

# BARRILERO

# B-TODAY

Derecho y Economía

Servicios de pago / Defectos mercantiles / Personas  
teletrabajadoras / Operaciones inmobiliarias / Mercado  
de la vivienda / Asistencia financiera prohibida

JULIO-26



**BARRILERO**

**Conoce toda la  
actualidad jurídico  
/ económica desde  
múltiples perspectivas.**

Mercantil	<b>Iñigo Bilbao Uriarte</b> Refuerzo frente al fraude. Breve nota sobre las novedades en materia de servicios de pago	4
Fiscal	<b>Mercedes Gortari Orbaiz</b> El Tribunal Supremo limita el alcance fiscal de los defectos mercantiles en las retribuciones de administradores	7
Laboral y Seguridad Social	<b>Juan Sáez de Argandoña</b> STS (Pleno) nº444/2026, de 23 de abril: el Tribunal Supremo refuerza la protección de las personas teletrabajadoras y las obligaciones empresariales de control horario	9
Penal	<b>Ignacio Jerez Bolz</b> La frontera penal de las operaciones inmobiliarias sobre obra futura	13
Público	<b>Paula Carcedo García</b> La intervención administrativa en el mercado de la vivienda	16
Mercado de Capitales	<b>Paula Monfort, Gabriel Salarich</b> Asistencia financiera prohibida, cuando la infracción no conduce a la nulidad	19

# Refuerzo frente al fraude. Breve nota sobre las novedades en materia de servicios de pago

**Iñigo Bilbao Uriarte**  
i.bilbao@barrilero.es

Graduado en derecho por la Universidad de Deusto y en filosofía por la UNED, máster de acceso a la abogacía de la Universidad de Deusto y LLM in Legal Theory por la Goethe University Frankfurt. Es miembro de la división mercantil de Barrilero.

Se otea en el horizonte una reforma de calado en el ámbito de los servicios de pago. El Consejo de la Unión Europea publicó el 17 de abril de 2026 una nota dando a conocer los textos preliminares de compromiso tanto de la que será la nueva Directiva de servicios de pago (conocida por sus siglas en inglés como “PSD3”) como del Reglamento sobre servicios de pago en el mercado interior (“PSR”), nuevo marco, en definitiva, que viene a derogar el actual fijado por la Directiva 2015/2366 (“PSD2”), transpuesta por el Real Decreto-ley 19/2018 (desarrollado por el Real Decreto 736/2019), y la Directiva 2009/110/CE, de entidades de dinero electrónico (transpuesta por la Ley 21/2011 y el Real Decreto 778/2012).

Pendientes de su aprobación definitiva por el Parlamento y el Consejo, y de su futura entrada en vigor (al vigésimo día de su publicación en el DOUE, que se espera en verano de 2026), se fija para la PSD3 un periodo de transposición de 21 meses desde su entrada en vigor, momento desde el cual también resultará plenamente aplicable el PSR, salvedad hecha del régimen de verificación de nombre-identificador del beneficiario, para el que se prevé un plazo de 27 meses desde la entrada en vigor (y que amplía este régimen a todas las transferencias, no solo a las SEPA, como mandaba el Reglamento 2024/886).

Este nuevo modelo no solo supone una novedad formal (pues, frente al anterior, combina directiva y reglamento, reservando a este último las normas de conducta clave, a fin de mitigar la aparición de múltiples y divergentes interpretaciones nacionales que la PSD2 permitió), sino que, además, introduce importantes novedades en el régimen de servicios de pago.

En materia de fraudes, se traslada el riesgo hacia los proveedores de servicios de pago. Así, y a fin de combatir el aumento de los fraudes que crecieron al calor de la PSD2 (phishing, smishing, vishing, spoofing y demás fraudes de ingeniería social y suplantación), el nuevo Reglamento redibuja el marco actual y establece expresamente que no se considerará autorizada una operación cuando el pagador haya sido manipulado mediante ingeniería social para iniciarla a favor de un tercero que no era el beneficiario pretendido, o cuando la operación fue ejecutada por un tercero sin consentimiento del pagador usando credenciales obtenidas fraudulentamente. No en vano, según las estadísticas del Ministerio del Interior, esta modalidad de cibercriminalidad está en preocupante aumento.

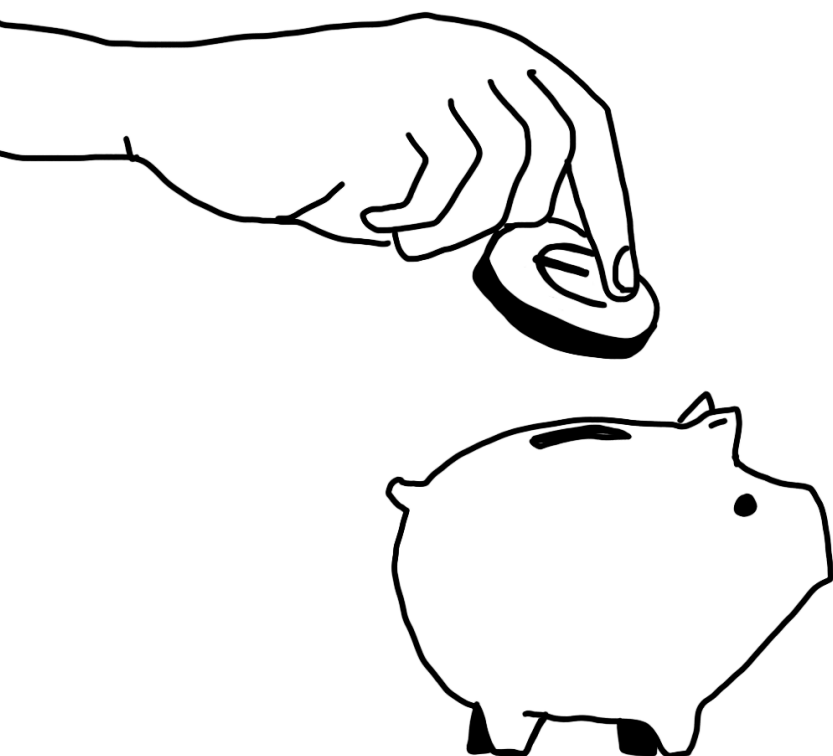
Además, se introduce un derecho específico de reembolso para los consumidores víctimas de suplantación de identidad, permitiéndoles, en caso de manipulación por un tercero (que, usando ilícitamente el nombre, email, teléfono, web o aplicación del proveedor de servicios de pago, les hubiera inducido a realizar pagos fraudulentos), exigir al proveedor de servicios de pago el reembolso del importe íntegro de las operaciones.

