ÍNDICE

Boletines oficiales

Estatal

Sábado 21 de marzo de 2026

Núm. 71

MEDIDAS URGENTES. IMPUESTOS. Real Decreto-ley 7/2026, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio. COMPARATIVO PODCAST [pág. 2]

Estatal

Sábado 21 de marzo de 2026

Núm. 71

MEDIDAS URGENTES. ALQUILER. Real Decreto-ley 8/2026, de 20 de marzo, de medidas en el alquiler en respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Irán. [pág. 8]

UE

24/03/2026

Diario Oficial de la Unión Europea

RECOMENDACIÓN EMPRESAS INNOVADORAS Y EMERGENTES. Recomendación (UE) 2026/720 de la Comisión, de 18 de marzo de 2026, sobre la definición de empresas innovadoras, empresas emergentes innovadoras y empresas en expansión innovadoras. [pág. 9]

Catalunya

25/03/2026

gencat

MEDIDAS URGENTES

Decreto-ley 3/2026, de 24 de marzo, de medidas urgentes en materia fiscal, de simplificación y agilización en la gestión, en el ámbito del urbanismo y la vivienda, en el ámbito de personal y otras medidas urgentes en prórroga presupuestaria. [pág. 11]

Congreso de los Diputados

MEDIDAS CONVALIDADAS

RD Ley 7/2026. MEDIDAS ANTICRISIS. El Congreso convalida el Real Decreto-ley de medidas para responder a la crisis en Oriente Medio [pág. 13]

Sentencias

RETRIBUCIÓN PROPORCIONAL

REMUNERACIÓN ADMINISTRADOR. La junta puede acordar retribuir al administrador, aunque la sociedad tenga escasa actividad, pero la remuneración debe ser proporcional y no abusiva

La retribución del administrador es válida aunque la sociedad tenga mínima actividad, siempre que responda a una necesidad real y respete criterios de proporcionalidad y no abuso de mayoría. [pág. 14]

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

SER SOCIA

CESE ADMINISTRADORA POR COMPETENCIA PROHIBIDA. El Tribunal Supremo restablece el cese de la administradora de una SL por competencia prohibida: ser socia de la sociedad administrada no elimina el conflicto de intereses cuando también administra otra sociedad de objeto coincidente. [pág. 16]

El administrador no puede ampararse en su condición de socio para sostener que no hay conflicto de intereses *cuando dirige simultáneamente otra sociedad de objeto coincidente o complementario.*

Boletines oficiales

Estatal

Sábado 21 de marzo de 2026

Núm. 71

MEDIDAS URGENTES. IMPUESTOS. Real Decreto-ley 7/2026, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio.

COMPARATIVO

PODCAST

Resumen de las principales novedades:

Entrada en vigor: 22/03/2026

Medidas urgentes de protección social y económica de colectivos vulnerables y la industria

Descuentos del bono social eléctrico (art. 1)
Establece descuentos extraordinarios en el bono social eléctrico **durante 2026**:

- 42,5 % consumidores vulnerables
- 57,5 % vulnerables severos

Incremento del bono social térmico (art. 2)

- Fija una ayuda mínima de 50 euros por beneficiario.
- Modifica el sistema de cálculo de la ayuda en función de zona climática.

Refuerzo presupuestario (art. 3)

- Suplemento de crédito de 90 millones de euros para financiar el bono social térmico.

Garantía de suministro (art. 4)

- Prohíbe la interrupción de suministros esenciales (agua y energía) a consumidores vulnerables **hasta 31 de diciembre de 2026.**

Flexibilización de contratos energéticos (art. 5)

- Permite a autónomos y empresas modificar contratos eléctricos sin penalización **hasta 31 de diciembre de 2026.**

Apoyo a la industria electrointensiva (art. 7)

- Reducción del 80 % en peajes eléctricos para industria electrointensiva **durante 2026**.

Medidas en materia económica

Suspensión de la causa de disolución por pérdidas (art. 30)

- El artículo establece que, **a efectos de apreciar la causa de disolución por pérdidas**, no se computarán las pérdidas correspondientes a los ejercicios **2020 y 2021** hasta el cierre del ejercicio iniciado en 2026.
  No obstante, si **excluidas dichas pérdidas**, en los ejercicios **2022 a 2026** el patrimonio neto queda reducido por debajo de la mitad del capital social, **se activa la obligación de disolución**, debiendo:
  - convocarse junta en el plazo de dos meses, o
  - adoptar medidas de reequilibrio (aumento o reducción de capital).
- Se permite a los administradores **reformular las cuentas anuales del ejercicio 2025** en el plazo de **un mes desde el 22 de marzo**, aplicando el régimen anterior.
- Si la convocatoria de la junta general para aprobar las cuentas del ejercicio 2025 se hubiera publicado antes de la entrada en vigor de este real decreto-ley, y no se hubiera celebrado en dicho momento, el órgano de administración podrá modificar el lugar, la fecha y la hora previstos para celebración de la junta o revocar el acuerdo de convocatoria con una antelación mínima de

