

ÍNDICE

Boletines Oficiales

Catalunya

Núm. 9359 - 26.2.2025



MESURES EN VIVENDA.

[Decret llei 2/2025](#), de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

[\[pág. 2\]](#)

Consejo de Ministros



ACCIONES COLECTIVAS

Se prueba en Consejo de Ministros el PROYECTO DE LEY de acciones colectivas para la protección y defensa de los derechos e intereses de los consumidores y usuarios.

[\[pág. 4\]](#)

Sentencia



CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACCIONES CON PACTO DE RECOMPRA

El Tribunal Supremo reconoce como crédito contra la masa el derecho de recompra de acciones en concurso de acreedores

[\[pág. 5\]](#)

DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

La normativa sobre protección de datos de carácter personal no es aplicable a una persona jurídica incluida en un fichero de morosos. No vulneración del derecho al honor. El requerimiento previo de pago no es obligatorio para incluir a una persona jurídica en un fichero de morosos

[\[pág. 7\]](#)

JUNTA GENERAL

CONVOCATORIA. HERENCIA YACENTE. La Audiencia Provincial de Madrid anula una junta de socios por no convocar a la legítima representante de una heredera menor de edad

[\[pág. 9\]](#)

Boletines Oficiales

Catalunya

Núm. 9359 - 26.2.2025



MESURES EN VIVENDA.

[Decret Llei 2/2025](#), de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

Resum

Mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme a Catalunya

Context i justificació

Es dicta a causa de la **pròrroga pressupostària** del 2025, que impedeix l'aprovació de nous pressupostos. La Generalitat té competència exclusiva en **habitatge i urbanisme**, fet que li permet adoptar aquestes mesures urgents. Es busca garantir el **dret a un habitatge digne** mitjançant modificacions en diverses lleis i reglaments.

Estructura del Decret

Es divideix en **tres títols**, amb **10 articles**, una disposició transitòria, una disposició derogatòria i dues disposicions finals.

TÍTOL I: Mesures en matèria d'obra pública

Es modifica la **Llei 3/2017** d'obra pública per ajustar la **tramitació de projectes d'obres** i evitar contradiccions amb normatives sectorials.

TÍTOL II: Mesures administratives

Es modifica la **Llei 13/1996** sobre **fiances de lloguer**. L'Institut Català del Sòl podrà destinar les fiances a la **construcció d'habitatge públic protegit**, garantint que almenys un **5 % d'aquests fons estigui disponible** per a devolucions.

TÍTOL III: Mesures en matèria d'urbanisme i habitatge

Llei d'Urbanisme (Decret legislatiu 1/2010)

S'estableix més transparència amb la publicitat i accés telemàtic als instruments de planejament i gestió urbanística. Es fomenta l'habitatge públic protegit **facilitant l'obtenció de sòl i la tramitació de permisos**, a més de reduir la cessió obligatòria de sòl en promocions socials sense ànim de lucre. Es millora l'accessibilitat i l'eficiència energètica permetent instal·lacions per reduir la demanda energètica i ocupacions de sòl per instal·lar ascensors en edificis existents. També es regula un règim especial per a les urbanitzacions amb dèficits urbanístics dels anys 60-70, moltes de les quals manquen d'infraestructures adequades.

Llei del Dret a l'Habitatge (Llei 18/2007)

S'adapta la normativa autonòmica a la **Llei estatal 12/2023**, buscant un millor equilibri en el mercat immobiliari. S'amplia el **dret de templeig i retracte**, permetent a la Generalitat intervenir en més operacions de compra d'habitatges. També es reforça la regulació dels **habitatges de protecció oficial**, establint condicions més clares per evitar l'especulació.

Registre de Grans Tenidors d' Habitatge**1. Creació i desenvolupament reglamentari prioritari**

- S'estableix **com una prioritat la posada en marxa del Registre de Grans Tenidors d'Habitatge**, la finalitat del qual és identificar els habitatges buits o susceptibles de ser mobilitzats per les administracions públiques.