Eso sí, la negligencia grave del consumidor excluiría el reembolso, si bien el Reglamento incorpora una serie de criterios orientativos (no exhaustivos ni vinculantes) para apreciar esa negligencia.

Junto con estas modificaciones, y más allá de las novedades en materia regulatoria y de supervisión, el nuevo régimen jurídico, bajo ese espíritu armonizador, (i) amplía y profundiza

la autorización reforzada de los usuarios (“SCA” por sus siglas en inglés), adaptativa según el riesgo y con una apuesta por la biometría conductual sumada a la fisiológica; (ii) impulsa el open banking (el intercambio electrónico de datos entre sistemas de software); (iii) trata de garantizar una mayor transparencia en comisiones y condiciones, así como la integración obligatoria de identidad digital europea (“EUDI wallets”); (iv) fija un régimen más estricto para los pagos NFC; y (v) facilita el acceso de los consumidores al efectivo, frente a la tradicional vía del cajero vinculado a una entidad bancaria, permitiendo a los comercios dispensar entre 100€ y 150€ (dependiendo de la transposición que se efectúe).

En consecuencia, la importancia de esta reforma es notable tanto para los consumidores como para las pequeñas y medianas empresas. El refuerzo del *open banking* y de la seguridad y protección frente al fraude permiten intuir nuevos escenarios no solo más cómodos para los operadores económicos, sino también especialmente atractivos para el ecosistema *fintech*.



# El Tribunal Supremo limita el alcance fiscal de los defectos mercantiles en las retribuciones de administradores

**Mercedes Gortari Orbaiz**  
m.gortari@barrilero.es

Doble Grado en ADE y Derecho (Universidad de Navarra),  
Doble Máster de Acceso a la Abogacía y Asesoría Fiscal  
(Universidad de Navarra). Es miembro de la división de  
Derecho Fiscal de Barrilero.

La deducibilidad de las retribuciones de administradores en el Impuesto sobre Sociedades es uno de esos temas que nunca termina de abandonar la escena fiscal. Cuando parecía que el Tribunal Supremo ya había dejado bastante claro que estas retribuciones no podían calificarse automáticamente como liberalidades, la Sentencia núm. 615/2026, de 18 de mayo, añade un nuevo matiz de especial interés práctico.

La cuestión analizada se plantea en un contexto en el que concurren algunos elementos que podían dificultar la defensa de la posición del contribuyente. La sociedad tenía previsto en sus estatutos el carácter retribuido del órgano de administración y había suscrito contratos con sus consejeros delegados. Sin embargo, posteriormente el consejo de administración acordó elevar la retribución anual de cada uno de ellos de 18.000 a 60.000 euros, sin que dicho incremento fuera aprobado expresamente por la junta general. Además, existía un socio minoritario que se había opuesto al sistema retributivo y al posterior incremento.

Sobre esta base, la Administración tributaria entendió que se había producido un incumplimiento de la normativa mercantil y negó la deducibilidad del gasto. Para ello, no solo acudió a la clásica discusión sobre si las retribuciones podían constituir una liberalidad, sino que invocó el artículo 15.f) de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, relativo a los gastos derivados de actuaciones contrarias al ordenamiento jurídico.

Precisamente aquí está la principal aportación de la sentencia. El Tribunal Supremo no se limita a reiterar que las retribuciones de administradores reales, efectivas, contabilizadas y justificadas no son, por sí mismas, una liberalidad. Va un paso más allá y aclara que un eventual defecto mercantil tampoco puede convertirse automáticamente en una actuación contraria al ordenamiento jurídico a efectos fiscales.

En otros términos, la existencia de una posible irregularidad societaria no habilita, por sí sola, a la Administración tributaria para negar la deducibilidad del gasto. La AEAT no puede asumir funciones propias de la jurisdicción mercantil ni utilizar el Impuesto sobre Sociedades como vía indirecta para corregir controversias internas de la sociedad.

El Supremo destaca que la Administración no había cuestionado que las retribuciones estuvieran contabilizadas, imputadas temporalmente, justificadas documentalmente y vinculadas a servicios efectivamente prestados. Estos elementos son relevantes porque permiten partir de la existencia de un gasto real y relacionado con la actividad de la sociedad. A partir de ahí, corresponde a la Administración acreditar qué ajuste fiscal concreto impide su deducción.