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

72 horas. En caso de revocación del acuerdo de convocatoria, el órgano de administración deberá proceder a efectuar una nueva convocatoria dentro del mes siguiente a la nueva formulación de las cuentas

Se crea el Programa Auto+ (art. 34)

- Se crea el Programa Auto+, destinado a promover la transición hacia la descarbonización del transporte, consistente en incentivar la adquisición en España de vehículos eléctricos y electrificados, mediante ayudas a empresas y a particulares, gestionadas directamente por el Ministerio de Industria y Turismo.
- Serán beneficiarios del Programa Auto+ los particulares y las empresas, personas físicas o jurídicas, en todo el territorio nacional, en los términos que se especifique en la normativa de desarrollo

Medidas Tributarias

En el IRPF (art. 36)

Deducción por obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas (art. 36. uno)

(Esta deducción quedó sin efecto con la no convalidación del RD-L 2/2026)

- Se alarga la deducción por obras de mejora con efectos desde el 1 de enero de 2025 hasta el **31 de diciembre de 2027.**
- Recuerda que esta deducción permitía deducirse el **20%** de las cantidades satisfechas por obras realizadas para la reducción de la demanda de calefacción.

Deducción por la adquisición de vehículos eléctricos "enchufables" y de pila de combustible y puntos de recarga (art. 36.dos)

(Esta deducción quedó sin efecto con la no convalidación del RD-L 2/2026)

- Los contribuyentes que adquieran estos vehículos podrán deducirse un **15%** del valor de adquisición hasta el **31 de diciembre de 2026** por la adquisición de estos vehículos nuevos.
- La base máxima será 20.000 euros

Deducción por la instalación de sistemas de autoconsumo renovable (art. 36. tres)

(nueva deducción)

- Los contribuyentes podrán deducirse el **10%** de las cantidades satisfechas desde el 1 de enero hasta el **31 de diciembre de 2026** para la instalación durante dicho período en un inmueble de su propiedad de sistemas destinados al autoconsumo de energía eléctrica que utilicen energía procedente de fuentes renovables.

En el IS (art. 37)

Libertad de amortización en inversiones que utilicen energía procedente de fuentes renovables (art. 37. uno)

(Esta deducción quedó sin efecto con la no convalidación del RD-L 2/2026)

Con efectos para periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2025 que no hubiesen concluido el 22 de marzo de 2026

- Las inversiones en instalaciones destinadas al autoconsumo de energía eléctrica que utilicen energía procedente de fuentes renovables que sustituyan instalaciones que utilicen energía procedente de fuentes no renovables fósiles y que sean puestas a disposición del contribuyente a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre y entren funcionamiento en 2023, 2024, 2025 y 2026 podrán ser amortizadas libremente
- Lo establecido en este apartado estará condicionado a que durante los **24 meses siguientes** a la fecha de inicio del período impositivo en que los elementos adquiridos entren en funcionamiento, la plantilla media total de la entidad se mantenga respecto de la plantilla media de los doce meses anteriores.
- Los edificios no podrán acogerse a la libertad de amortización regulada en esta disposición.

Libertad de amortización en determinados vehículos y en nuevas infraestructuras de recarga (art. 37. dos)

(Esta deducción quedó sin efecto con la no convalidación del RD-L 2/2026)

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

Con efectos para periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2025 que no hubiesen concluido el 22 de marzo de 2026

- Las inversiones en vehículos nuevos FCV, FCHV, BEV, REEV o PHEV afectos a actividades económicas y que entren en funcionamiento en los períodos impositivos que se inicien en los años 2024, 2025 y 2026 podrán ser amortizadas libremente.

Hidrocarburos (art. 38)

Con efectos **desde 22 de marzo y vigencia hasta el 30 de junio de 2026**, los tipos impositivos regulados en la Tarifa 1.ª del apartado 1 del artículo 50 de la Ley 38/1992, de 28 de diciembre, de Impuestos Especiales, serán los siguientes: Epígrafe 1.1 Gasolinas con plomo: 433,79 euros por 1.000 litros de tipo general y 72 euros por 1.000 litros de tipo especial.

Devolución parcial por el gasóleo de uso profesional (art. 39)

Con efectos **desde el 22 de marzo y vigencia hasta el 30 de junio de 2026**, el tipo de la devolución regulado en el artículo 52 bis.6 de la Ley 38/1992, de 28 de diciembre, de Impuestos Especiales, **será de cero euros**.

Tipo impositivo del Impuesto Especial sobre la Electricidad. (art. 40)

Con efectos **desde el 22 de marzo y vigencia hasta el 30 de junio de 2026**, el Impuesto Especial sobre la Electricidad se exigirá al tipo impositivo del **0,5 por ciento**.

