ÍNDICE

Boletines oficiales

PAÍS VASCO. VIVIENDA. DECRETO 55/2026, de 21 de abril, de modificación urgente de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda
COMPARATIVO
pág. 2

Sentencias

RATIFICACIÓN TÁCITA
SOCIEDAD IRREGULAR. La Audiencia Provincial de Madrid confirma la validez de la compraventa firmada por una sociedad mercantil un día antes de su constitución formal.
La ratificación tácita y la exteriorización de la actividad societaria permiten reconocer eficacia contractual a las sociedades.
pág. 5

DERIVACIÓN DE RESPONSABILIDAD TRIBUTARIA
PERSONAS FÍSICAS. EXONERACIÓN PASIVO INSATISFECHO. El Tribunal Supremo limita las restricciones a la exoneración del crédito público y permite exonerar créditos subordinados de AEAT y TGSS
El Supremo refuerza la segunda oportunidad al exigir proporcionalidad en las restricciones al acceso a la exoneración del pasivo insatisfecho. La mera existencia de un acuerdo de responsabilidad tributaria no basta para excluir automáticamente al deudos del beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho
pág. 8

CONSIDERACIÓN DE VIVIENDA
HABITACIÓN ALQUILADA. Se considera que una habitación alquilada tiene consideración de vivienda por lo que la arrendataria goza de las prórrogas forzosas que establece la Ley de Arrendamientos Urbanos
La Audiencia Provincial de Cantabria considera arrendamiento de vivienda el alquiler de una habitación con zonas comunes y aplica las prórrogas obligatorias de la LAU.
pág. 11

Sentencia del TSJUE

REMUNERACIÓN EQUITATIVA
EDITORIALES DE PRENSA. Los Estados miembros pueden establecer el derecho de las editoriales de prensa a una remuneración equitativa cuando estas autoricen a los prestadores de servicios en línea a utilizar sus publicaciones.
pág. 13

Boletines oficiales

PAÍS VASCO. VIVIENDA. DECRETO 55/2026, de 21 de abril, de modificación urgente de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda.

COMPARATIVO

El Decreto 55/2026 es una norma de emergencia habitacional que modifica doce reglamentos para tres grandes objetivos: ampliar la oferta de alquiler protegido, simplificar y reorientar las ayudas a la rehabilitación, y facilitar el acceso a la vivienda de las personas jóvenes y de las víctimas de la violencia machista. Comprende 38 artículos modificados, una disposición transitoria única y dos disposiciones finales.

Capítulo I — Decreto 39/2008 (régimen jurídico de las VPP)

La adjudicación directa extraordinaria pasa a exigir informe de los servicios sociales municipales y aceptación de un acompañamiento socioeducativo, con plazo máximo de 3 meses y silencio negativo; se sustituye «violencia de género» por «violencia machista» y se contempla el riesgo de lanzamiento (no ya el lanzamiento consumado).

La **sobreocupación** deja de medirse por la ratio fija de 15 m²/persona y se remite al art. 5.5 del Decreto 80/2022. En el **art. 46**, la reversión de ayudas directas se limita a cuantías iguales o superiores a 6.000 €, desaparece la prohibición de transmisión mortis causa y la hipoteca unilateral se sustituye por la **inscripción registral de limitación dispositiva del dominio durante 10 años**.

Una **nueva DA 3.ª** regula los alojamientos dotacionales autonómicos, con régimen específico para personas mayores de 70 años (entrega de su vivienda al Bizigune) y prórroga mensual indefinida para titulares del derecho subjetivo.

Capítulo II — Decreto 466/2013 — Programa Bizigune

El **canon al cedente** sube del 65 % al 80 % de la renta de mercado y el tope mensual de 450 € a 700 € (hasta el 95 % EMAL en zonas tensionadas).

El techo de **ingresos del arrendatario** se eleva de 21.100 € a 46.463,29 € con actualización anual por IPC. La renta inicial sigue siendo el 30 % de los ingresos ponderados, pero se **suprime el tope absoluto de 450 €**.

Capítulo III — Decreto 144/2019 — Programa ASAP

Los ingresos brutos del arrendatario suben a **15.000 - 46.463,29 €** (antes 15.000 - 39.000) con actualización por IPC y nuevo requisito de que la renta no supere el 30 % de los ingresos brutos.

Las rentas máximas del Anexo pasan a **900 / 800 / 750 €** (antes 775 / 750 / 675 €), con incremento hasta el 100 % EMAL en zonas tensionadas.

Capítulo IV — Decreto 80/2022 — habitabilidad y normas de diseño

Las viviendas resultantes de la **reconversión total o parcial de edificios industriales o terciarios y de locales comerciales en planta baja** se asimilan a las viviendas colaborativas a efectos de habitabilidad, sin necesidad de previsión urbanística previa (no se aplica el apartado A-I.A.2 del Anexo I).

Capítulo V — Decreto 147/2023 — derecho subjetivo a la ocupación

Suben los umbrales de **riesgo de exclusión social sin necesidad de informe**: 20.000 € (3+ miembros), 18.000 € (2 miembros) y 14.000 € (1 miembro) —antes 19.000, 17.000 y 13.000—.