2. Obligació de subministrar dades

- S'introdueix una **infracció greu** en la Llei 18/2007 per als qui es neguin a proporcionar informació sobre habitatges buits o sobre la seva situació en el registre de grans tenidors.
- Això permetrà a la Generalitat un millor control del mercat immobiliari i la possibilitat d'aplicar mesures de mobilització d'habitatges buits.

3. Facilitació del dret de tempteig i retracte

- Amb aquest registre, la Generalitat podrà intervenir més eficaçment en la compra d'habitatges de grans propietaris en municipis declarats com a zones de mercat tensionat.

3. Accés públic i transparència

- Es garantirà la consulta telemàtica d'aquest registre en un format interoperable, facilitant l'accés a la informació tant per a les administracions com per a la ciutadania.

En resum, aquest registre es converteix en una eina clau per millorar l'accés a l'habitatge, evitar l'especulació immobiliària i permetre que la Generalitat intervingui en el mercat amb més control sobre els grans tenidors.

Mesures per agilitzar tràmits administratius

S'introdueix la **licència bàsica prèvia** per a obres d'habitatge protegit, permetent iniciar l'obra mentre es completa el procés administratiu. Es redueixen terminis en urbanisme, escurçant els temps d'aprovació de plans i llicències. A més, es simplifica el sector públic en urbanisme eliminant els consorcis urbanístics en **Àrees Residencials Estratègiques (AREs)**.

Disposicions addicionals i transitòries

S'estableix la **dissolució de consorcis urbanístics en un any**. Es regulen urbanitzacions en sòl rústic, establint requisits per als serveis bàsics i cessions de sòl. Es redueix el **termini de resolució de llicències urbanístiques a 1 mes**.

Consejo de Ministros

ACCIONES COLECTIVAS

Se prueba en Consejo de Ministros el PROYECTO DE LEY de acciones colectivas para la protección y defensa de los derechos e intereses de los consumidores y usuarios.



Fecha: 25/02/2025

Fuente: web de La Moncloa

Enlace: [Referencia al Consejo de Ministros de 25/02/2025](#)

El Consejo de Ministros ha aprobado la remisión al Congreso del Proyecto de Ley de acciones colectivas para la protección y defensa de los derechos e intereses de los consumidores y usuarios. Se trata de una norma que da cumplimiento a la Directiva (UE) 2020/1828 del Parlamento Europeo y del Consejo y que pone fin a la actual **regulación parcial y dispersa sobre esta materia** creando un procedimiento judicial específico, regulado en un mismo título de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La reforma, propuesta por el Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes y el Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, **pretende fortalecer la posición de los**

consumidores permitiendo que la reclamación contra un persona física o jurídica la pueda hacer, de manera colectiva, una entidad legalmente habilitada para la defensa de los derechos de los consumidores y usuarios.

La disposición legitima tanto al Ministerio Fiscal como a las denominadas entidades habilitadas -asociaciones de consumidores, órganos de la Administración General del Estado, CCAA o municipios competentes en materia de tutela de los consumidores-, **para dirigir las acciones colectivas frente a cualquier tipo de infracción que perjudique los intereses colectivos de consumidores y usuarios.**

Los cambios más relevantes de la Ley son los que afectan a los casos en los que se pueda reclamar una reparación o compensación económica ante los tribunales, **ya que el proceso vinculará a todas las personas que sean titulares de los derechos o intereses lesionados**, salvo que se solicite expresamente la desvinculación por alguna de ellas. Excepcionalmente, en aquellos casos en los que la **cantidad reclamada supere los 3.000 euros** por beneficiario, el tribunal **podrá establecer un sistema en el que el resultado del proceso judicial solo afecte a los consumidores que expresamente se hayan adherido a él.**

Con el objetivo de asegurar la publicidad de este tipo de procedimientos, cada uno de ellos contará con una **plataforma electrónica**, para que cada afectado tenga acceso a toda la información y pueda manifestar su voluntad de vincularse o desvincularse de la acción colectiva.