Determinación de la base imponible y del importe de los pagos fraccionados del impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica durante el ejercicio 2026. (art. 41)

Para el ejercicio 2026 la base imponible del impuesto sobre el valor de la producción de energía eléctrica estará constituida por el importe total que corresponda percibir al contribuyente por la producción e incorporación al sistema eléctrico de energía eléctrica, medida en barras de central, por cada instalación, en el período impositivo minorada en el 10 por ciento de las retribuciones correspondientes a la electricidad incorporada al sistema durante el primer trimestre natural, y minorada en la totalidad de las retribuciones correspondientes a la electricidad incorporada al sistema durante el segundo trimestre natural.

IVA (art. 42)

Tipo impositivo aplicable del Impuesto sobre el Valor Añadido a determinadas entregas, importaciones y adquisiciones intracomunitarias de productos energéticos.

- Con efectos **desde el 22 de marzo y vigencia hasta el 30 de junio de 2026**, se aplicará el tipo del **10%** IVA a las entregas, importaciones y adquisiciones intracomunitarias de **energía eléctrica** efectuadas a favor de titulares de contratos de suministro de electricidad, cuya potencia contratada (término fijo de potencia) sea inferior a 10 kW, con independencia del nivel de tensión del suministro y la modalidad de contratación, y a los titulares de contratos de suministro de electricidad que sean perceptores del bono social de electricidad y tengan reconocida la condición de vulnerable severo o vulnerable severo en riesgo de exclusión social.
- Se aplicará **desde el 22 de marzo y vigencia hasta el 30 de junio de 2026** el **10%** al gas natura, briquetas, pellets, gasolinas, gasóleo, biocarburantes.

IBI (art. 44)

Las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el **50%** de la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles en los que se hayan instalado sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del sol o de la energía ambiente.

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

ICIO (art. 44)

Una bonificación de hasta el **95%** a favor de las construcciones, instalaciones u obras en las que se incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar o de la energía ambiente. La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones dispongan de la correspondiente homologación de la Administración competente.

ITPyAJD (DF 3º)

Estarán exentas las transmisiones de ahorros energéticos en el marco del Sistema de Certificados de Ahorro Energético regulado en el Real Decreto 36/2023, de 24 de enero, por el que se establece un sistema de Certificados de Ahorro Energético.»

Medidas en materia agraria y pesquera

Ayuda extraordinaria y temporal para sufragar el precio del gasóleo consumido por los productores agrarios (art. 46 a 49)

Se aprueba una ayuda extraordinaria y temporal para las personas físicas o jurídicas o entes sin personalidad jurídica que utilicen como carburante el gasóleo que tributa al tipo del epígrafe 1.4 del artículo 50.1 de la Ley 38/1992, de 28 de diciembre, de Impuestos Especiales en la agricultura, incluida la horticultura, ganadería y silvicultura, dirigida a compensar el posible incremento de costes provocados por el aumento del precio de los combustibles derivado de la situación creada por la guerra en Irán.

Ayuda extraordinaria por el incremento de los costes de los agricultores por el uso de productos fertilizantes. (art. 50)

Se aprueba una ayuda extraordinaria y temporal dirigida a los agricultores, en compensación por el incremento de costes provocados por el aumento del precio de los fertilizantes, derivado de la situación creada por el conflicto de Irán.

Ayuda compensatoria a tanto alzado a empresas armadoras de buques pesqueros por el incremento de costes productivos provocados por el aumento del precio de los combustibles. (art. 51 y 52)

Se aprueba una ayuda extraordinaria y temporal de apoyo a la flota española destinada a las personas físicas, jurídicas o entes sin personalidad jurídica que sean armadores de buques de pesca con licencia en vigor y en situación de alta en la lista tercera del Registro General de la Flota Pesquera de la Secretaría General de Pesca durante el periodo elegible de la ayuda.

Líneas ayuda ICO-MAPA-SAECA (art. 53 y 54)

Medidas en el sector del transporte

Ayuda extraordinaria y temporal para sufragar el precio del gasóleo consumido por los titulares de los vehículos que tienen derecho a la devolución parcial del Impuesto sobre Hidrocarburos. (art. 55 a 60)

Se aprueba una ayuda extraordinaria y temporal para los titulares de los vehículos que tienen derecho a la devolución parcial del Impuesto sobre Hidrocarburos prevista en el artículo 52 bis de la Ley 38/1992, de 28 de diciembre, con el fin de paliar el efecto perjudicial en la actividad del transporte por carretera ocasionado por el incremento de los costes de los productos petrolíferos como consecuencia del conflicto bélico en Oriente Próximo.