Capítulo VI — Orden de 4-oct-2006 — violencia machista contra las mujeres

Cambio de paradigma terminológico: **nuevo título de la Orden** («violencia machista contra las mujeres») y remisión al Decreto legislativo 1/2023, con definición extensiva de las formas de violencia.

La acreditación se amplía (sentencia, orden de alejamiento o informe de servicios sociales o de cualquier Administración Pública, dentro de los 2 años anteriores).

Las medidas de acción positiva son ahora **cupo preferencial con mayor puntuación o adjudicación directa**, y la inclusión en el cupo pasa **de 2 a 10 años** con posibilidad de prórroga excepcional.

Capítulo VII — Orden de 6-oct-2010 — medidas financieras para la compra

Desaparecen las **subvenciones a fondo perdido para la compra de vivienda libre usada** (supresión íntegra del Capítulo IV, del apartado 4 del art. 24 sobre hipoteca unilateral y de la DA 1.ª).

Solo subsisten los préstamos cualificados para la compra de VPP y para la adquisición del suelo en derecho de superficie; el art. 25 se simplifica en consecuencia.

Las solicitudes presentadas antes de la entrada en vigor seguirán rigiéndose por la normativa anterior.

Capítulo VIII — Orden de 15-oct-2012 — registro y adjudicación

Nuevo requisito de **empadronamiento**: 1 año para participar en procedimientos de compra (mantenido) y 3 años para arrendamiento (novedad).

En el **art. 47 bis** se introduce un orden de prioridad de cupos (derecho subjetivo → menores de 36 años → especial necesidad → general) y se eleva la reserva máxima para menores de 36 años del 40 % al 50 %.

El **art. 60** extiende el procedimiento de adjudicación por promotores privados a las viviendas tasadas autonómicas y permite a las entidades del Tercer Sector adjudicar directamente a su colectivo.

Capítulo IX — Orden de 21-jul-2021 — rehabilitación

Nuevo apartado 4 del art. 2: **ninguna ayuda para la instalación o cambio de calderas alimentadas con combustibles fósiles** (transposición de la Directiva (UE) 2024/1275).

El **art. 46** sustituye la hipoteca unilateral por la inscripción registral de limitación dispositiva del dominio durante 10 años, mantiene el umbral de 6.000 €, suprime la prohibición de transmisión mortis causa y supedita el pago de la ayuda a la acreditación de la inscripción.

Capítulo X — Orden de 7-dic-2021 — fomento del alquiler

Nueva ayuda de **12.000 €/vivienda** por cesión en usufructo a Alokabide (Bizigune) durante un mínimo de 20 años con renta máxima del 85 % EMAL (art. 18.d nueva).

En **cohousing** el número mínimo de viviendas baja de 5 a 2; el canon máximo de cesión de uso sube a 800 € y la aportación al capital social a 60.000 € (con tope del 30 % de la operación); los umbrales para la ayuda reforzada del art. 30.1.b) suben a 700 €/35.000 €. Las entidades del Tercer Sector pueden suscribir contratos de alquiler de habitaciones por plazo inferior al previsto para personas jurídicas.

Se modifica el fraccionamiento del pago en promociones de arrendamiento protegido (el 40 % se libera ahora con la certificación del 30 % de la obra, no del 50 %).

Capítulo XI — Orden de 26-abr-2022 — Programa Gaztelagun

Renta mensual inicial máxima elevada a **900 / 800 / 750 €** (antes 800 / 750 / 675 €), con incremento hasta el 95 % EMAL en zonas tensionadas. Acceso ampliado al **subarriendo y al alquiler de habitaciones** (con definición legal).

Nuevos topes de ingresos: 30.000 € individual, 36.764 € unidad familiar y 39.184 € familia numerosa, con actualización anual por IPC. Se introducen los apartados 3 y 4 del art. 7, que permiten **hasta dos ayudas por vivienda compartida sin parentesco** siempre que cada unidad disponga de su propio contrato.

Capítulo XII — Orden de 30-jun-2022 — precios y rentas máximas VPP

Nuevo apartado 3 del art. 11: **coeficiente corrector de hasta 1,7** sobre el precio de referencia de la VPO de régimen general aplicable a las viviendas tasadas autonómicas con **costes excepcionales de construcción bajo**

rasante (cimentaciones profundas o especiales, sistemas de contención de muros de sótanos, actuaciones frente a subpresiones hidrostáticas), previa acreditación mediante informe técnico.

Capítulo · — Régimen transitorio y entrada en vigor

Las solicitudes anteriores a la entrada en vigor del Decreto se rigen, con carácter general, por la normativa que estuviera vigente en el momento de la solicitud. Excepciones temporales: las solicitudes relativas a calderas de combustibles fósiles presentadas hasta el 31 de diciembre de 2024 (art. vigésimo sexto) y las relativas a subvenciones para la compra de vivienda libre usada (art. décimo noveno). Se aplica el nuevo régimen, en cambio, a los procedimientos de reversión de ayudas (art. vigésimo séptimo) y al coeficiente corrector geotécnico (art. trigésimo octavo) en expedientes que aún no dispongan del certificado de fin de obra.

La **Disposición Final Primera** preserva el rango de orden de los preceptos modificados en los capítulos VI a XI (podrán seguir siendo modificados por normas de ese mismo rango). La **Disposición Final Segunda** fija la entrada en vigor al día siguiente de la publicación en el BOPV: **12 de mayo de 2026**.