La sentencia también delimita el alcance del artículo 15.f) LIS. La expresión “actuaciones contrarias al ordenamiento jurídico” debe interpretarse de forma restrictiva y reservarse para conductas de mayor gravedad, como sobornos u otras actuaciones ilícitas

similares. Extenderla a cualquier irregularidad formal o mercantil supondría abrir una puerta demasiado amplia, por la que podrían acabar entrando regularizaciones difícilmente compatibles con el principio de seguridad jurídica.

Otro aspecto especialmente relevante es el relativo al socio minoritario. La Administración trató de justificar su actuación en la protección de ese socio disconforme. Sin embargo, el Tribunal Supremo rechaza que la AEAT pueda asumir ese papel. La defensa de los derechos del socio corresponde, en su caso, a los mecanismos societarios y a la jurisdicción mercantil, no a una regularización tributaria practicada por la vía del Impuesto sobre Sociedades.

Desde una perspectiva práctica, la sentencia refuerza la posición de las sociedades frente a regularizaciones basadas exclusivamente en defectos mercantiles. Si la retribución responde a servicios reales, está prevista estatutariamente, correctamente contabilizada y debidamente justificada, la Administración no puede negar su deducción de forma automática.

Ahora bien, el pronunciamiento tampoco debe interpretarse como una invitación a la relajación documental. La correcta redacción de estatutos, la aprobación de contratos, la fijación clara de importes máximos y la adecuada documentación de los servicios prestados siguen siendo esenciales. La sentencia protege frente a automatismos, pero no convierte el desorden societario en una virtud fiscal.

En definitiva, el Tribunal Supremo consolida su doctrina favorable a la deducibilidad de las retribuciones de administradores, pero introduce una precisión de especial relevancia: la Administración puede comprobar y regularizar, siempre que lo haga con fundamento fiscal suficiente, pero no puede transformar cualquier controversia mercantil en un gasto fiscalmente no deducible.

# STS (Pleno) nº 444/2026, de 23 de abril: el Tribunal Supremo refuerza la protección de las personas teletrabajadoras y las obligaciones empresariales de control horario

**Juan Sáez de Argandoña**  
j.saez@barrilero.es

Graduado en Derecho + Diploma en Diploma en Derecho Económico por la Universidad de Navarra, Máster de Acceso a la abogacía y Curso de experto en Edificación y Vivienda en ISDE Law & Business School. Es miembro de la división Laboral y de Seguridad Social de Barrilero.

La STS (Pleno) nº 444/2026, de 23 de abril (rec. 2505/2024), constituye, probablemente, la resolución más relevante dictada hasta la fecha por el Tribunal Supremo en materia de teletrabajo y accidentes de trabajo. La importancia de la sentencia no reside únicamente en la calificación como accidente laboral del fallecimiento de una trabajadora que prestaba servicios desde su domicilio, sino en que fija doctrina sobre cuestiones de enorme trascendencia práctica para las empresas, como son la aplicación de la presunción de laboralidad en escenarios de trabajo a distancia, el alcance del registro horario en entornos flexibles y la distribución de la carga de la prueba cuando se produce un accidente durante el teletrabajo.

El supuesto enjuiciado afecta a una trabajadora de Accenture que desarrollaba su actividad profesional en régimen de teletrabajo varios días a la semana y que falleció en su domicilio como consecuencia de un infarto agudo de miocardio. La controversia jurídica surgió porque la prestación de servicios se realizaba bajo un sistema de horario flexible, lo que llevó a la Mutua a sostener que no había quedado acreditado que el episodio cardiovascular se hubiera producido durante tiempo efectivo de trabajo.

Frente a dicha interpretación, el Tribunal Supremo parte de una premisa fundamental: el teletrabajo no constituye un espacio ajeno a la normativa protectora de los accidentes laborales. Por el contrario, la Sala recuerda que ninguna disposición legal excluye la aplicación del artículo 156.3 LGSS a quienes prestan servicios a distancia y afirma expresamente que la presunción de laboralidad mantiene su plena vigencia en esta modalidad de prestación de servicios. Así, la sentencia señala que dicha presunción tiene una clara “vocación de generalidad” y resulta igualmente aplicable cuando la actividad profesional se desarrolla desde el domicilio de la persona trabajadora.

La resolución adquiere especial relevancia porque supera una de las principales incertidumbres jurídicas generadas por la expansión del teletrabajo: la identificación del lugar de trabajo. El Tribunal Supremo considera que, cuando la prestación de servicios se desarrolla desde el domicilio en virtud de un acuerdo de trabajo a distancia, dicho domicilio constituye plenamente lugar de trabajo a efectos de la aplicación del artículo 156.3 LGSS. Por ello, la discusión ya no debe centrarse en el elemento espacial, sino en determinar si el accidente se produjo o no durante tiempo de trabajo.

Es precisamente en este punto donde la sentencia realiza su aportación más relevante. La Sala rechaza que la existencia de horarios flexibles pueda operar en perjuicio de la persona trabajadora. En otras palabras, el hecho de que el trabajador disponga de cierta autonomía para organizar su jornada no implica que desaparezcan las obligaciones empresariales de control ni que se traslade automáticamente al trabajador la carga de demostrar que estaba trabajando cuando se produjo el accidente.