Medidas en el transporte marítimo

Ayudas a los servicios de transporte marítimo de pasaje, o de pasaje y carga rodada en régimen de pasaje, en navegaciones de línea regular de cabotaje declaradas de interés público de competencia estatal, sobre

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

aquellas líneas marítimas interinsulares de régimen análogo de competencia autonómica, y sobre líneas regulares de cabotaje marítimo de competencia estatal. (art. 61)

Medidas de carácter social

Prohibición del despido (art. 62)

- Las empresas beneficiarias de las ayudas directas previstas con ocasión de este real decreto-ley **no podrán despedir por causa de fuerza mayor y por causas económicas**, técnicas, organizativas y de producción derivadas de la situación a la que se pretende hacer frente, **hasta el 30 de junio de 2026**.
- El incumplimiento de esta obligación conllevará el reintegro de la ayuda recibida y la calificación del despido como nulo.
- En el caso de contratos fijos-discontinuos, las causas mencionadas en el apartado anterior tampoco justificarán el fin del periodo de actividad ni la falta del llamamiento, **hasta el 30 de junio de 2026**.

Implantación de planes de movilidad (art. 63 y 64)

- En el plazo de **12 meses desde el 22 de marzo de 2026** *(en la redacción original era en el plazo de 24 meses desde el 05/12/2025) (es decir, se adelanta el plazo límite a 22/03/2027 en vez de 05/12/2027)*, las empresas y las entidades pertenecientes al sector público de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, **deberán disponer de planes de movilidad sostenible** al trabajo para aquellos centros de trabajo con más de **200 personas trabajadoras o 100 por turno** cuyo centro de trabajo habitual sea dicho centro de actividad.

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

Estatal

Sábado 21 de marzo de 2026

Núm. 71

MEDIDAS URGENTES. ALQUILER. Real Decreto-ley 8/2026, de 20 de marzo, de medidas en el alquiler en respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Irán.

Resumen:

Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. (art. 1)

- En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual vigentes en los que el periodo de prórroga obligatoria **finalice antes del 31 de diciembre de 2027**, o finalice el periodo de prórroga tácita, se aplicará, **previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria por plazos anuales y hasta un máximo de dos años adicionales**.
- Durante esta prórroga **se mantendrán los términos y condiciones del contrato en vigor**.
- La solicitud deberá ser **aceptada obligatoriamente por el arrendador**, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, o que se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento, o que el arrendador haya comunicado la necesidad de ocupar la vivienda.
- La prórroga extraordinaria regulada en este artículo **es incompatible** con la prevista en el artículo 10.3 de la LAU, que, en su caso, se aplicará con carácter preferente. El art. 10.3 se refiere a la prórroga extraordinaria cuando el inmueble se ubique en una zona de mercado tensionado.
- Lo dispuesto no será de aplicación cuando arrendador y arrendatario acuerden la **renovación del contrato de arrendamiento, o la celebración de uno nuevo**, con una renta inferior a la prevista en el contrato vigente.

Limitación extraordinaria de la actualización de la renta en los contratos. (art. 2)

El arrendatario cuya renta deba ser actualizada dentro del periodo comprendido entre el 22 de marzo de 2026 y el 31 de diciembre de 2027 podrá:

- 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 2%.** En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.

- 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 2%.**

Entrada en vigor (DF 2ª)

- **Entrará en vigor el 22 de marzo de 2026**

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

UE
24/03/2026

Diario Oficial de la Unión Europea

RECOMENDACIÓN EMPRESAS INNOVADORAS Y EMERGENTES. Recomendación (UE) 2026/720 de la Comisión, de 18 de marzo de 2026, sobre la definición de empresas innovadoras, empresas emergentes innovadoras y empresas en expansión innovadoras.

1. Objeto de la norma

La Recomendación tiene por objeto **establecer definiciones comunes a nivel de la Unión Europea** de:

- empresas innovadoras,
- empresas emergentes innovadoras, y
- empresas en expansión innovadoras.

Su finalidad es **garantizar coherencia, seguridad jurídica y condiciones equitativas en la aplicación de políticas públicas de innovación**, evitando divergencias entre Estados miembros que puedan afectar al mercado interior.

2. Qué regula

La norma regula principalmente:

a) Definiciones armonizadas

Establece criterios objetivos para identificar cada tipo de empresa:

- Empresa innovadora:
  Aquella que cumple al menos uno de los siguientes:
  - inversión significativa en I+D (≥10 % de costes de explotación o ≥5 % de ventas), o
  - desarrollo reciente o previsto de productos/servicios/procesos nuevos o sustancialmente mejorados con riesgo tecnológico o industrial.
- Empresa emergente innovadora (startup):
  Subcategoría de empresa innovadora que, además:
  - es autónoma,
  - tiene menos de 100 empleados,
  - volumen de negocio o balance ≤ 10 millones €,
  - antigüedad inferior a 10 años.
- Empresa en expansión innovadora (scale-up):
  Empresa innovadora que:
  - supera los 10 millones € de volumen o balance,
  - presenta crecimiento medio anual >20 %,
  - cumple requisitos adicionales (menos de 750 empleados o no cotizada).

b) Criterios técnicos y económicos

Regula aspectos como:

- definición de I+D conforme a estándares internacionales,
- cálculo de costes, ventas y efectivos,
- criterios de empresa autónoma, asociada y vinculada,
- reglas para consolidación de datos empresariales.

c) Aplicación en políticas públicas

Recomienda el uso de estas definiciones en:

- legislación,
- programas de apoyo financiero,
- recopilación de datos estadísticos, tanto a nivel de la UE como de los Estados miembros, BEI y FEI.