Sentencia

RATIFICACIÓN TÁCITA

SOCIEDAD IRREGULAR. La Audiencia Provincial de Madrid confirma la validez de la compraventa firmada por una sociedad mercantil un día antes de su constitución formal.

La ratificación tácita y la exteriorización de la actividad societaria permiten reconocer eficacia contractual a las sociedades mercantiles en formación frente a terceros, aun antes de su inscripción registral.

Fecha: 20/02/2026 Fuente: web del Poder Judicial Enlace: Sentencia de la AP de Madrid de 20/02/2026

SÍNTESIS: la falta de inscripción registral no impide que una sociedad en formación o irregular quede obligada frente a terceros cuando actúa externamente como tal y posteriormente ratifica los actos realizados, incluso de manera tácita. La sentencia otorga especial relevancia a la seguridad del tráfico mercantil y a la protección de la confianza legítima de quienes contratan con sociedades en fase de constitución.

HECHOS RELEVANTES:

- El 10 de enero de 2018, la mercantil **LICARSO TRADING, S.L.**, en calidad de compradora, suscribió un **contrato privado de compraventa** con D. Desiderio y Dña. Clemencia, en calidad de vendedores, sobre una vivienda sita en Bucarest (Rumanía).
- La sociedad LICARSO TRADING, S.L. inició formalmente sus operaciones el 11 de enero de 2018 —al día siguiente de la firma del contrato—, otorgándose escritura pública de constitución que fue posteriormente inscrita en el Registro Mercantil, con publicación en el BORME de 20 de febrero de 2018.
- LICARSO TRADING, S.L. presentó demanda solicitando la **elevación a escritura pública** del contrato privado.
- Por Sentencia nº 210/2023 de 22 de junio de 2023, el Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Madrid **estimó parcialmente la demanda**, condenando a los vendedores a otorgar escritura pública. El resto de pretensiones fue desestimado, sin imposición de costas.
- Contra dicha resolución, los demandados interpusieron recurso de apelación alegando, en síntesis: (i) **nulidad del contrato** por vicio del consentimiento (intimidación) y por simulación contractual (verdadero préstamo encubierto); y (ii) **falta de capacidad jurídica** de la mercantil compradora por no estar constituida ni inscrita en el momento de la firma.

FALLO DEL TRIBUNAL

La Sección Octava de la Audiencia Provincial de Madrid acuerda:

1. **Desestimar el recurso de apelación** interpuesto por D. Desiderio y Dña. Clemencia.
2. **Confirmar íntegramente** la sentencia de instancia.
3. **Imponer las costas** de la alzada a la parte apelante.
4. Declarar la **pérdida del depósito** constituido para recurrir.

Al tratarse de un recurso de apelación, el Tribunal no fija doctrina jurisprudencial en sentido técnico, si bien consolida la aplicación de la doctrina del Tribunal Supremo sobre **sociedad irregular y ratificación tácita** en el ámbito de la Audiencia Provincial de Madrid.

Fundamentación jurídica: argumentos del Tribunal

1. Sobre la alegada nulidad contractual

La Sala desestima este motivo con base en dos razonamientos:

(a) Cuestión procesal — Principio *tantum apellatum tantum devolutum*. La parte apelante no combate la verdadera *ratio decidendi* de la sentencia de instancia, que consistía en señalar que la nulidad relativa del contrato por vicios del consentimiento debió articularse mediante **demanda reconvencional**, y no como mera excepción. Al no impugnarse este pronunciamiento esencial, el Tribunal *ad quem* no puede entrar a conocer del fondo, conforme exigen los arts. 458.2 y 465.5 LEC.

(b) Cuestión sustantiva — Vía procesal inadecuada. El art. 408 LEC limita las alegaciones defensivas a la nulidad **absoluta**, no a la relativa por vicios del consentimiento (intimidación). En consecuencia, la nulidad pretendida debió canalizarse necesariamente mediante reconvención.

2. Sobre la capacidad de la mercantil para suscribir el contrato

La Audiencia confirma la conclusión del juzgado de instancia, asumiendo la **doctrina de la sociedad irregular o en formación**:

- La ausencia de escritura pública e inscripción registral en el momento de contratar **no impide la existencia de la sociedad mercantil** ni la posibilidad de que ésta quede válidamente obligada frente a terceros, siempre que (i) los pactos no sean secretos, (ii) el socio actúe en nombre de la sociedad —no en el propio— y (iii) el objeto sea mercantil.
- Conforme al **art. 21.1 del Código de Comercio**, opera el principio de publicidad registral negativa: los actos inscribibles no inscritos no son oponibles a terceros, lo que no equivale a negar personalidad jurídica a la sociedad en formación frente a quienes contrataron conociendo su existencia.
- La **ratificación tácita** de los actos celebrados por la sociedad en formación se produce mediante actos que evidencien el aprovechamiento de los efectos del contrato. En el caso concreto, tanto el **requerimiento extrajudicial previo** como la **interposición misma de la demanda** instando la elevación a escritura pública constituyen actos inequívocos de ratificación tácita.
- Adicionalmente, el otorgamiento de escritura pública de constitución **al día siguiente** de la firma del contrato refuerza la conclusión de que la sociedad proyectada hizo suyo el negocio jurídico.