La sentencia introduce además una distinción de especial interés para futuros supuestos de teletrabajo, diferenciando entre actividades desarrolladas online y actividades realizadas offline a efectos de determinar la carga probatoria. Así, cuando la prestación de servicios se desarrolla mediante herramientas informáticas o sistemas que permiten verificar la actividad laboral, corresponde a la empresa aportar los registros y mecanismos de control de los que dispone para acreditar si la persona trabajadora se encontraba o no prestando servicios en el momento del accidente. Por el contrario, en aquellas actividades desarrolladas offline, sin sistemas objetivos de trazabilidad o control de la actividad, la carga de acreditar la conexión entre el accidente y el trabajo recae sobre quien invoca la contingencia profesional. Esta precisión refuerza la importancia de los sistemas de control horario y seguimiento de la actividad en el trabajo a distancia y aporta criterios relevantes para la delimitación de la laboralidad de los accidentes ocurridos en entornos de teletrabajo.

Se insiste en que la empresa continuaba obligada a cumplir las exigencias derivadas del artículo 34.9 del Estatuto de los Trabajadores y del artículo 14 de la Ley 10/2021, de trabajo a distancia, debiendo disponer de mecanismos capaces de reflejar adecuadamente el tiempo de trabajo realizado. En este sentido, el Tribunal Supremo recuerda que el sistema de registro horario debe recoger de forma fiel el tiempo dedicado a la actividad laboral, incluyendo los momentos de inicio y finalización de la jornada y los períodos de descanso.

La Sala considera especialmente significativo que la empresa no aportara el registro horario detallado de la trabajadora ni tampoco la información derivada de las herramientas de control de actividad previstas en el propio acuerdo de teletrabajo. La sentencia destaca que tampoco existía constancia documental de que la trabajadora hubiera iniciado su pausa para comer o hubiera finalizado su jornada antes de sufrir el episodio cardiovascular.

Desde una perspectiva preventiva y organizativa, esta afirmación reviste una enorme importancia, pues el Tribunal Supremo viene a establecer que la ausencia de registros fiables y completos puede impedir a la empresa destruir la presunción de laboralidad. La flexibilidad organizativa propia del teletrabajo no elimina la necesidad de documentar adecuadamente la jornada, sino que, por el contrario, refuerza la importancia de contar con sistemas que permitan acreditar con precisión cuándo se está trabajando y cuándo se está disfrutando de una pausa o descanso.

Otro de los aspectos más interesantes de la sentencia es la valoración que realiza de los indicios concurrentes en el caso concreto. La Sala otorga relevancia al hecho de que la autopsia acreditara que la trabajadora tenía el estómago vacío, circunstancia que consideró compatible con la hipótesis de que todavía no hubiera iniciado su pausa para comer.

Asimismo, subraya que no existía ningún elemento objetivo que permitiera concluir que hubiera abandonado su actividad profesional antes del momento del fallecimiento.

Partiendo de estos elementos, el Tribunal Supremo concluye que la incertidumbre derivada de la organización flexible del trabajo no puede resolverse en perjuicio de la persona trabajadora. La sentencia afirma que correspondía a la empresa acreditar que la trabajadora había dejado de prestar servicios o se encontraba disfrutando de un descanso efectivo cuando se produjo el infarto, y no al contrario.

La resolución resulta especialmente relevante para la gestión preventiva del teletrabajo porque conecta directamente la protección frente a los accidentes laborales con la adecuada organización empresarial del trabajo a distancia. En la práctica, la sentencia evidencia que cuestiones tradicionalmente consideradas organizativas –como el registro horario, el control de pausas o la trazabilidad de la jornada– adquieren una dimensión preventiva y pueden resultar determinantes para la calificación de una contingencia profesional.

Además, la doctrina fijada por la Sala encaja plenamente con la tendencia jurisprudencial observada en otras resoluciones recientes sobre teletrabajo, en las que el Tribunal Supremo viene reforzando progresivamente las obligaciones empresariales en materia de control horario; desconexión digital; evaluación de riesgos psicosociales; trazabilidad documental; y protección de la salud laboral en entornos de trabajo flexible.

En definitiva, la **STS (Pleno) nº 444/2026, de 23 de abril** supone un importante avance en la construcción jurídica del teletrabajo. La sentencia confirma que la flexibilidad horaria no reduce la protección de las personas trabajadoras ni altera las reglas generales sobre accidentes de trabajo. Por el contrario, el Tribunal Supremo refuerza la exigencia de que las empresas dispongan de mecanismos eficaces de organización, control y documentación del tiempo de trabajo, pues la ausencia de dichos sistemas puede tener consecuencias decisivas tanto desde la perspectiva preventiva como en materia de Seguridad Social y determinación de contingencias profesionales. De esta forma, la resolución consolida una idea esencial: el teletrabajo exige mayores niveles de control organizativo y de trazabilidad documental, pero nunca una menor protección jurídica de las personas trabajadoras.



# La frontera penal de las operaciones inmobiliarias sobre obra futura

**Ignacio Jerez Bolz**  
i.jerez@barrilero.es

Doble Grado en Derecho y Ciencias Políticas (ICADE). Es miembro de la división de Derecho Penal de Barrilero.

Las operaciones inmobiliarias complejas se mueven a menudo en una zona de contacto entre el Derecho civil, el mercantil y, en ocasiones, el Derecho penal. La STS 2287/2026, de 21 de mayo, ECLI:ES:TS:2026:2287, ponente Excmo. Sr. D. Leopoldo Puente Segura, permite volver sobre esa frontera a propósito de una operación en la que una finca había sido transmitida con el compromiso de entregar una vivienda futura y, después, fue vendida a un tercero sin incorporar eficazmente esa obligación a la nueva transmisión.