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

3. A quién va dirigido

Los destinatarios de la Recomendación son:

- **Estados miembros de la Unión Europea**,
- **Banco Europeo de Inversiones (BEI)**,
- **Fondo Europeo de Inversiones (FEI)**.

Asimismo, afecta indirectamente a:

- administraciones públicas,
- organismos gestores de ayudas,
- y empresas que puedan beneficiarse de políticas de innovación.

4. Entrada en vigor

Al tratarse de una **Recomendación de la Comisión (art. 292 TFUE)**:

- **no tiene carácter vinculante**,
- **no establece una fecha formal de entrada en vigor obligatoria**,

No obstante, resulta **aplicable desde su adopción (18 de marzo de 2026)** y publicación en el DOUE (24 de marzo de 2026), momento a partir del cual se insta a los destinatarios a su implementación.

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

Catalunya
25/03/2026

MEDIDAS URGENTES

Decreto-ley 3/2026, de 24 de marzo, de medidas urgentes en materia fiscal, de simplificación y agilización en la gestión, en el ámbito del urbanismo y la vivienda, en el ámbito de personal y otras medidas urgentes en prórroga presupuestaria.

COMPARATIVO

Medidas fiscales

(Capítulo I – arts. 1 a 3)

1. Canon del agua

(Art. 1)

- Se **actualizan los tipos de gravamen** del canon del agua para 2026:
  - Uso doméstico (0,5232 €/m³ hasta dotación básica; 0,6026 €/m³ exceso).
  - Uso industrial (0,1753 €/m³ general; 0,6875 €/m³ específico).
- Se fijan **parámetros contaminantes** (nitrógeno, fósforo, etc.).
- Régimen específico para explotaciones ganaderas (tarifas por plaza).
- Se introduce una **actualización automática del 4,2% anual (2027–2030)**.

Finalidad: garantizar sostenibilidad financiera del ciclo del agua.

2. Impuesto sobre residuos

(Art. 2)

- Se establecen **tipos impositivos 2026–2031** para:
  - Depósito en vertederos.
  - Incineración.
  - Coincineración.
- Incremento progresivo de tipos (ej. residuos municipales: 75 €/t en 2026 → 100 €/t en 2031).

Finalidad: refuerzo del principio "quien contamina paga".

3. Impuesto CO_2 vehículos (categoría N1)

(Art. 3)

- Se fija **tipo 0 €** para el ejercicio 2025 (condonación efectiva del impuesto devengado).
- Aplicable a vehículos de transporte de mercancías ≤ 3,5 t.

Impacto: medida de alivio fiscal para actividad económica.

Medidas en vivienda, alquileres y grandes tenedores

(Capítulo IV – arts. 9 a 12)

1. Control de alquileres y fianzas

(Art. 9)

- Se permite el **intercambio de datos entre administraciones e INCASÒL**:
  - Contratos de alquiler.
  - Ayudas públicas.
- Objetivo:
  - Detectar contratos no declarados.
  - Reforzar control del depósito de fianzas.

Impacto: se intensifica el control del mercado del alquiler.

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

2. Transparencia en alquileres y publicidad

(Art. 10.2, 3 y 4 – modificación Ley 18/2007, art. 59)

Se amplían las **menciones obligatorias** en anuncios y ofertas:

- **Precio máximo** conforme al índice de referencia.
- Cédula de habitabilidad.
- Certificado energético.
- **Indicación de si el arrendador es gran tenedor**.

Impacto: supone más transparencia reforzada y prueba en inspecciones.

3. oferta para el arrendamiento

(Art. 10.5 – modificación Ley 18/2007, art. 61)

- Deberá constar en la oferta el precio de la última renta del contrato de arrendamiento que haya sido vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda o, si procede, el precio **máximo de alquiler** que resulta de aplicar el sistema de referencia de los precios del alquiler de viviendas.
- Deberá constar la referencia de la cédula de habitabilidad de la vivienda y del certificado de eficiencia energética

5. Requisitos para arrendamiento

(Art. 10. 7, 8, 9 y 10– art. 66)

- En el contrato de arrendamiento deberá constar el precio de la última renta del contrato de arrendamiento que haya sido vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda o, si procede, el precio **máximo** de alquiler que resulta de aplicar el sistema de referencia de los precios del alquiler de viviendas, **justificado mediante el documento acreditativo obtenido a este efecto mediante el sistema de consulta pública establecido por la administración competente.**
- En el contrato de arrendamiento deberá constar **la cédula de habitabilidad de la vivienda y del certificado de eficiencia energética**
- En el Registro de fianzas se deberá depositar **los documentos acreditativos del precio de alquiler en aplicación del sistema de referencia de los precios del alquiler de viviendas**

6. Régimen sancionador en alquileres

(Art. 10 y art. 11 – art. 124 Ley 18/2007)

- Se tipifican nuevas infracciones graves:
  - Falseamiento de información.
  - Incumplimiento del sistema de contención de rentas.
- Procedimiento sancionador:
  - Aplicación del **Código de Consumo**.

