

Deloitte.
Legal



**Boletín de novedades legislativas y
jurisprudenciales**
Área de M&A Legal
Mayo 2025



Novedades legislativas

Modificación del criterio del tamaño de las empresas a efectos de información corporativa (en tramitación)

- Anteproyecto de Ley, por la que se modifican los criterios de tamaño de las empresas o grupos de empresas a efectos de información corporativa.
- Fecha: 21 de mayo de 2025.
- Enlace al texto del Anteproyecto de Ley:
https://portal.mineco.gob.es/RecursosArticulo/mineco/ministerio/participacion_publica/audiencia/ficheros/Texto_Anteproyecto_Ley_25-05-

El pasado 21 de mayo se publicó en la web del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa, la segunda audiencia pública del Anteproyecto de Ley por el que **se modifican los criterios de tamaño de las empresas o grupos de empresas a efectos de información corporativa** (en adelante, el “**Anteproyecto de Ley**”).

El Anteproyecto de Ley tiene como finalidad la **trasposición de la Directiva Delegada (UE) 2023/2775 de la Comisión, de 17 de octubre de 2023**, por la que se modifica la Directiva 2013/34/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, **en relación con el ajuste de los criterios de tamaño de las sociedades o grupos de tamaño micro, pequeño, mediano y grande** (en adelante, la “**Directiva Delegada**”), cuyo plazo de transposición finalizó el pasado 24 de diciembre de 2024.

Mediante el presente Anteproyecto de Ley **se pretende reducir el ámbito subjetivo de aplicación de los requisitos de presentación, auditoría y publicación de los estados financieros**, así como **el ámbito de aplicación de los requisitos relativos a la información sobre sostenibilidad**, que ha sido igualmente modificado por la Directiva (UE) 2022/2464 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de diciembre de 2022, sobre información corporativa en materia de sostenibilidad, para las grandes empresas, las pequeñas y medianas empresas cotizadas y los grupos grandes.

Para cumplir con dicha finalidad, de ser finalmente aprobado, el Anteproyecto de Ley modificará:

- i. El Texto Refundido de la **Ley de Sociedades de Capital**, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, “LSC”), en relación con:
 - a. Los umbrales establecidos para la presentación del balance y el estado de cambios en el patrimonio neto abreviados, que quedan en los siguientes importes máximos:
 1. 7,5 millones de euros, para el total de las partidas del activo.
 2. 15 millones de euros, para el importe neto de su cifra de negocios.
 3. El número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio se mantiene en 50.

- b. Los umbrales aplicables a la obligación de las entidades de someter sus cuentas anuales a auditoría, que quedarían incrementados en los siguientes importes mínimos:
1. 2.850.000 euros, para el total de partidas del activo.
 2. 5.700.000 euros, para el importe neto de la cifra de negocio.
 3. Y el número medio de trabajadores se mantiene en 50.
- ii. La **Ley 22/2015**, de 20 de julio, de **Auditoría de Cuentas**, para incorporar los parámetros que definen las sociedades pequeñas y medianas a efectos de la propia Ley conforme a lo previsto en la Directiva Delegada.
- iii. Se modifican (i) el **Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para microempresas**, y (ii) el **Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueban las normas de adaptación al Plan General Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos** y el modelo de plan de actuación de entidades sin fines lucrativos, adaptándolos a los anteriores importes.

El plazo de esta segunda audiencia finaliza el 4 de junio de 2025.



Novedades jurisprudenciales

Derecho de retracto arrendaticio. Exclusión en caso de ventas en globales que incluyan varios edificios

- Resolución: Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil.
- Fecha: 21 de abril de 2025.
- Enlace al texto de la resolución: [STS 1711/2025 - ECLI:ES:TS:2025:1711 - Poder Judicial](#)

La presente sentencia del Tribunal Supremo aborda **si procede aplicar el artículo 25.7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** - que **excluye el derecho de retracto arrendaticio** cuando la venta incluye todas las viviendas o locales del propietario/arrendador en un mismo edificio o cuando la operación de venta engloba todos los inmuebles del edificio, aunque se trate de distintos propietarios y arrendadores - al caso de una compraventa que abarca varios inmuebles.

La Audiencia Provincial rechazó dicha exclusión al entender que la operación constituía una venta agrupada de viviendas de diferentes promociones, situadas en diversos edificios, en la que, además, existía una plena individualización respecto a cada vivienda y su precio de venta, permitiendo el ejercicio del derecho de retracto por los arrendatarios.

El Tribunal Supremo, sin embargo, **estima el recurso** de casación al considerar que **el artículo 25.7 LAU sí resulta aplicable cuando se venden todas las unidades que el arrendador posee en un mismo edificio, aunque la venta forme parte de una operación más amplia** (múltiples promociones inmobiliarias o edificios).

Extinción del contrato de compraventa por incumplimiento mutuo

- Resolución: Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil.
- Fecha: 4 de marzo de 2025.
- Enlace al texto de la resolución: [STS 835/2025 - ECLI:ES:TS:2025:835 - Poder](#)

La sentencia analizada versa sobre la resolución por incumplimiento de un contrato de compraventa de acciones dentro del marco de una operación de inversión en un parque fotovoltaico en Brasil, en la que el vendedor se comprometía a la obtención de la licencia y el comprador, al pago de un precio.

