

**Deloitte.**  
Legal



**Boletín de novedades legislativas y jurisprudenciales**

Área de Corporate M&A

Abril 2023



## Proyecto de la nueva ley de vivienda

- Resolución: Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda
- Fecha: 28 de abril de 2023
- Enlace al texto: [Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda. \(621/000089\) \(congreso.es\)](#)

Con fecha 28 de abril de 2023 ha tenido entrada en el Senado el texto aprobado por el Congreso de los Diputados, relativo al Proyecto de Ley por el derecho de la vivienda. Actualmente, el texto se encuentra en tramitación en esta cámara.

Conforme a su exposición de motivos, el presente Proyecto busca:

- Establecer una regulación básica en relación con la vivienda, así como los derechos y deberes asociados a la propiedad de la vivienda, aplicable a todo el territorio nacional.
- Facilitar el acceso a la vivienda a personas que tienen dificultades para su acceso.
- Dotar de instrumentos para asegurar la funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad de las viviendas.
- Definir aspectos de la planificación y programación estatales en materia de vivienda.
- Regular el régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda.
- Favorecer el desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a distintas formas de convivencia y habitación, favoreciendo la adaptación a las dinámicas y actuales exigencias de los hogares.
- Mejorar la protección en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

Las principales claves de este Proyecto de Ley son las siguientes:

- Límite al precio del alquiler

Se **limita a un 3%** la actualización anual de la **renta de los contratos de arrendamiento de vivienda** en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

- IPC

En la disposición final primera, con el fin de evitar incrementos desproporcionados en las actualizaciones anuales de los contratos de vivienda, se encomienda al Instituto Nacional de Estadística, antes de la finalización del año 2024, la **definición de un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda**.

(iii) Zona tensionada

Las administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus competencias, **zonas de mercado residencial tensionado**, con las consecuencias que se indican en los siguientes apartados. Para que se produzca esta declaración, se requerirá la elaboración de una memoria que justifique un especial riesgo de insuficiente abastecimiento de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, por producirse una de las siguientes circunstancias:

- a) **La carga media del coste de la hipoteca o del alquiler** en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, **supere el 30%** de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- b) Que el **precio de compra o alquiler** de la vivienda haya experimentado en los **cinco años** anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un **porcentaje de crecimiento acumulado de al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del IPC** de la comunidad autónoma correspondiente.

(iv) Desahucios

Entre otros aspectos, se modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil para establecer que no se admitirán las demandas de desahucio en las que no se especifique (a) si el inmueble objeto de las mismas constituye vivienda habitual de la persona ocupante, (b) si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda y, (c) en el caso de que la parte demandante tuviera la condición de gran tenedor, si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.

Asimismo, en los casos en los que la parte actora tenga la condición de gran tenedora, el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante, y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, **no se admitirá la demanda si no se acredita que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes**, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

(v) Incentivos fiscales en el IRPF

La norma prevé un **sistema de incentivos fiscales aplicables en el IRPF** a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

En particular, se establece una mejora en la regulación del IRPF a través de la modulación de la actual reducción del 60 % en el rendimiento neto del alquiler de vivienda, estableciendo que en los nuevos contratos de arrendamiento, el porcentaje de reducción consistirá en un **50%, que podrá incrementarse hasta el 90%** en el caso de que se firmen nuevos contratos de arrendamiento de vivienda en zonas de mercado residencial tensionado que contemplen una bajada de al menos el 5% sobre el contrato anterior.

Esta reducción podrá alcanzar el 60% sobre el rendimiento neto cuando se hayan efectuado obras de rehabilitación en los dos años anteriores y alcanzará el 70% cuando dichas viviendas se alquilen a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas, o bien, se trate de vivienda asequible incentivada o protegida, arrendada a la administración pública o entidades del tercer sector sin fines lucrativos, o de acogida a algún programa que limite la renta del alquiler.