La consecuencia es la **plena legitimación de LICARSO TRADING, S.L.** para exigir la elevación a escritura pública del contrato de compraventa.

3. Sobre las costas

La desestimación íntegra del recurso conlleva, por aplicación del **art. 398 LEC**, la imposición de costas a la parte apelante y la pérdida del depósito (Disposición Adicional 15ª LOPJ).

> **Artículos.**
> **Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil**
> Art. 408 **LEC**. Regula el tratamiento procesal de la compensación y la nulidad del negocio. Se aplica porque el Tribunal recuerda que su ámbito se circunscribe a la **nulidad absoluta**, lo que excluye la nulidad relativa por vicios del consentimiento alegada por los demandados, que debió articularse vía reconvención.
> Art. 412 **LEC**. Establece la prohibición de mutación del objeto del proceso una vez fijado en la demanda y contestación. Sirve de fundamento al juez *a quo* para rechazar la alegación de nulidad por la vía empleada por la demandada, evitando indefensión a la actora.
> Art. 426 **LEC**. Regula las alegaciones complementarias en la audiencia previa. Citado junto con el art. 412 para reforzar que la pretensión de nulidad relativa no fue introducida en el proceso en la forma legalmente exigida.
> Art. 458 **LEC (en particular, apartado 2)**. Exige que el escrito de interposición del recurso de apelación contenga alegaciones referidas a los pronunciamientos concretos que se impugnan. Se aplica porque el apelante no combatió la verdadera *ratio decidendi*, lo que vicia formalmente el recurso.
> Art. 465.5 **LEC**. Consagra el principio *tantum apellatum tantum devolutum*: el tribunal de apelación solo puede pronunciarse sobre los puntos y cuestiones planteados en el recurso. Sustenta la imposibilidad de revisar la cuestión de la nulidad en los términos formulados por la apelante.
> Art. 398 **LEC**. Disciplina la imposición de costas en segunda instancia. Justifica la condena en costas a los apelantes tras la desestimación íntegra del recurso.
> **Real Decreto de 22 de agosto de 1885, por el que se publica el Código de Comercio**

Art. 21.1 C.Com. Establece el principio de **publicidad registral negativa** mercantil. Aplicado al caso para concluir que la falta de inscripción de la sociedad en el momento del contrato no impide reconocerle personalidad jurídica frente a quienes contrataron conociendo su existencia, sin perjuicio de la inoponibilidad a terceros de buena fe.

Jurisprudencia citada en el mismo sentido

La Sala respalda su decisión apoyándose en jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo, toda ella **en el mismo sentido** del fallo adoptado:

STS 740/2010, de 24 de noviembre de 2010 — Resolución de referencia en la materia. Reconoce que la sociedad irregular —por ausencia de escritura pública e inscripción registral— goza de un cierto grado de personalidad jurídica que permite vincularla frente a terceros cuando los socios o gestores exteriorizan su existencia. Considera la **interposición de la demanda** como acto inequívoco de ratificación.

STS 363/2010, de 10 de junio — Precisa que la determinación de la significación jurídica de los hechos declarados probados forma parte del juicio jurisdiccional, lo que habilita al Tribunal a calificar como ratificación los actos posteriores de la sociedad.

STS 67/2005, de 4 de febrero — Establece que **la expresión más elemental de la ratificación tácita es el aprovechamiento de los efectos de lo convenido en el contrato**, doctrina aplicada al supuesto de sociedades en formación, donde más que de representación procede hablar de órganos y de aceptación social del negocio.

Sentencia

DERIVACIÓN DE RESPONSABILIDAD TRIBUTARIA

PERSONAS FÍSICAS. EXONERACIÓN PASIVO INSATISFECHO. El Tribunal Supremo limita las restricciones a la exoneración del crédito público y permite exonerar créditos subordinados de AEAT y TGSS

El Supremo refuerza la segunda oportunidad al exigir proporcionalidad en las restricciones al acceso a la exoneración del pasivo insatisfecho. La mera existencia de un acuerdo de responsabilidad tributaria no basta para excluir automáticamente al deudos del beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho.

Fecha: 18/02/2026 Fuente: web del Poder Judicial Enlace: Sentencia del TS de 18/02/2026

SÍNTESIS: La STS 264/2026, de 18 de febrero, establece que **la mera existencia de un acuerdo de derivación de responsabilidad tributaria no basta para excluir automáticamente al deudor del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho**. El Alto Tribunal considera que dicha restricción vulnera el principio de proporcionalidad exigido por la Directiva (UE) 2019/1023 cuando no exista una conducta fraudulenta acreditada.
Además, la sentencia avala la limitación parcial de la exoneración del crédito público prevista en el art. 489.1.5º TRLC, pero declara exonerables los créditos públicos subordinados de AEAT y TGSS. La resolución refuerza así la finalidad de la segunda oportunidad y corrige una interpretación excesivamente restrictiva del acceso a la exoneración.

ANTECEDENTES Y HECHOS DEL CASO

La sentencia del Tribunal Supremo núm. 264/2026, de 18 de febrero, resuelve un recurso de casación interpuesto por un **deudor persona física en el marco de un procedimiento concursal de solicitud de exoneración del pasivo insatisfecho (EPI).**
El concursado solicitó la concesión del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho ante el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Zaragoza. Entre sus acreedores figuraban:

- Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT): 28.789,69 €.
- Tesorería General de la Seguridad Social (TGSS): 7.312 €.
- Ayuntamiento de Zaragoza: 1.258,60 €.