Sentencia

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACCIONES CON PACTO DE RECOMPRA

El Tribunal Supremo reconoce como crédito contra la masa el derecho de recompra de acciones en concurso de acreedores



Fecha: 14/02/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia del TS de 14/02/2025](#)

ANTECEDENTES Y HECHOS

El presente caso surge a raíz de un conflicto entre el inversor **Belarmino** y la sociedad concursada **Jomaca 98, S.L.**, relativo al reconocimiento de un crédito por importe de **6.764.000 euros** derivado de un contrato de compraventa de acciones con pacto de recompra.

HECHOS RELEVANTES:

- **Contrato inicial** (26 de enero de 2009): Belarmino adquirió 9.095 acciones de Zinkia Entertainment, S.A. por 3.500.000 euros, con una opción de compra adicional ejercida en diciembre de 2009 por 259.600 acciones por 1.000.000 euros.
- **Compromiso de recompra:** Jomaca 98, S.L. asumió la obligación de recomprar las acciones en un plazo de cinco años por un importe de 6.764.000 euros, garantizado con una prenda sobre acciones.
- **Novación del contrato** (7 de junio de 2012): Se extendió el plazo de recompra al 26 de abril de 2015.
- **Declaración de concurso de Jomaca** (12 de diciembre de 2013): Antes del vencimiento del plazo de recompra.
- **Requerimiento de recompra** (21 de octubre de 2014): Belarmino exigió notarialmente el cumplimiento del compromiso.

Procedimiento judicial:

1. Primera instancia:

- El Juzgado de lo Mercantil nº 10 de Madrid desestimó la demanda incidental presentada por Belarmino al considerar que, **al declararse el concurso, no existía obligación exigible por parte de la concursada.**
- Calificó el crédito como **contingente y no como crédito contra la masa.**

2. Segunda instancia:

- La Audiencia Provincial de Madrid (Sección 28ª) **confirmó la sentencia, rechazando que el crédito pudiera calificarse como contra la masa** y considerándolo crédito concursal condicionado al ejercicio de la opción de venta.

3. Recurso de casación:

- Belarmino interpuso recurso extraordinario por infracción procesal (inadmitido) y recurso de casación, alegando la incorrecta calificación del crédito.
- El Tribunal Supremo admitió el segundo motivo del recurso de casación, centrado en la interpretación de los artículos 84.2 y 61.2 de la Ley Concursal.

Fallo del Tribunal Supremo

El **Tribunal Supremo** estima el recurso de casación y revoca las sentencias anteriores. Declara que el crédito de Belarmino debe considerarse **crédito contra la masa y no crédito concursal**.

1. Se reconoce el crédito de 6.764.000 euros como crédito contra la masa.
2. Se estima la demanda interpuesta por Belarmino.
3. Se imponen las costas de la primera instancia a la parte demandada, sin costas en casación y apelación.
4. Se acuerda la devolución del depósito constituido para recurrir.

Fijación de doctrina:

- El Tribunal Supremo establece que, en casos donde el contrato inicial establece una obligación de recompra sujeta a término y dicha obligación está vigente al declararse el concurso, el crédito resultante de su ejercicio debe considerarse **crédito contra la masa**, al implicar obligaciones recíprocas pendientes.

Fundamentos jurídicos de la resolución

1. Interpretación de las obligaciones recíprocas (art. 61.2 LC):

- El Tribunal considera que el contrato generó **obligaciones recíprocas pendientes al momento de la declaración del concurso**.
- La obligación de recompra **no es una obligación nueva post-concursal**, sino una obligación nacida preconcursal cuyo vencimiento se encontraba sujeto a término.

2. Calificación del crédito (art. 84.2 LC):

- Según el Tribunal, la obligación de recompra constituye un crédito contra la masa dado que su cumplimiento quedó pendiente tras la declaración del concurso y afecta al patrimonio del deudor en concurso.

3. Diferenciación de casos análogos:

- La sentencia distingue este caso del resuelto en la **STS 611/2015**, al considerar que aquí existe reciprocidad efectiva entre la entrega de acciones y el pago del precio pactado, mientras que en la sentencia previa el crédito surgía de un producto financiero sin entrega de bienes equivalentes.

DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

La normativa sobre protección de datos de carácter personal no es aplicable a una persona jurídica incluida en un fichero de morosos. No vulneración del derecho al honor. El requerimiento previo de pago no es obligatorio para incluir a una persona jurídica en un fichero de morosos



Fecha: 13/01/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia del TS de 13/01/2025](#)

HECHOS

- La mercantil **Documentary Shape, S.L.** interpuso demanda contra **Caja Laboral Popular, Sociedad Cooperativa de Crédito** por vulneración de su derecho al honor. Alegó que la entidad la incluyó indebidamente en los registros de solvencia patrimonial **ASNEF** y **EXPERIAN** en enero de 2021 sin haberle notificado previamente el impago de la deuda.
- El **Juzgado de Primera Instancia núm. 27 de Sevilla** dictó sentencia **estimando parcialmente** la demanda. Declaró vulnerado el derecho al honor de la empresa demandante, ordenó la eliminación de sus datos de los ficheros de morosos y condenó a la entidad demandada a pagar **3.000 euros** por daños morales.
- Caja Laboral Popular recurrió en **apelación** ante la **Audiencia Provincial de Sevilla**, que confirmó íntegramente la sentencia de primera instancia, considerando que la inclusión sin requerimiento previo de pago vulneraba el honor de la mercantil.
- La demandada interpuso **recurso de casación** ante el **Tribunal Supremo**, alegando la incorrecta aplicación de las normas de protección de datos personales a personas jurídicas y la indebida exigencia del requerimiento previo.

FALLO DEL TRIBUNAL SUPREMO

- El **Tribunal Supremo** estimó el recurso de casación interpuesto por **Caja Laboral Popular** y revocó las sentencias previas. Falló a favor de la entidad financiera, desestimando la demanda interpuesta por **Documentary Shape, S.L.**

Argumentos jurídicos del Tribunal Supremo

El Tribunal Supremo basa su decisión en los siguientes razonamientos:

1. La normativa de protección de datos personales no es aplicable a las personas jurídicas.

- Conforme al **Reglamento (UE) 2016/679 (RGPD)** y la **Ley Orgánica 3/2018**, la protección de datos solo se aplica a **personas físicas, no a empresas**.
- La sentencia recuerda que la normativa específica sobre **ficheros de morosos** contenida en el **Real Decreto 1720/2007 solo protege a individuos**, por lo que no puede exigirse el requerimiento previo a una persona jurídica basándose en esa legislación.

2. El requerimiento previo de pago no es obligatorio para incluir a una persona jurídica en un fichero de morosos.

- El Tribunal critica el argumento de la Audiencia Provincial según el cual **la exigencia del requerimiento se aplica con menor intensidad a las empresas pero sigue siendo obligatoria**.
- Señala que esta interpretación es **contradictoria** e **imprecisa**, ya que, si la normativa no exige el requerimiento previo para personas jurídicas, no puede imponerse judicialmente basándose en principios genéricos como la “lógica comercial”.

3. No se puede considerar ilícita la inclusión en el fichero si no se acredita que el requerimiento previo era necesario.

- La Audiencia Provincial y el Juzgado de Primera Instancia asumieron **sin justificación normativa** que el requerimiento previo era obligatorio.
- La sentencia del Tribunal Supremo enfatiza que, **sin un fundamento legal expreso**, no puede exigirse dicho trámite a una empresa para ser incluida en un registro de solvencia.

4. Precedente de la Sentencia del Tribunal Supremo 68/2016.

- En esta sentencia ya se estableció que las normas de protección de datos **no se aplican a personas jurídicas** y que **el requerimiento previo de pago no es exigible** en estos casos.
- Confirma que **la inclusión de una empresa en un fichero de morosos sin requerimiento previo no supone, por sí sola, una intromisión ilegítima en su derecho al honor**.

JUNTA GENERAL

CONVOCATORIA. HERENCIA YACENTE.