El interés de la sentencia no está en presentar el incumplimiento contractual como delito. Está en delimitar cuándo una segunda disposición del activo puede afectar penalmente a derechos previamente comprometidos.

La disposición penalmente relevante

La delimitación entre incumplimiento civil e ilícito penal exige prudencia. Así lo recuerda la STS 3264/2022, de 15 de septiembre, ECLI:ES:TS:2022:3264, ponente Excmo. Sr. D. Javier Hernández García, cuando afirma que:

“La frontera entre el ilícito penal y el civil se sitúa, precisamente, en las exigencias de estricta tipicidad”.

La misma resolución añade que no todo incumplimiento de obligaciones civiles deviene estafa si no se acredita:

“la preexistencia de un plan incumplidor y la puesta en escena engañosa como factor causal del desplazamiento patrimonial”.

Esa cautela es importante. Pero la STS 2287/2026 se mueve en el terreno específico de la estafa impropia del artículo 251.2 CP, que tiene una lógica propia. No se trata de buscar siempre el engaño antecedente característico de la estafa común del artículo 248 CP. El foco se desplaza a la disposición de un bien como libre cuando ya existía una previa enajenación, gravamen o compromiso jurídicamente relevante.

La Sala lo señala con claridad:

“Es claro que esa concreta modalidad típica no exige ningún engaño. Ni siquiera se reclama que oculte al tercero la existencia de la permuta previa”.

Y añade:

“El tipo no requiere, pues, la puesta en marcha o en escena de ninguna maniobra engañosa”.

La clave, por tanto, no está en que la operación haya salido mal. Está en que se disponga del activo prescindiendo de derechos previos conocidos o asumidos y colocando al perjudicado en una situación litigiosa. De ahí otra frase especialmente expresiva de la misma resolución:

“una vez producida la segunda venta o gravamen, el delito ya ha quedado consumado, pues el perjuicio consiste en la situación litigiosa en la que quedan los derechos del perjudicado”.

El límite se halla no en la frustración del negocio, sino en la segunda disposición incompatible con una posición jurídica anterior.

### Obra futura y derechos previos

El matiz más interesante de la sentencia está en la obra futura. La vivienda comprometida todavía no existía físicamente. Por eso podía sostenerse que el primer adquirente no había llegado a adquirir la propiedad de aquello que aún no había sido construido ni entregado.

La Sala no niega esa dificultad civil. Pero rechaza que sea decisiva desde la perspectiva penal. Aunque la vivienda no existiera todavía, sí existía un derecho derivado de la operación previa. Y ese derecho podía verse frustrado si el activo se transmitía después como si tal compromiso nunca hubiera existido.

La sentencia afirma que no aprecia obstáculo para aplicar la doctrina de la estafa impropia:

“aún en el caso de que la vivienda que el permutuario se obligó a construir sobre plano y a entregar no se hubiera todavía ejecutado”.

La idea tiene recorrido práctico. En permutas de solar por obra futura, compraventas sobre plano, aportaciones de suelo, promociones inmobiliarias o transmisiones sucesivas de activos, el riesgo penal no depende sólo de la titularidad formal ni de la existencia física de la cosa futura. También puede nacer cuando la operación posterior priva de eficacia práctica a obligaciones previamente asumidas frente a terceros.

Es decir, que lo no inscrito, lo no entregado o lo no construido también puede condicionar la disponibilidad real del activo.

### Persona jurídica y sociedades promotoras

La sentencia también resulta relevante desde la perspectiva de la persona jurídica. La STS 2287/2026 no desarrolla de forma extensa los elementos del artículo 31 bis CP. Resuelve una impugnación que descansaba, en lo esencial, sobre la inexistencia del delito atribuido a la persona física.

Por eso la Sala razona:

“desestimado el anterior motivo del recurso, la misma suerte habrá de correr este segundo que se presenta por la parte como la pura y simple consecuencia necesaria de la eventual estimación del primero”.

La advertencia práctica es clara, aunque debe formularse con esa cautela. Si la defensa de la sociedad se apoya exclusivamente en negar el delito base y ese delito se confirma, la posición de la persona jurídica puede quedar seriamente comprometida.

Para sociedades promotoras, administradores e inversores, esto obliga a tratar los compromisos previos como algo más que contingencias civiles. En operaciones de transmisión de activos conviene identificar obligaciones pendientes, cargas no registrales, pactos de entrega futura, contratos privados, anexos y comunicaciones relevantes. También conviene dejar trazabilidad de la decisión societaria, de la información revisada y de las cautelas incorporadas a la operación.

### **La cantidad defraudada y el “bien gravado”**

Otro punto útil está en la cuantificación. La defensa sostenía que la multa de la persona jurídica debía calcularse tomando como referencia el valor de la vivienda no entregada. La Sala, sin embargo, entiende que la defraudación afectaba a la transmisión del solar como libre, no sólo al valor del piso comprometido.

La sentencia lo formula así:

“No se trata de cuantificar el perjuicio sufrido por los herederos de Florencia ni por la tercera entidad adquirente, sino la índole y cantidad de la defraudación que objetivamente se produce al enajenar como libre un bien gravado”.