Parte relevante de la deuda con la AEAT **provenía de un acuerdo firme de derivación de responsabilidad tributaria** dictado contra el concursado como administrador de la sociedad Walking Pack S.L.
La AEAT se opuso a la exoneración alegando:

1. Que concurría la causa de exclusión prevista en el artículo 487.1.2º TRLC, por existir un acuerdo firme de derivación de responsabilidad tributaria.
2. Subsidiariamente, que la exoneración del crédito público debía limitarse conforme al artículo 489.1.5º TRLC.

Tanto el Juzgado Mercantil como posteriormente la Audiencia Provincial de Zaragoza denegaron la exoneración, considerando que el deudor no reunía la condición de "deudor de buena fe" debido a la existencia del acuerdo de derivación de responsabilidad.

Objeto del recurso de casación

El recurso de casación se articuló en dos motivos:

1. Infracción del artículo 487.1.2º TRLC por contradicción con la Directiva (UE) 2019/1023.
2. Infracción del artículo 489.1.5º TRLC por contradicción con la misma Directiva europea.

El Tribunal Supremo admitió únicamente el primer motivo, relativo a la exclusión automática derivada del acuerdo de derivación de responsabilidad.

FALLO DEL TRIBUNAL SUPREMO

El Tribunal Supremo estima el recurso de casación y revoca parcialmente las resoluciones anteriores.
En concreto:

- Declara que la mera existencia de un acuerdo firme de derivación de responsabilidad tributaria no basta por sí sola para excluir al deudor del acceso a la exoneración del pasivo.
- Reconoce el derecho del concursado a acceder a la exoneración.
- Considera exonerables los créditos subordinados de naturaleza pública.
- Mantiene parcialmente no exonerables determinadas cuantías de crédito público privilegiado y ordinario.

Importes finalmente no exonerados

- AEAT: 11.197,49 €.
- TGSS: 305,31 €.

El resto del pasivo quedó afectado por la exoneración.

Fundamentos jurídicos de la decisión

A) La derivación de responsabilidad no equivale automáticamente a conducta fraudulenta

El núcleo doctrinal de la sentencia reside en la interpretación del artículo 487.1.2º TRLC conforme a la Directiva (UE) 2019/1023.
El Supremo recuerda que la Directiva permite a los Estados restringir el acceso a la exoneración únicamente cuando las excepciones estén:

- Bien definidas.
- Debidamente justificadas.
- Basadas en un interés público legítimo.
- Proporcionadas.

La Sala concluye que:

- Las sanciones tributarias muy graves sí presentan un componente fraudulento que justifica la exclusión.
- Sin embargo, la derivación de responsabilidad tributaria no constituye por sí misma una sanción ni implica necesariamente fraude o mala fe.

El Tribunal recuerda además su propia doctrina previa según la cual la derivación de responsabilidad tiene naturaleza de mecanismo de garantía y no sancionadora.
Por ello, afirma expresamente:

- "Mientras no conste acreditado que el acuerdo de derivación de responsabilidad trae causa de una conducta fraudulenta del administrador (...), esta excepción (...) carece de la debida justificación".

La consecuencia es trascendental:

- la exclusión automática del beneficio de exoneración por mera derivación de responsabilidad vulnera el principio de proporcionalidad exigido por el Derecho de la Unión Europea.

B) El crédito público puede limitar la exoneración, pero con límites

El Tribunal Supremo avala, en términos generales, la constitucionalidad y compatibilidad europea de la exclusión parcial del crédito público prevista en el artículo 489.1.5º TRLC.
La Sala entiende que existe una justificación suficiente basada en:

- La relevancia constitucional del sistema tributario.
- El sostenimiento de los gastos públicos.
- Los principios de solidaridad y justicia tributaria.

Sin embargo, introduce una precisión muy relevante:

Los créditos públicos subordinados sí son exonerables

El Supremo considera desproporcionado extender la protección del crédito público a créditos subordinados, porque:

- La subordinación supone una postergación legal por razones concursales.
- Carece de sentido privilegiar dichos créditos frente a otros acreedores ordinarios o privilegiados.

Por ello:

- Los créditos subordinados de AEAT y TGSS quedan exonerados.

- Solo permanecen parcialmente no exonerables los créditos públicos privilegiados y ordinarios dentro de los límites legales.

C) Interpretación extensiva favorable al deudor respecto de administraciones públicas

La sentencia también fija un criterio interpretativo importante:

- El límite de exoneración del artículo 489.1.5º TRLC no solo se aplica a créditos recaudados por la AEAT, sino también a cualquier crédito de Derecho público, incluidos los de administraciones autonómicas o locales.
- Así, el Ayuntamiento de Zaragoza también quedó sometido al mismo régimen de exoneración parcial.

Doctrina fijada por el Tribunal Supremo

Aunque la sentencia no utiliza expresamente la fórmula "se fija doctrina", sí establece una doctrina jurisprudencial clara:

Doctrina relevante

1. **La mera existencia de un acuerdo firme de derivación de responsabilidad no justifica automáticamente la exclusión del beneficio de exoneración**.
2. Debe acreditarse una conducta fraudulenta o deshonesta equiparable a las infracciones muy graves.
3. Los créditos públicos subordinados sí pueden quedar exonerados.
4. La limitación del artículo 489.1.5º TRLC se aplica a todos los créditos públicos, no solo a los recaudados por la AEAT.