(vi) Gran tenedor

Se considera gran tenedor a la persona física o jurídica que sea titular de más de **diez inmuebles urbanos** o una **superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados de uso residencial**, excluyendo garajes y trasteros. Tal definición general podrá ser particularizada en la declaración de entornos de **mercado residencial tensionado**, pudiendo alcanzar a titulares de **cinco o más inmuebles urbanos** de uso residencial que estén ubicados en esos entornos, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

(vii) Reparto de gastos y honorarios

El arrendador deberá correr con los **gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización** del contrato, sin perjuicio de lo que pacten las partes sobre los gastos generales del inmueble.

(viii) Reserva de suelo

Se incrementa el porcentaje de reserva de suelo destinado a vivienda protegida del 30 al 40% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en las actuaciones en nueva urbanización y del 10 al 20% en el caso de suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

(ix) Recargos por viviendas vacías

Aquellas viviendas que permanezcan **vacías durante más de dos años** podrán sufrir **recargos del 50% en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)**, siempre que el titular cuente con al menos cuatro inmuebles de uso residencial en propiedad, salvo causas justificadas de desocupación temporal.

En el caso de que el periodo de desocupación sea superior a **tres años**, el recargo podría ser de hasta el **100%**.

Asimismo, los **Ayuntamientos** podrán aumentar el porcentaje de recargo en **hasta 50 puntos porcentuales adicionales** en el caso de inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial si se encuentran desocupados en el mismo término municipal.

(x) Vivienda asequible incentivada

Se introduce este concepto para definir aquella **vivienda de titularidad privada** (incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social) a cuyo titular la administración competente otorga **beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo**, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de **alquiler a precios reducidos**, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado.

(xi) Creación de una base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda

Estará vinculada a los actuales **registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas, al Registro de la Propiedad y a otras fuentes de información** en el ámbito estatal.

(xii) Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda

Se regula la **información mínima** que podrá requerir la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda en relación con las condiciones de la operación y las características de la vivienda y del edificio en el que se encuentra, tales como:

- a) **Identificación del vendedor o arrendador** y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la intermediación de la operación.
- b) **Condiciones económicas** de la operación: precio total y conceptos en éste incluidos, así como condiciones de financiación o pago.
- c) **Características esenciales de la vivienda y del edificio**: certificado o cédula de habitabilidad, acreditación de la superficie útil y construida, antigüedad del edificio, y principales reformas, etc.
- d) **Información jurídica del inmueble**: identificación registral de la finca, cargas, gravámenes, etc.
- e) Cualquier información que pueda ser relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento.

Dicha información deberá entregarse en formato accesible y en soporte duradero.

Asimismo, cuando la vivienda se encuentre ubicada en una zona de mercado residencial tensionado, el propietario y, en su caso, la persona que intervenga en la intermediación de la operación, deberá informar de esta circunstancia, con anterioridad a la formalización de la operación, así como en el propio contrato, e indicar la **cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual** que hubiese estado vigente los últimos **5 años** en la misma vivienda, así como del **valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler** de viviendas que resulte de aplicación.

(xiii) Intervención en el mercado

Se establecen diferentes mecanismos de intervención en el mercado, de carácter excepcional y acotados en el tiempo, como son:

- a) Para las viviendas arrendadas, se da la posibilidad de que el arrendatario pueda acogerse a la finalización del contrato a una **prórroga extraordinaria de carácter anual, por un periodo máximo de 3 años**, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor.
- b) En los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas que hubiesen estado arrendadas a nuevos inquilinos, se plantea la **limitación del alquiler en estas zonas con carácter general a la renta de los últimos 5 años del contrato anterior**, aplicada la cláusula de actualización anual de la renta, permitiendo ciertos incrementos adicionales con un máximo del 10% en casos relacionados con la rehabilitación de la vivienda, mejoras de la accesibilidad y contratos de duración de 10 años o superior.
- c) Asimismo, **en estas zonas de mercado residencial tensionado, cuando el propietario sea un gran tenedor**, o en el caso de **viviendas que no hubiesen estado arrendadas como vivienda habitual en los últimos cinco años**, cuando ello se justifique en la declaración de la zona, **no podrá exceder el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia**.