La expresión “bien gravado” debe leerse aquí en sentido funcional. No necesariamente como referencia exclusiva a una carga real inscrita, sino como alusión a un activo cuya disponibilidad estaba condicionada por una obligación previa. Es una precisión importante, porque confirma que el análisis no puede agotarse en el Registro de la Propiedad.

También recuerda cómo, en delitos económicos, la cifra relevante para la pena, la multa o la responsabilidad de la persona jurídica no siempre coincide con la indemnización civil. La responsabilidad civil mira al daño reparable. La magnitud penal de la defraudación puede atender a la operación objetivamente realizada y al alcance de la disposición incompatible con derechos previos.

### **Una frontera que se prepara antes de la firma**

La STS 2287/2026 no convierte la conflictividad inmobiliaria en Derecho penal. Su interés está, precisamente, en fijar los límites. No basta con que una operación fracase, ni con que una parte incumpla. Pero tampoco basta con vestir la operación de normalidad civil si, en realidad, se transmite un activo prescindiendo de derechos previamente comprometidos.

Para empresas, promotoras, administradores e inversores, la enseñanza es práctica. Antes de transmitir un activo inmobiliario, conviene revisar no sólo su situación registral, sino también la historia contractual del inmueble, los compromisos asumidos, las obligaciones pendientes y la documentación que se utilizará frente a terceros.

En este tipo de operaciones, la prevención penal empieza antes de la firma. Comienza en la trazabilidad de la decisión, en la claridad documental y en la identificación de los límites reales de disponibilidad del activo. La frontera penal no está en que la operación salga mal, sino en que se disponga del activo como libre cuando ya estaba jurídicamente condicionado por derechos ajenos.

# La intervención administrativa en el mercado de la vivienda

**Paula Carcedo García**

p.carcedo@barrilero.com

Graduada en Derecho y Relaciones Internacionales y  
Máster de Acceso a la Abogacía por la Universidad de  
Navarra. Es miembro de la división de derecho público  
de Barrilero.

Uno de los principales problemas sociales y jurídicos actuales en España es el acceso a la vivienda. La escasez de oferta, el incremento de la demanda y como consecuencia inevitable, el excesivo precio de alquiler y compraventa, han elevado esta cuestión a un ámbito prioritario. Es por esto, por lo que la actuación de la Administración Pública desempeña un papel esencial, especialmente a través del Derecho Administrativo, el urbanismo y las políticas de vivienda.

No cabe duda de que la Administración debe actuar en esta materia, no solo velando por el interés general, sino también para un correcto funcionamiento del mercado inmobiliario. Sin embargo, el debate no radica sobre si la Administración debe actuar, sino en determinar dónde poner el límite a esa intervención. En los últimos años, se han promulgado leyes y normativas que han sido consideradas como excesivamente proteccionistas del inquilino, dejando la actuación del propietario muy limitada y por tanto perjudicando notoriamente el derecho de propiedad privada, amparado en el art 33 de la CE.

La Administración interviene de forma directa en materia de vivienda mediante diversos instrumentos jurídicos.

El primero de ellos es el urbanismo, que permite ordenar el territorio y determinar dónde, cómo y cuánto puede construirse. A través del planeamiento urbanístico, las licencias y las autorizaciones, los poderes públicos condicionan la oferta de vivienda y controlan que la construcción y el uso de los inmuebles respeten la legalidad urbanística.

No obstante, esta intervención también presenta riesgos. Una tramitación excesivamente burocrática o lenta puede retrasar la creación de nueva vivienda y agravar el problema de acceso que se pretende solucionar.

Además, la Administración actúa sobre fenómenos concretos como las viviendas vacías, mediante incentivos o medidas para incorporarlas al mercado, y sobre las viviendas de uso turístico, cuya proliferación en determinadas ciudades puede reducir la oferta de alquiler residencial y tensionar aún más los precios. Estas actuaciones muestran que la vivienda no es solo una cuestión privada entre propietario e inquilino, sino también un problema de ordenación urbana, cohesión social y política pública.

Uno de los ámbitos más controvertidos de la intervención pública es la regulación de alquiler y de las denominadas zonas tensionadas, mediante normativa como la Ley de Arrendamientos Urbanos o la recientemente promulgada Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Esta última introduce medidas como la declaración de zonas tensionadas, limitación de rentas, mayor carga sobre grandes tenedores y restricciones en materia de desahucios.

En un principio pensada para evitar la especulación y facilitar el acceso a una vivienda digna, puede llegar a tener un efecto contrario si no se diseña de forma proporcionada. Una regulación excesiva puede desincentivar la inversión en la vivienda, generar inseguridad jurídica y afectar a la libertad económica de los ciudadanos. Por tanto, la intervención pública debe ser analizada no solo desde la finalidad social, sino también desde su eficacia y compatibilidad con otros derechos y principios constitucionales.

La Constitución Española reconoce en su artículo 47 el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada; configurándose tal precepto como un principio rector de la política social, dependiendo del efectivo desarrollo legislativo y de la actuación de los poderes públicos. Frente a ello, el artículo 33 reconoce el derecho a la propiedad privada, sometido a su función social. Aunque la propiedad privada cumple una función social, se cuestiona si el control tan estricto de rentas se puede justificar simplemente invocando la función social de la propiedad. Esta función social permite imponer límites al propietario, pero debe responder a un interés general y superar el juicio de proporcionalidad.

