse aplicando el 20% sobre el valor total, deduciendo lo ya ingresado y con intereses de demora. Excepciones:
 - Los supuestos excluidos en el art. 641-1.5.b CTC (remisión de la resolución).
 - Cuando el adquirente es persona física, el edificio tiene máximo 4 viviendas y todas serán vivienda habitual del adquirente y de familiares hasta 2.º grado, con entrada efectiva en 12 meses y residencia 3 años (con causas justificadas de cambio anticipado).

c) Consolidación de dominio (nuda propiedad + extinción de usufructo)

- Si la consolidación se produce por vencimiento del plazo o fallecimiento del usufructuario, el nudo propietario tributa en TPO por el valor del derecho que ingresa, al tipo vigente en la fecha de consolidación. Si entonces es gran tenedor, aplica el 20%; si no lo es, no procede el 20%.

d) Régimen transitorio específico

- En transmisión progresiva de un edificio, no se aplica la regularización del art. 641-1.6 CTC a autoliquidaciones por transmisiones parciales realizadas antes de la entrada en vigor del Decreto-ley 5/2025, aunque posteriormente se complete la adquisición del edificio.

3) Destinatarios

- Contribuyentes (personas físicas y jurídicas) que adquieran viviendas o edificios residenciales en Cataluña y puedan ostentar la condición de gran tenedor.
- Operadores jurídicos y fiscales (despachos de abogados, notarios, asesores) y órganos de gestión tributaria de la Agència Tributària de Catalunya, por su impacto directo en la autoliquidación del ITP-AJD.

4) Entrada en vigor

- El nuevo tipo del 20% se incorporó al art. 641-1 (5 y 6) del Libro Sexto del Código Tributario de Cataluña por el Decreto-ley 5/2025, y entra en vigor el **27 de junio de 2025**, conforme a su disposición final segunda. La resolución fija los criterios de aplicación desde dicha fecha.

Cuadro resumen GRAN TENEDOR:

Concepto	Criterio establecido	Notas aclaratorias
Gran tenedor (definición general)	Propietario de más de 10 inmuebles de uso residencial situados en Cataluña.	Se computa la plena propiedad y la nuda propiedad.
Gran tenedor (por superficie)	Titular de más de 1.500 m² construidos de uso residencial en Cataluña.	La superficie se suma aunque sea en copropiedad.
Gran tenedor (zonas tensionadas)	Titular de 5 o más viviendas en zonas de mercado residencial tensionado declaradas.	Zonas declaradas por la Generalitat.
Exclusiones	No cuentan garajes ni trasteros. No generan gran tenedor los derechos de usufructo o habitación.	Solo propiedad plena o nuda.
Vivienda habitual (personas físicas)	La vivienda habitual del contribuyente no se incluye en el cómputo.	Protege a personas físicas de ser consideradas gran tenedor solo por su residencia.
Excepción en adquisición	Si un gran tenedor (persona física) compra la que será su vivienda habitual, no aplica el tipo incrementado del 20%.	Exención subjetiva en autoliquidación.

Cuadro resumen CÓMPUTO:

Supuesto	Cómo se computa
Vivienda en propiedad 100%	Cuenta como una vivienda completa.
Copropiedad de vivienda	Se suma la superficie proporcional a la cuota del titular.
Copropiedad + propiedad plena	Se acumulan superficies (copropiedad + viviendas al 100%) hasta superar los 1.500 m ² .
Persona física	Se excluye la vivienda habitual del cálculo.

Actualidad del Notariado

COMPARATIVA INTERACTUAL

CIFRAS COMPRAVENTA. La compraventa de viviendas crece en once CC.AA. y disminuye en seis

En julio de 2025, con respecto a julio de 2024, la compraventa de viviendas cayó un 1,0%, mientras que la concesión de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda subió un 6,0%. La constitución de nuevas sociedades registró un ascenso del 10,9%.

Fecha: 30/09/2025

Fuente: web del Notariado

Enlace: [Nota](#)

Destacan las alzas en Navarra (21,5%) y Aragón (14,1%) y las caídas en la Comunidad de Madrid (-15,5%), Islas Canarias (-11,7%) y Cantabria (-8,2%). • El precio del m² sube un 4,9%. Destacan los ascensos en Navarra (23,9%) y la Comunidad de Madrid (16,0%). Los incrementos fueron más moderados en País Vasco (+3,1%) y en las Islas Baleares (+1,3%). • Los préstamos para adquisición de vivienda aumentan un 6,0%. Crecen en trece CC.AA., destacando Extremadura (24,5%), La Rioja (22,4%) y Aragón (19,5%). • La constitución de nuevas sociedades crece un 10,9%. Destacan los aumentos en La Rioja (64,1%) e Islas Canarias (31,7%) frente a los retrocesos en Navarra (-34,8%), Cantabria (-17,0%) y Asturias (-9,8%).