El proyecto resultó finalmente frustrado porque no se pudo obtener la licencia y, con ocasión de ello, el comprador interpuso demanda solicitando que se declarase resuelto el contrato por incumplimiento imputable al vendedor y, por tanto, se le restituyera el importe de 120.000 euros entregado como parte del precio y se le reconociese una indemnización por daños y perjuicios.

En sede de apelación, la Audiencia Provincial entendió que ambas partes eran responsables de la frustración del contrato porque las dos incumplieron parte de sus obligaciones e impidieron obtener la licencia de construcción y explotación del parque, y se condenó a la parte vendedora al pago de la mitad del importe recibido como parte del precio.

El Alto Tribunal se ha pronunciado a este respecto entendiendo que **el incumplimiento de ambas partes contratantes supone la extinción del contrato por “mutuo disenso”**, cuya consecuencia es, por analogía del **artículo 1.303 del Código Civil, “la restitución de lo entregado por cada una de ellas con sus frutos e intereses”**, añadiendo además que *“las partes no están obligadas a indemnizarse una a otra por los daños y perjuicios sufridos con la frustración del contrato”* al ser ambas responsables de la frustración del proyecto.

Así pues, el Tribunal Supremo desestima el recurso de casación interpuesto por la vendedora, al entender el Alto Tribunal que procedía la restitución de las cantidades entregadas en concepto de precio (que no en concepto de indemnización).

La compensación de créditos contra la masa en el concurso de acreedores

- **Resolución:** Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil.
- **Fecha:** 8 de abril de 2025.
- **Enlace al texto de la resolución:**
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/1592d97496e7d4bca0a8778d75e36f0d/20250416>

La presente resolución del Tribunal Supremo tiene su origen en un procedimiento de incidente concursal iniciado por la administración concursal de una compañía declarada en concurso de acreedores en el año 2014, en relación con un contrato suscrito por la concursada con anterioridad a la declaración del mismo, para el mantenimiento y gestión de explotaciones de parques solares con otra mercantil.

En 2017, la otra parte contratante dejó de pagar el importe correspondiente a los cuatro trimestres de ese año a la concursada por dichos servicios, motivo por el cual la administración concursal presentó demanda de reclamación de cantidad exigiendo el pago de dicha retribución previamente acordada, a la que se opuso la demandada interesando la compensación de importes por el supuesto cumplimiento defectuoso de la concursada.

Si bien en primera instancia fue desestimada la demanda, la Audiencia Provincial condenó a la demandada al pago de una cantidad aproximada de 462.000 euros, no considerando procedente la compensación interesada.

El Tribunal Supremo, a través de la sentencia analizada, repasa su jurisprudencia en relación con el artículo 58 de la Ley Concursal (actual artículo 153 del TRLC), en la que se ponía de manifiesto que **la prohibición de compensación contemplada en la norma concursal debía afectar únicamente a créditos concursales, y no a créditos contra la masa** (como es el caso del crédito objeto de controversia).

Pese a ello, el Tribunal Supremo **entiende que las cantidades que la demandada pretende compensar tienen su origen en la que da origen al crédito reclamado por la administración concursal**. Por ende, no estaríamos ante una compensación de créditos, sino ante una liquidación contractual, plenamente válida.

En consecuencia, el Tribunal Supremo estima el motivo de casación, considerando que (i) **al tratarse de créditos contra la masa**, y (ii) **que derivan de la misma relación contractual**, procede descontar de la retribución reclamada por la administración concursal las cantidades que la demandada manifestaba, y que ascendían, aproximadamente, a 200.000 euros.



Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

Fusión de sociedades. Certificado de estar al corriente de las obligaciones tributarias

- **Resolución:** Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de abril de 2025.
- **Fecha:** 2 de abril de 2025 (BOE 17 de mayo de 2025).
- **Enlace al texto de la resolución:** [Disposición 9783 del BOE núm. 119 de 2025](#)

En el presente expediente, el Registrador califica negativamente la inscripción de una escritura de fusión entre dos sociedades de responsabilidad limitada por considerar que resultaba necesario acreditar que las sociedades intervinientes se encontraban al corriente en el cumplimiento de las obligaciones frente a la Comunidad Autónoma y frente al Ayuntamiento al que pertenezcan, mediante la aportación de los correspondientes certificados.

En este contexto, la **Dirección General tomando de referencia la Directiva (UE 2019/2121) del Parlamento Europeo y del Consejo**, de 27 de noviembre de 2019, por la que se modifica la Directiva (UE 2017/1132), la cual –a los efectos de garantizar el cumplimiento de obligaciones fiscales, sociales y administrativas de las sociedades– **hace referencia exclusivamente a aquellas requeridas por la legislación estatal correspondiente** y, en este sentido, el artículo 40.9.º del RD 5/2023 se refiere exclusivamente a la “*acreditación de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social*”, considera que **estas aplican exclusivamente en el contexto de la Hacienda Pública Estatal, sin que pueda entenderse incluida aquellas referentes a las Entidades Locales o las Comunidades Autónomas.**

La Dirección General refuerza su interpretación tomando como referencia la **normativa de contratación con el sector público**, tal y como venía defendiendo la doctrina, que **solo precisa aportar certificados de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y de la Seguridad Social**, sin que queda entender mayores exigencias para una operación de modificación estructural.