Es por esto, por lo que podemos discutir que el control estricto de rentas pueda justificarse simplemente invocando la función social de la propiedad. Si una medida reduce la oferta de vivienda, empeora el acceso al alquiler o traslada de forma desproporcionada el coste de una política pública a determinados propietarios, difícilmente puede considerarse plenamente coherente con el interés general que pretende proteger.

Para esto, nos podemos apoyar en experiencias reales de restricciones similares a las que ahora estamos viviendo en España en ciudades como Berlín o San Francisco, donde en el año 2020 y 1979 respectivamente se impusieron controles de renta que muestran que una excesiva restricción, pueden generar efectos lejos del objetivo perseguido.

En Berlín, el denominado Mietendeckel, supuso una congelación de rentas y fijó topes máximos de alquiler. Esto provocó una reducción de la oferta de viviendas en alquiler y fue anulado por el Tribunal Constitucional Federal alemán por razones competenciales.

Por su parte, en San Francisco, el control prolongado de alquileres protegió a los inquilinos ya instalados, pero redujo la oferta disponible, encareciendo el mercado y dificultando el acceso de nuevos arrendatarios.

Estos ejemplos evidencian que la intervención pública en vivienda debe diseñarse con cautela, pues pueden terminar agravando la escasez si no se acompaña de políticas de aumento de oferta y seguridad jurídica.

No debemos olvidar que, en muchos casos, optar por la adquisición de un inmueble destinado al arrendamiento, constituye una forma de inversión, ahorro y progreso económico de los ciudadanos. Una regulación excesiva o imprevisible puede alterar gravemente las expectativas y reducir los incentivos para mantener viviendas en el mercado de alquiler.

Con todo esto expuesto, podemos afirmar que la intervención de la Administración es necesaria pues la vivienda forma parte de las necesidades básicas y no puede dejarse completamente en manos del mercado, protegiendo a personas vulnerables y evitando la especulación.

Ahora bien, dicha intervención debe producirse, sin perder de vista la propiedad privada y la libertad económica y la seguridad jurídica.

Ahora bien, dicha intervención debe realizarse sin perder de vista la propiedad privada, la libertad económica y la seguridad jurídica. El derecho a la vivienda no puede hacerse efectivo únicamente mediante la imposición de límites al propietario, sino a través de una política pública integral que combine regulación, aumento de la oferta, vivienda pública y protegida, incentivos fiscales, colaboración público-privada y agilización de los procedimientos urbanísticos.

La experiencia de otros países demuestra que el control de rentas, si se aplica de forma aislada y excesivamente rígida, puede generar una reducción de la oferta y un encarecimiento indirecto del mercado. Por ello, el reto del Derecho Administrativo no consiste en elegir entre mercado o intervención pública, sino en diseñar una intervención eficaz, proporcionada y estable, capaz de hacer compatible el acceso a la vivienda con el respeto a los derechos constitucionales y a la seguridad jurídica.

# Asistencia financiera prohibida, cuando la infracción no conduce a la nulidad

**Paula Monfort**

p.monfort@barrilero.com

Grado en Derecho (Universidad Francisco de Vitoria),  
Máster de Acceso a la Abogacía con especialidad en  
Derecho Mercantil (Universidad Pontificia Comillas). Es  
miembro de la división de Derecho Bancario, Financiero  
y Mercado de Valores de Barrilero.

**Gabriel Salarich**

g.salarich@barrilero.com

Licenciado en Derecho y Relaciones Internacionales  
por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE).  
Es responsable de la división de Derecho Bancario,  
Financiero y Mercado de Valores de Barrilero.

La prohibición de asistencia financiera es una de esas instituciones en las que la norma dice poco y la jurisprudencia dice casi todo. La Ley de Sociedades de Capital la enuncia, pero no agota las consecuencias de su infracción, y son los tribunales quienes han acabado definiendo su alcance. En esa labor, la reciente STS 673/2026, de 5 de mayo, vuelve sobre una cuestión de notable trascendencia práctica, y es que la infracción de la prohibición no conduce necesariamente a la nulidad del negocio. No es la primera vez que el Alto Tribunal lo afirma, pues ya lo había hecho en la STS 190/2025, de 6 de febrero. Por eso interesa esta doctrina, que reconoce al juez un margen de apreciación y obliga a analizar la asistencia financiera con algo más que el texto de la ley en la mano.