Impacto: incremento relevante del riesgo sancionador.

7. Grandes tenedores (registro y control)

(Art. 10 – DA 27ª Ley 18/2007 modificada)

- Se refuerza el **Registro de grandes tenedores**:
  - Se especifica que son las personas físicas y jurídicas grandes tenedoras las que tiene que inscribirse en el Registro.
  - Aplicación homogénea del régimen jurídico.
- Integración con sistemas de información pública.

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

Actualidad del Congreso de los Diputados

CONVALIDACIÓN

MEDIDAS. El Congreso convalida el Real Decreto-ley de medidas para responder a la crisis en Oriente Medio

Fecha: 26/03/2026 Fuente: web del Congreso de los Diputados Enlace: Nota

- La norma establece 5.000 millones de euros con ayudas directas a los sectores más afectados y hogares vulnerables, e incluye rebajas fiscales en energía y carburantes

El Pleno del Congreso ha convalidado este jueves el Real Decreto-ley 7/2026, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio. La norma ha sido convalidada por 175 votos a favor, 33 en contra y 141 abstenciones. Y, se ha acordado por 346 votos a favor su tramitación como proyecto de ley por el procedimiento de urgencia.

Este real decreto-ley fue aprobado por el Consejo de Ministros el 20 de marzo y entró en vigor el 22 de marzo, al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado. De acuerdo con el artículo 86.2 de la Constitución, esta norma de extraordinaria y urgente necesidad debe ser sometida a debate de convalidación o derogación por la Cámara Baja en los treinta días siguientes a su aprobación.

Una vez convalidado, el Pleno ha decidido su tramitación como proyecto de ley por el procedimiento de urgencia.

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

Sentencia

RETRIBUCIÓN PROPORCIONAL

REMUNERACIÓN ADMINISTRADOR. La junta puede acordar retribuir al administrador, aunque la sociedad tenga escasa actividad, pero la remuneración debe ser proporcional y no abusiva

La retribución del administrador es válida aunque la sociedad tenga mínima actividad, siempre que responda a una necesidad real y respete criterios de proporcionalidad y no abuso de mayoría.

Fecha: 11/07/2025 Fuente: web del Poder Judicial Enlace: Sentencia de la AP de Zaragoza de 11/07/2025

SÍNTESIS: La junta puede retribuir al administrador, aunque la sociedad tenga escasa actividad, pero la cuantía debe ser proporcionada y no abusiva, pudiendo anularse si no responde al interés social.

HECHOS

Hechos relevantes

- Sociedad limitada **PITA PITA S.L.**, de carácter patrimonial, con **dos socios**:
  - Socio minoritario (36,96%) → demandante.
  - Socia mayoritaria (63,04%) → administradora única.
- Existía una **situación de conflicto personal (proceso de divorcio)** entre ambos socios.
- La sociedad tenía **escasa actividad operativa** (gestión patrimonial).

Acuerdos impugnados (Junta de 26/10/2023)

- **Modificación estatutaria**: el cargo de administrador pasa de gratuito a **retribuido**.
- **Fijación de remuneración**:
  - 10.000 € anuales:
    - 8.000 € en dinero.
    - 2.000 € en especie (uso de vivienda social).

Posición de las partes

- Socio minoritario:
  - Impugna por **abuso de mayoría**.
  - Alega falta de justificación (sociedad sin actividad relevante).
- Sentencia de primera instancia:
  - Declara **nulos ambos acuerdos**.
- Sociedad (apelante):
  - Defiende que:
    - Hay mayor carga de trabajo tras quedar una única administradora.
    - La retribución es razonable.

FALLO DEL TRIBUNAL

La Audiencia Provincial:

Estima parcialmente el recurso

- **Revoca la nulidad del acuerdo que introduce la retribución del cargo**.
- **Mantiene la nulidad del acuerdo que fija la cuantía (10.000 €)**.
- Deja sin efecto la condena a reclamar cantidades a la administradora.
- Sin imposición de costas.

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

No hay doctrina jurisprudencial

Al tratarse de una Audiencia Provincial y no de un recurso de casación.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

A. Libertad de la junta para retribuir el cargo

- El tribunal parte del **art. 217 LSC**:
  - La junta puede decidir si el cargo es gratuito o retribuido.
- La **gratuidad histórica no impide** cambiar a retribución.
- **La junta tiene amplia discrecionalidad, pero no absoluta.**

B. Límite: prohibición de abuso de mayoría

- Control judicial basado en el **art. 204 LSC**.
- El acuerdo será impugnable si:
  - Es **lesivo para el interés social**.
  - Beneficia injustificadamente a la mayoría.