Artículos

Texto Refundido de la Ley Concursal (TRLC)

Artículo 486 **TRLC.** Regula el requisito de buena fe del deudor para acceder a la exoneración. Sirve de base para determinar si el concursado podía acceder al beneficio de exoneración.

Artículo 487.1.2º **TRLC.** Contiene las causas de exclusión de la exoneración, incluyendo las sanciones administrativas graves y los acuerdos de derivación de responsabilidad. Es el precepto central analizado por el Supremo para determinar si la derivación de responsabilidad excluye automáticamente la exoneración.

Artículo 489.1.5º **TRLC.** Regula la exoneración parcial de créditos públicos. Determina el límite cuantitativo de exoneración aplicable a AEAT, TGSS y administraciones locales.

Directiva (UE) 2019/2023

Artículo 23. Permite excepciones a la exoneración solo cuando estén debidamente justificadas y sean proporcionadas. El Tribunal Supremo utiliza la Directiva como parámetro de interpretación conforme del TRLC.

Constitución Española

Artículo 31 **CE.** Principio de justicia tributaria y sostenimiento de los gastos públicos. Justifica constitucionalmente la protección reforzada del crédito público.

Artículo 41 **CE.** Principio constitucional de Seguridad Social. Fundamenta la especial protección de los créditos de Seguridad Social.

Jurisprudencia

TJUE, Sentencia de 7 de noviembre de 2024 (asuntos C-289/23 y C-305/23**).** La resolución europea resulta decisiva porque interpreta el artículo 23 de la Directiva 2019/1023 y exige que las restricciones a la exoneración estén debidamente justificadas y sean proporcionales.

STS 315/2020 **y** STS 316/2020**, de 17 de junio.** El Supremo las cita para recordar que la derivación de responsabilidad no tiene naturaleza sancionadora.

STC 27/1981**, de 20 de julio.** Utilizada para fundamentar constitucionalmente el principio de justicia tributaria y la función redistributiva del sistema fiscal.

Sentencia

CONSIDERACIÓN DE VIVIENDA

HABITACIÓN ALQUILADA. Se considera que una habitación alquilada tiene consideración de vivienda por lo que la arrendataria goza de las prórrogas forzosas que establece la Ley de Arrendamientos Urbanos

La Audiencia Provincial de Cantabria considera arrendamiento de vivienda el alquiler de una habitación con zonas comunes y aplica las prórrogas obligatorias de la LAU.

Fecha: 10/03/2026 Fuente: web del Poder Judicial Enlace: Sentencia de la AP de Cantabria de 10/03/2026

SÍNTESIS: La Audiencia Provincial de Cantabria, en sentencia de 10 de marzo de 2026, **revoca una resolución de instancia que había declarado extinguido un contrato de arrendamiento** de habitación por expiración del plazo.

La Sala concluye que **el alquiler de una habitación en un piso compartido puede constituir un auténtico arrendamiento de vivienda sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** cuando su finalidad es satisfacer la necesidad permanente de residencia del arrendatario.

El tribunal destaca que el uso compartido de cocina, baño o zonas comunes **no excluye la aplicación de la LAU**, ya que lo determinante es el destino habitual y permanente de vivienda. Además, la arrendataria se encontraba empadronada en el inmueble y el contrato prohibía usos distintos del residencial.

En consecuencia, **la Audiencia aplica las prórrogas obligatorias del artículo 9 LAU** y desestima la demanda de desahucio, al no haber transcurrido todavía el plazo mínimo legal de duración del contrato.

La resolución refuerza una interpretación protectora de los arrendamientos de habitaciones cuando encubren verdaderas situaciones de vivienda habitual.

ANTECEDENTES Y HECHOS DEL CASO

- La controversia surge a raíz de un contrato de arrendamiento de habitación suscrito el 1 de enero de 2023 respecto de una habitación ubicada en un piso compartido en Santoña. La arrendadora interpuso demanda de desahucio solicitando la resolución del contrato por expiración del plazo pactado.
- El Juzgado de Primera Instancia estimó íntegramente la demanda y declaró resuelto el contrato, condenando a la arrendataria a desalojar la habitación.
- Frente a dicha resolución, la arrendataria interpuso recurso de apelación sosteniendo que:
  - El contrato no debía regirse por el Código Civil.
  - El arrendamiento estaba sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).
  - En consecuencia, tenía derecho a las prórrogas obligatorias previstas en dicha norma.

La Audiencia Provincial analiza específicamente si el alquiler de una habitación en vivienda compartida puede calificarse como arrendamiento de vivienda sujeto a la LAU.

FALLO DEL TRIBUNAL

La Audiencia Provincial estima el recurso de apelación interpuesto por la arrendataria, revoca íntegramente la sentencia de primera instancia y desestima la demanda de desahucio.

El tribunal concluye que:

- El contrato litigioso constituye un auténtico arrendamiento de vivienda sometido a la LAU.
- La arrendataria tiene derecho a las prórrogas legales obligatorias previstas en el artículo 9 LAU.
- No había transcurrido todavía el plazo mínimo de duración legal del contrato.
- Procedía absolver a la demandada y mantener la vigencia del arrendamiento.