Por lo expuesto, la Dirección General estima el recurso interpuesto y revoca la nota de calificación.

Inscripción de plan de reestructuración impugnado

- [Resolución](#): Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de abril de 2025.
- [Fecha](#): 7 de abril de 2025 (BOE 21 de mayo de 2025).
- [Enlace al texto de la resolución](#): [Disposición 10040 del BOE núm. 122 de 2025](#)

En el presente supuesto, se solicita la inscripción de los acuerdos de junta general asociados al plan de reestructuración aprobado por la sociedad, que no era firme en dicho momento, con ocasión de encontrarse pendientes de resolución ocho (8) incidentes de impugnación.

Tanto el Registrador calificador como la Dirección General, tras analizar el caso, declaran que el asiento registral de inscripción requiere de la firmeza del acto del que deriva; de este modo, al no ser firme el Auto, consecuencia de los incidentes de impugnación pendientes de resolución, debe el acuerdo relativo a la aprobación del plan de reestructuración acceder a los libros registrales conforme con su provisionalidad, **mediante una anotación preventiva.**

Por lo expuesto, la Dirección General desestima el recurso interpuesto y confirma la nota de calificación.

Reflejo del cese de unipersonalidad en el Libro Registro de Socios

- [Resolución](#): Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de abril de 2025.
- [Fecha](#): 8 de abril de 2025 (BOE 21 de mayo de 2025).
- [Enlace al texto de la resolución](#): [Disposición 10041 del BOE núm. 122 de 2025](#)

El presente expediente versa acerca de la negativa del Registrador de proceder a la inscripción de una escritura de pérdida de unipersonalidad de una sociedad de responsabilidad limitada por no exhibir al Notario, como base para el otorgamiento, el libro registro de socios, testimonio notarial del mismo o certificación de su contenido (artículo 203.1 RRM). Todo lo anterior, sin perjuicio de que la referida escritura incluía una declaración del administrador único comprometiéndose a anotar la compraventa en el propio libro registro de socios.

Ante el caso expuesto, **la Dirección General –en línea con el contenido de, entre otras, la Resolución de fecha 20 de mayo de 2006– considera que el interés de los terceros que intenta salvaguardar el artículo 203.1 del RRM se ve protegido en la medida en que la escritura de declaración de unipersonalidad se otorga el mismo día con un número de protocolo inmediatamente posterior a aquel correspondiente a la compraventa realizada.** Por tanto, permite que la anotación en el libro registro de socios se realice una vez se haya otorgado la escritura de pérdida de unipersonalidad.

Mayo 2025

Por lo expuesto, la Dirección General estima el recurso interpuesto y revoca la nota de calificación.

Reflejo registral de una anotación preventiva de demanda relativa a una compraventa de participaciones

- Resolución: Resolución de la Dirección General de Seguridad y Fe Pública de 22 de abril de 2025.
- Fecha: 22 de abril de 2025 (BOE 23 de mayo de 2025).
- Enlace al texto de la resolución: [Disposición 10251 del BOE núm. 124 de 2025](#)

En el presente expediente, con ocasión del procedimiento judicial seguido ante un Juzgado de lo Mercantil - cuyo objeto consiste en analizar la validez de un contrato de compraventa de acciones y el posible ejercicio de un derecho de adquisición preferente por un socio - la letrada de la Administración de Justicia expidió mandamiento al Registro para la anotación preventiva de la demanda en el Registro Mercantil, como medida cautelar.

La Registradora resuelve no practicar la anotación preventiva de la demanda al entender que no se encuadra en los supuestos previstos - *numerus clausus* - de las anotaciones preventivas que pueden acceder al Registro Mercantil, y, conforme al artículo 94.1.13 del Reglamento del Registro Mercantil, considera que **“la resolución judicial firme que posteriormente pueda recaer no contendrá un acto susceptible de ser inscribible en el Registro Mercantil, al que no acceden las compraventas de acciones”**.

La Dirección General confirma que el Registro Mercantil no tiene por objeto reflejar los negocios jurídicos sobre acciones o participaciones. Particularmente, **deja expresa constancia de que la titularidad de las acciones y/o las participaciones sociales queda al margen del Registro Mercantil, de tal manera que no es posible la anotación preventiva relativa a la transmisión, gravamen, embargo, prohibición de disponer y demás actos relativos a las mismas.**

Por lo expuesto, la Dirección General desestima el recurso interpuesto y confirma la nota de calificación.

Para cualquier duda o comentario puede contactar con:

Prudencio López
plopez@deloitte.es

Inmaculada Serra
iserra@deloitte.es