C. Justificación de la retribución pese a escasa actividad

La Audiencia **corrige al juzgado de instancia** y considera que sí hay justificación:

1. **Cambio organizativo**:
   - De dos administradores a uno supone una mayor carga individual.
2. **Ruptura de confianza entre socios**:
   - Incrementa la complejidad de la gestión.
3. **Responsabilidad del administrador**:
   - La retribución se justifica no solo por funciones, sino por la **responsabilidad asumida**.
4. **Beneficios indirectos previos del socio saliente**:
   - Existían ventajas económicas indirectas en la etapa anterior.

Conclusión:

No es abusivo retribuir el cargo aunque la sociedad tenga poca actividad.

D. Límite material: proporcionalidad de la remuneración

Aquí el tribunal introduce el verdadero control:

- El **art. 217.4 LSC** exige:
  - Proporcionalidad con:
    - Tamaño de la sociedad.
    - Situación económica.
    - Estándares de mercado.

En nuestro caso

- Sociedad:
  - Sin cifra de negocio.
  - Actividad patrimonial.
  - Gestión externalizada (asesoría, fondos).
- Aunque el informe pericial justificaba la cifra:
  - La Sala lo considera **no convincente**.

Conclusión:

La cuantía de 10.000 € es excesiva para una sociedad sin actividad operativa relevante.

E. Principio resultante

La sentencia establece un equilibrio:

- Se puede retribuir → **sí**
- Pero no cualquier cuantía → **debe ser proporcionada**

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

Sentencia

SER SOCIA

CESE ADMINISTRADORA POR COMPETENCIA PROHIBIDA. El Tribunal Supremo restablece el cese de la administradora de una SL por competencia prohibida: ser socia de la sociedad administrada no elimina el conflicto de intereses cuando también administra otra sociedad de objeto coincidente.

El administrador no puede ampararse en su condición de socio para sostener que no hay conflicto de intereses *cuando dirige simultáneamente otra sociedad de objeto coincidente o complementario.*

Fecha: 05/11/2025 Fuente: web del Poder Judicial Enlace: Sentencia del TS de 05/11/2025

SÍNTESIS: El Tribunal Supremo estima el recurso de casación y acuerda el cese de una administradora de sociedad limitada por **infracción de la prohibición de competencia**, al administrar simultáneamente otra sociedad con objeto coincidente sin autorización de la junta. **La Sala rechaza el criterio de la Audiencia Provincial y declara que la condición de socia no neutraliza el conflicto de intereses**, especialmente cuando existe una relación comercial directa entre ambas sociedades y un perjuicio efectivo (como la falta de reclamación de deudas).
Asimismo, confirma la nulidad de acuerdos sociales por vulneración de los derechos de voto de la comunidad hereditaria. La sentencia refuerza la doctrina sobre el deber de lealtad del administrador y la necesidad de autorización expresa para situaciones de competencia.

HECHOS

- La sentencia resuelve un litigio societario y sucesorio surgido en el seno de **Malvasía Agrícola, S.L.**, sociedad dedicada a la comercialización de frutas y hortalizas y a la explotación de fincas agrícolas. Tras el fallecimiento del socio Sixto, sus dos hijas, instituidas herederas universales, demandaron a la sociedad y a **Raquel**, viuda del causante y administradora solidaria, ejercitando dos acciones: por un lado, la **impugnación de acuerdos de aprobación de cuentas** de 2002, 2003 y 2004; por otro, la **acción de cese de la administradora por infracción de la prohibición de competencia**.
- Los hechos relevantes que el Supremo da por acreditados son estos: Raquel era administradora solidaria de Malvasía y, al mismo tiempo, administradora de **Buten, S.L.**, sociedad cuyo objeto social era el mismo o, al menos, complementario; además, Buten era el **único cliente** de Malvasía y mantenía deudas frente a ésta que Raquel no reclamó. No constaba **autorización expresa de la junta** de Malvasía **para esa situación de doble administración**. A ello se añadía un fuerte conflicto interno derivado de la herencia del socio fallecido y de la negativa de la sociedad a reconocer a la comunidad hereditaria el ejercicio de los derechos políticos correspondientes a las participaciones del causante.
- En primera instancia, el Juzgado Mercantil estimó íntegramente la demanda: anuló los acuerdos sociales de aprobación de cuentas y acordó el cese de Raquel como administradora. La Audiencia Provincial confirmó la nulidad de los acuerdos, pero **revocó el cese**, al entender que no existía una competencia nociva o una verdadera contraposición de intereses respecto de Malvasía. Frente a ello, las herederas interpusieron **recurso de casación**. La sociedad Malvasía también interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación sobre la representación de la comunidad hereditaria y la alegada comunidad postganancial.