Asimismo, impone las costas de ambas instancias a la parte actora.

No se trata de un recurso de casación, por lo que la sentencia no fija doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.

Fundamentos jurídicos de la decisión

A) La habitación arrendada satisface una necesidad permanente de vivienda

La Audiencia parte del artículo 2.1 LAU, que define el arrendamiento de vivienda como aquel destinado a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Tras valorar la prueba documental y el interrogatorio de la arrendadora, el tribunal considera acreditado que:

- El inmueble era ocupado por varios inquilinos.
- Cada uno disponía de una habitación privada.
- Existía uso compartido de baño y zonas comunes.
- La arrendataria estaba empadronada en la vivienda.

La Sala entiende que todos esos elementos evidencian una finalidad de residencia habitual y permanente.

B) El uso compartido de elementos comunes no excluye la aplicación de la LAU

Uno de los aspectos más relevantes de la sentencia es que rechaza que la falta de uso exclusivo de toda la vivienda impida aplicar la LAU.

La Audiencia afirma que lo determinante no es la exclusividad sobre todos los espacios de la vivienda, sino que el destino principal sea cubrir la necesidad permanente de alojamiento del arrendatario.

El tribunal razona que:

- El contrato prohibía actividades comerciales o profesionales.
- La habitación se destinaba exclusivamente a alojamiento.
- El hecho de compartir cocina, baño o zonas comunes no transforma el contrato en arrendamiento excluido de la LAU.

Por ello, concluye que no concurre ninguno de los supuestos de exclusión del artículo 5 LAU.

C) Aplicación de las prórrogas obligatorias del artículo 9 LAU

Una vez calificado el contrato como arrendamiento de vivienda, la Audiencia aplica el régimen imperativo de duración mínima previsto en el artículo 9 LAU.

Dado que el contrato se celebró en 2023 y todavía no había transcurrido el plazo mínimo legal, la arrendadora no podía resolver el contrato por mera expiración del término inicialmente pactado.

D) Interpretación finalista y social de la LAU

La sentencia también enfatiza la necesidad de interpretar la LAU conforme al artículo 3 del Código Civil, atendiendo:

- al sentido propio de las palabras,
- al contexto normativo,
- a los antecedentes legislativos,
- y a la realidad social del tiempo presente.

La Sala adopta así una interpretación material y funcional del concepto de vivienda habitual, adaptada al fenómeno actual de los pisos compartidos.

Artículos

Artículo 2.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Fue el precepto central de la sentencia. La Audiencia lo utiliza para concluir que el alquiler de una habitación en un piso compartido puede constituir arrendamiento de vivienda cuando satisface una necesidad permanente de residencia.

Artículo 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Sirve para diferenciar los arrendamientos de vivienda de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda. La Audiencia analiza este precepto para descartar que el contrato tuviera carácter temporal o distinto del residencial.

Artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La Sala señala que la falta de exclusividad sobre zonas comunes no aparece entre las exclusiones legales de la LAU, por lo que el contrato sigue sujeto a esta normativa.

Artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Resulta decisivo para estimar el recurso, ya que establece la duración mínima obligatoria y las prórrogas legales del arrendamiento de vivienda. La Audiencia concluye que dicho plazo aún no había expirado.

Artículo 3 del Código Civil. La sentencia invoca las reglas generales de interpretación normativa para justificar una interpretación social y finalista de la LAU adaptada a la realidad de los pisos compartidos.

Sentencia del TSJUE

REMUNERACIÓN EQUITATIVA

EDITORIALES DE PRENSA. Los Estados miembros pueden establecer el derecho de las editoriales de prensa a una remuneración equitativa cuando estas autoricen a los prestadores de servicios en línea a utilizar sus publicaciones.

Fecha: 12/05/2026 Fuente: web del TSJUE Enlace: Asunto C-797/23

> Esta cuestión se ha planteado ante el Tribunal de Justicia en el contexto de un recurso interpuesto por Meta contra una decisión de la Autoridad Garante de las Comunicaciones italiana (AGCOM). Según Meta, la normativa italiana que consagra un régimen que pretende garantizar una remuneración equitativa por el uso en línea de publicaciones de prensa infringe el marco europeo en materia de derechos de las editoriales en el mercado único digital. El Tribunal de Justicia declara que un derecho a una remuneración equitativa de las editoriales es compatible con el Derecho de la Unión, siempre y cuando esta remuneración constituya la contrapartida económica de la autorización para utilizar en línea sus publicaciones. Además, las editoriales deben poder denegar esta autorización o concederla a título gratuito. Por otro lado, no puede exigirse ningún pago a los prestadores que no utilicen estas publicaciones. Aunque restrinjan la libertad de empresa, las obligaciones impuestas a los prestadores de entablar negociaciones con las editoriales, sin limitar la visibilidad de los contenidos durante este periodo, y de proporcionar los datos necesarios para el cálculo de la remuneración parecen estar justificadas, en la medida en que contribuyen a los objetivos del Derecho de la Unión de asegurar un funcionamiento correcto y equitativo del mercado de los derechos de autor y de permitir a las editoriales recuperar sus inversiones. Según el Tribunal de Justicia, dichas obligaciones, que refuerzan la protección de las editoriales, permiten establecer un equilibrio justo entre la libertad de empresa, por una parte, y el derecho de propiedad intelectual y el derecho a la libertad y al pluralismo de los medios de comunicación, por otra.