La Audiencia Provincial de Madrid anula una junta de socios por no convocar a la legítima representante de una heredera menor de edad



Fecha: 18/11/2024

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia de la AP de Madrid de 18/11/2024](#)

HECHOS

El litigio se origina en un **proceso de impugnación de acuerdos sociales** promovido por **Dña. Marí Luz** contra la sociedad **DIRECCION000**, derivado de la convocatoria de una junta de socios en la que no fue debidamente convocada como representante legal de su hija menor de edad, **Leocadia**, heredera del 51% del capital social tras el fallecimiento de su padre, **Martín**.

Situación societaria:

- **Martín (51%)** y su padre **Cesáreo (49%)** eran los únicos socios de la mercantil **DIRECCION000**.
- **Martín** falleció el **10/03/2021**, dejando a su hija menor **Leocadia** como **heredera universal**.
- el socio fallecido había otorgado **testamento abierto** ante notario en el que instituía heredera única y universal a su hija menor de edad, disponiendo que los bienes heredados por esta serían administrados por la hermana de él, hasta que la hija alcanzase la mayoría de edad.
- La herencia se encontraba **yacente**, sin haber sido aceptada ni adjudicada.
- La **controversia** surge cuando, en la junta de socios del **10/06/2021**, se acuerda:
 - **Cesar a Martín como administrador social** debido a su fallecimiento.
 - **Nombrar a Carlos Ramón**, esposo de **Angélica** (hermana del fallecido), como nuevo administrador.
 - La convocatoria fue impulsada por **Cesáreo (49%)** y notificada a **Angélica**, alegando que el testamento de Martín le confería la administración de los bienes heredados por Leocadia.

Motivo de la impugnación:

- **Dña. Marí Luz**, madre de Leocadia, impugnó los acuerdos alegando que **ella era la única representante legal de la menor** por ostentar la **patria potestad** tras la muerte del padre.
- Argumentó que la junta era **nula**, pues la convocatoria no le fue comunicada a ella, sino a **Angélica (hermana)**, quien no tenía legitimidad.

El **Juzgado de lo Mercantil núm. 6 de Madrid**, en primera instancia, **desestimó la demanda**, validando la convocatoria y la designación testamentaria de Angélica como administradora de los bienes de Leocadia.

Fundamentos jurídicos del fallo

La **Audiencia Provincial de Madrid** revoca la sentencia de primera instancia y **estima la impugnación de los acuerdos sociales**, basándose en los siguientes razonamientos:

1. El testamento que atribuía la administración a Angélica es nulo

- No cumplía con los requisitos esenciales del **artículo 695 del Código Civil**, ya que carecía de fecha.
- La jurisprudencia del **Tribunal Supremo (STS 156/2023, de 3 de febrero)** establece que la falta de fecha es un **defecto esencial** que determina la nulidad del testamento.

- Al ser nulo el testamento, la administración de los bienes heredados por Leocadia **no puede recaer en Angélica**, sino en su madre, **Marí Luz**, como titular de la **patria potestad** según el **artículo 162 del Código Civil**.

2. La convocatoria de la junta vulneró los derechos de la heredera

- La herencia estaba **yacente**, sin aceptación ni adjudicación, lo que significa que **ningún heredero tenía aún derechos concretos sobre los bienes**.
- Según la **doctrina del Tribunal Supremo**, la representación legal de un menor en una herencia yacente corresponde a **quien ostente la patria potestad (artículo 164 del Código Civil)**.
- La sociedad **debió notificar la convocatoria a Marí Luz**, no a Angélica, lo que constituye un **vicio esencial de la junta**, conforme al **artículo 173 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC)**.

3. Nulidad de los acuerdos adoptados en la junta

- Dado que **Leocadia (51%) no estuvo debidamente representada**, la junta se celebró con la participación exclusiva de Cesáreo (49%), quien adoptó decisiones en **ausencia del socio mayoritario**.
- El **Tribunal Supremo ha declarado en diversas sentencias** que la falta de convocatoria legítima genera la **nulidad de los acuerdos adoptados**, afectando la validez de la designación del nuevo administrador.