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

Objeto del recurso de casación de las herederas: determinar si procede el **cese de la administradora** por infracción de la prohibición de competencia cuando administra simultáneamente otra sociedad con objeto idéntico o complementario, sin dispensa de la junta, y si el hecho de ser también socia de la sociedad administrada neutraliza o no el conflicto de intereses.

FALLO DEL TRIBUNAL SUPREMO

El Tribunal Supremo **estima el recurso de casación de las herederas**, **casa** la sentencia de la Audiencia Provincial y **confirma íntegramente la sentencia de primera instancia**, incluido el **cese de la administradora** por vulneración de la prohibición de competencia. Además, **desestima** tanto el recurso extraordinario por infracción procesal como el recurso de casación interpuestos por Malvasía.

En lo sustancial, el fallo deja firmes dos pronunciamientos:

1. la **nulidad** de los acuerdos de junta que aprobaron las cuentas anuales de 2002, 2003 y 2004; y
2. el **cese indefinido** de Raquel como administradora solidaria de Malvasía.

Doctrina que fija o reafirma la sentencia: reafirma con claridad doctrina jurisprudencial previa sobre el art. 65 LSRL y su equivalente actual en la LSC: **la condición de socio del administrador en la sociedad administrada no excluye, por sí sola, la contraposición de intereses ni neutraliza la prohibición de competencia cuando ese administrador dirige simultáneamente otra sociedad con objeto coincidente o complementario y sin autorización expresa de la junta**.

Fundamentos jurídicos: por qué llega el Tribunal a ese fallo

A. La doble administración de sociedades con objeto coincidente o complementario integra, en principio, competencia prohibida

- El Supremo parte del art. 65 LSRL de 1995, aplicable por razón del tiempo, y recuerda que la prohibición de competencia impide al administrador dedicarse por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituya el objeto social, salvo autorización expresa de la junta general. Esa previsión hoy se corresponde con los arts. 229.1.f) y 230.3 LSC.
- La Sala insiste en que esa prohibición responde al **deber de lealtad** y debe interpretarse con rigor. No exige siempre acreditar un daño consumado: basta con que exista una **situación estructural y permanente de conflicto de intereses**, no meramente ocasional.

B. La Audiencia erró al considerar que la condición de socia alineaba automáticamente a la administradora con el interés social

- La Audiencia Provincial había razonado que, como Raquel era socia de Malvasía, sus intereses quedaban alineados con los de esa sociedad, de forma que no existiría verdadera contraposición. El Supremo rechaza expresamente ese planteamiento. Afirma que **el conflicto no desaparece porque la administradora sea socia**; al contrario, la contraposición nace de que esa misma persona administra también otra sociedad con objeto coincidente o complementario, en una relación comercial intensa y potencialmente lesiva para la primera.
- El dato decisivo no es la mera cualidad de socia, sino la existencia de una **posición dual** que compromete la objetividad del administrador. En este caso, Raquel administraba a la vez Malvasía y Buten; Buten era el único cliente de Malvasía; y, además, mantenía impagadas cantidades frente a ésta que no eran reclamadas. Todo ello revelaba un **conflicto permanente, efectivo y actual**.

C. La falta de dispensa expresa de la junta conduce al cese

- El Supremo subraya que **no existía autorización expresa de la junta general de Malvasía** para que Raquel desempeñara simultáneamente el cargo de administradora en Buten. Esa ausencia de dispensa es determinante. La norma exige un acuerdo expreso, y sin él el socio puede pedir judicialmente el cese del administrador infractor.

D. El daño actual refuerza todavía más la procedencia del cese

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

- La sentencia también corrige a la Audiencia cuando ésta remitía el posible perjuicio sufrido por Malvasía al ámbito de la acción social de responsabilidad. El Supremo afirma que ese enfoque es insuficiente: el régimen de prohibición de competencia persigue precisamente **evitar el perjuicio actual o potencial** derivado del conflicto. Aquí, además del conflicto estructural, concurría un **daño actual**: la falta de reclamación por Raquel de los créditos que Buten adeudaba a Malvasía. Por tanto, no sólo cabía una eventual acción de responsabilidad, sino que **procedía directamente el cese** por vulneración de la prohibición de competencia.

E. Sobre la nulidad de los acuerdos de junta

- Aunque el núcleo innovador del caso está en la prohibición de competencia, el Supremo mantiene también la nulidad de los acuerdos de aprobación de cuentas porque la sociedad negó a la comunidad hereditaria del socio fallecido el **derecho de información y de voto**. La Audiencia ya había declarado correctamente que la viuda no era heredera universal, sino legataria y legitimaria, y que la representación de la comunidad hereditaria correspondía a las hijas-herederas. La negativa a admitir el voto del representante designado por la comunidad hereditaria hacía los acuerdos contrarios a la ley.

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