La evolución de las tecnologías digitales ha trastocado profundamente el sector de los medios de comunicación, en particular el de la prensa escrita, el cual debe hacer frente a los cambios en los hábitos de los usuarios, al auge de los servicios de recorte de prensa en línea y a la competencia de los nuevos canales digitales. Estas transformaciones han provocado una caída drástica de los ingresos de las editoriales y amenazan su modelo económico y su función esencial en las sociedades democráticas. Para poner remedio a ello, se han adoptado diversas iniciativas legislativas, entre las que se encuentra **la Directiva sobre los derechos de autor en el mercado único digital**. Esta Directiva reconoce a las editoriales de prensa un derecho afín específico por los usos en línea de sus publicaciones por los prestadores de servicios de la sociedad de la información, y les permite, en particular, autorizar o prohibir dichos usos.

El legislador italiano transpuso la Directiva estableciendo, a favor de las editoriales, **el derecho a una remuneración equitativa** por el uso en línea de sus publicaciones, así como un régimen destinado a garantizar dicha remuneración. Así, la normativa italiana obliga a los prestadores de servicios a negociar esa remuneración con las editoriales, sin limitar la visibilidad de los contenidos en los resultados de búsqueda durante las negociaciones, y a proporcionar los datos necesarios para su cálculo. Dicha normativa encomienda, además, a la Autoridad Garante de las Comunicaciones (AGCOM) la tarea de fijar los criterios de la remuneración, proceder a su determinación en caso de desacuerdo y asegurar el cumplimiento de la obligación de información que incumbe a los prestadores, incluso mediante la imposición de sanciones.

En 2023, sobre la base de esa normativa nacional, la AGCOM definió los criterios que permiten determinar una remuneración equitativa por el uso en línea de publicaciones de prensa por los prestadores de servicios de la sociedad de la información.

Uno de estos prestadores, Meta Platforms Ireland, interpuso un recurso ante el Tribunal Regional de lo ContenciosoAdministrativo del Lacio (Italia) para que se anulara esta decisión. Meta cuestiona la compatibilidad de esta decisión y de la citada normativa italiana con el Derecho de la Unión, en particular, con la Directiva y con la libertad de empresa garantizada por la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea.

El juez nacional planteó una cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia a fin de comprobar la compatibilidad del marco jurídico nacional con el Derecho de la Unión.

El Tribunal de Justicia señala que **la finalidad de la Directiva es conferir a las editoriales derechos exclusivos de reproducción y de puesta a disposición del público de sus publicaciones de prensa**, si bien deja a los Estados miembros un margen de apreciación para garantizar su aplicación.

En este contexto, **el derecho a una remuneración equitativa de las editoriales de publicaciones de prensa es admisible, siempre y cuando esta remuneración constituya la contrapartida económica de la autorización concedida a los prestadores** para reproducir estas publicaciones o para ponerlas a disposición del público, **y estas editoriales puedan denegar dicha autorización o concederla a título gratuito**. Además, no puede exigirse ningún pago a los prestadores cuando no utilicen las mencionadas publicaciones. Corresponde al juez nacional comprobar si la normativa italiana cumple estas condiciones.

También son admisibles las obligaciones impuestas a los prestadores de entablar negociaciones con las editoriales, sin limitar la visibilidad de los contenidos durante este periodo, **y de proporcionar los datos** necesarios para el cálculo de la remuneración, dado que pueden garantizar el carácter equitativo de estas negociaciones y contribuyen, por tanto, al objetivo de protección de las editoriales. En efecto, únicamente los prestadores disponen de la información que permite apreciar el valor económico del uso en línea de las publicaciones de prensa, como los ingresos generados o esperados por dicho uso. En consecuencia, las editoriales se encuentran en una posición de debilidad en la negociación frente a estos prestadores a la hora de determinar una remuneración equitativa. Además, la obligación de abstenerse de limitar la visibilidad de las publicaciones durante las negociaciones permite evitar que se ejerza presión sobre las editoriales e incluso que se oculte el valor económico que representa el uso de sus publicaciones en línea.

Del mismo modo, **son admisibles las prerrogativas concedidas a la AGCOM por la normativa italiana**, en la medida en que pretenden garantizar la aplicación efectiva de los derechos reconocidos a las editoriales.

Por último, el Tribunal de Justicia indica que, ciertamente, **estas obligaciones, junto con la potestad sancionadora de la AGCOM, constituyen una restricción a la libertad de empresa 4 de los prestadores**.

Sin embargo, observa que, sin perjuicio de que el tribunal italiano compruebe este extremo, **dicha restricción parece justificada y proporcionada en relación con los objetivos del Derecho de la Unión** de asegurar un funcionamiento correcto y equitativo del mercado de los derechos de autor y de permitir a las editoriales recuperar las inversiones necesarias para la producción de sus publicaciones. El Tribunal de Justicia señala, en particular, que la imposición de esas obligaciones a los prestadores permite establecer un **equilibrio justo** entre la **libertad de empresa**, por una parte, y el **derecho de propiedad intelectual** y el derecho **a la libertad y al pluralismo de los medios de comunicación, por** otra.