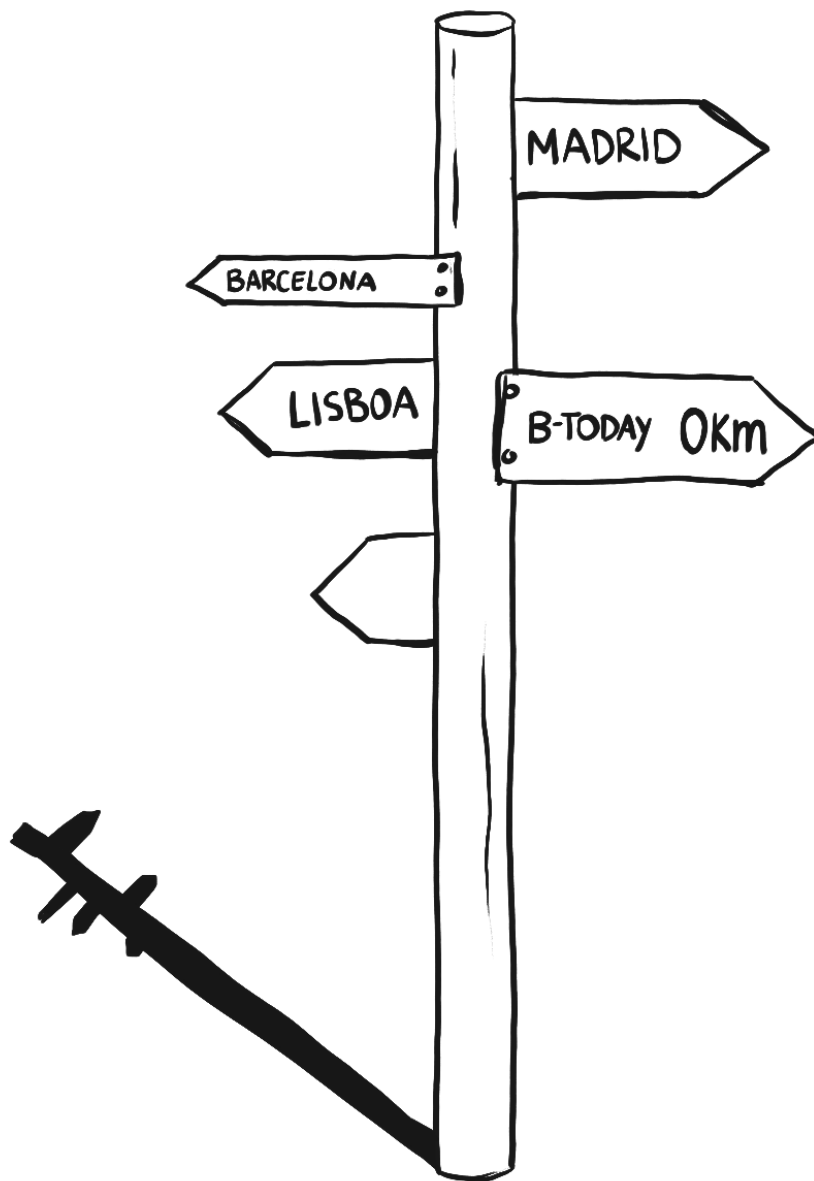
Como punto de partida, y aunque no sea el propósito de esta nota por tratarse de una cuestión sobre la que se ha escrito mucho, conviene recordar qué prevé la norma. La asistencia financiera consiste, en esencia, en que una sociedad financie o asista a un tercero para la adquisición de sus propias acciones o participaciones. Para delimitar la figura resulta útil acudir a la STS 582/2023, de 20 de abril, que sistematiza sus tres presupuestos esenciales. Un acto de financiación o asistencia por parte de la sociedad en favor de un tercero, la adquisición por ese tercero de acciones o participaciones de la propia sociedad asistente y un vínculo causal entre ambos elementos, de forma que la financiación tenga por objeto favorecer o facilitar la adquisición.

Sentado lo anterior, la cuestión de interés es otra. Aun cuando la vulneración de la prohibición se considere acreditada, los tribunales se reservan un margen de apreciación en cuanto a la declaración de nulidad, que puede no llegar a producirse si existen razones de fondo que lo justifiquen. La STS 673/2026 es ilustrativa precisamente porque la existencia de asistencia financiera era evidente, ya que la sociedad ofreció a todos sus accionistas su autocartera aplazando un año, sin garantías ni intereses, la mitad del precio. Pese a apreciarla, la Sala rechazó la nulidad atendiendo a las circunstancias del caso. El acuerdo perseguía una finalidad legítima, preservar la estructura accionarial e impedir la toma de control por una competidora directa; las condiciones del crédito no resultaban especialmente gravosas para la sociedad; la operación permitía poner fin a una situación de autocartera, y lo hacía en términos equitativos al respetar la igualdad de trato entre los socios. Atendiendo a la razón de ser de la prohibición, el Tribunal concluyó que la operación apenas afectaba a los intereses que la norma protege, de modo que la nulidad no procedía.

No se trata de un pronunciamiento aislado. Ya la STS 190/2025 había rechazado declarar la nulidad de una garantía hipotecaria otorgada en una operación que constituía asistencia financiera prohibida. La Sala razonó que la nulidad no protegería a los sujetos tutelados por la norma, sino que beneficiaría a quienes habían intervenido en la estructura prohibida y perjudicaría a la entidad financiera, ajena a la finalidad ilícita.

En ambos casos, pese a apreciarse la infracción, los tribunales rechazan la nulidad por consideraciones de fondo. Y en ambos se precisa el dato técnico que sostiene la construcción. La nulidad no es automática, sino que se infiere del artículo 6.3 del Código Civil como sanción a la infracción de una norma prohibitiva. Ese carácter inferido, y no expreso, es el que permite al tribunal valorar si la sanción resulta apropiada a las circunstancias.

Estos pronunciamientos inciden de lleno en la respuesta a las consultas frecuentes en materia de asistencia financiera. Más allá de verificar si concurren los tres elementos clásicos de la figura, el análisis debe extenderse a un segundo plano, el de si, aun existiendo asistencia financiera prohibida, concurren razones de suficiente entidad para entender que la nulidad no es la consecuencia obligada. Es un terreno en el que la apreciación judicial gana peso y en el que el asesoramiento no puede limitarse a la literalidad de la norma, sino que exige anticipar cómo valorará un tribunal la finalidad de la operación, su coste para la sociedad y su incidencia sobre los intereses que la prohibición protege.



# BARRILERO

Madrid	Valencia
Bilbao	Vigo
Barcelona	Vitoria
San Sebastián	Lisboa
Sevilla	International Desk