## Anteproyecto de ley de representación paritaria de mujeres y hombres en las empresas

- Resolución: Anteproyecto de Ley Orgánica de representación paritaria de mujeres y hombres en órganos de decisión
- Fecha: 7 de marzo de 2023
- Enlace al texto: [Anteproyecto de Ley Orgánica de representación paritaria de mujeres y hombres en órganos de decisión.pdf \(mpr.gob.es\)](#)

Con fecha 7 de marzo de 2023, el Consejo de Ministros ha aprobado el Anteproyecto de Ley Orgánica de representación paritaria de mujeres y hombres en los órganos de decisión.

Esta iniciativa sigue la línea de la Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, y **pretende seguir avanzando en la igualdad entre mujeres y hombre**, en concreto, en la participación de las mujeres en los órganos de gobierno y en la adopción de decisiones en la vida pública y en los consejo de administración en el sector privado. De igual forma también **traspone la Directiva (UE) 2022/2381**, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de noviembre de 2022, relativa a un mejor equilibrio de género entre los administradores de las sociedades cotizadas y medidas conexas.

Entre otras, el Anteproyecto propone las siguientes modificaciones:

- (i) Se modifica la **Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General** con el fin de que las candidaturas en las elecciones de miembros del Congreso, municipales, miembros de consejos insulares y de cabildos insulares, diputados al Parlamento Europeo y miembros de las Asambleas Legislativas de las Comunidades Autónomas, tengan una composición paritaria de hombres y mujeres, integrándose las listas por personas de uno y otro sexo ordenados de forma alternativa. Será de aplicación también a las candidaturas al Senado cuando se agrupan listas.
- (ii) Se modifica también la **Ley 50/1997, de 27 de noviembre, para garantizar la composición equilibrada de mujeres y hombres en el Consejo de Ministros**, de forma que cada uno de los sexos suponga como mínimo el 40% en el nombramiento de las personas titulares de las Vicepresidencias y los Ministerios.
- (iii) Se modifica asimismo la **Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público**, a fin de garantizar la presencia equilibrada de mujeres y hombres en los nombramientos y designaciones de los órganos superiores y directivos de la Administración General del Estado, así como en el personal de alta dirección de las entidades del sector público institucional estatal.
- (iv) Se modifica **el Título XIV de la Ley de Sociedades de Capital**, en lo relativo a los consejos de administración y la información societaria, con ocasión de la transposición de la Directiva (UE) 2022/2381, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de noviembre de 2022:
  - a. Concretamente, se añade un **nuevo artículo 529 ter**, y se renumeran los artículos 529 ter a 529 quince, que pasan a ser los artículos 529 quater y 529 sexdecies.

El nuevo artículo 529 ter prevé los siguientes aspectos:

- i. Exige que las sociedades cotizadas aseguren que **el consejo de administración, y la alta dirección**, tenga una composición que garantice la presencia, como mínimo, de un **40% de miembros del consejo del sexo menos representado**.

- ii. **La memoria deberá detallar el cumplimiento o no de este principio**, y en el segundo caso, deberá proporcionar una explicación de los motivos y medidas adoptadas para alcanzar el porcentaje mínimo.
- b. Se **modifica el artículo 529 decies que pasa a ser el 529 undecies**, añadiéndole los apartados 7 a 10, ambos inclusive, en los que se prevé que en el caso de que la sociedad cotizada no alcance los objetivos previstos en el artículo 529 ter apartado 1, deberá ajustar los procesos de selección de las personas candidatas a miembro del consejo de administración para garantizar su consecución, así como se regula su deber de informar a los candidatos y a la Junta General de accionistas de las medidas exigidas en materia de equilibrio entre mujeres y hombres.
- c. Se introduce un **nuevo artículo 542** que exige la aprobación de un **informe anual** sobre igualdad de género en el consejo de administración.
- d. Y se introduce una **nueva disposición adicional decimosexta** que precisa que las previsiones contenidas en los artículos 529 ter, los apartados 7 a 10 del artículo 529 undecies y el artículo 542 resultan de aplicación, además de las sociedades cotizadas, a aquellas entidades que, de conformidad con la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, tengan la consideración de **entidad de interés público** y tengan un **número de trabajadores superior a 250** y que el **importe neto de la cifra anual de negocios supere los 50 millones de euros** o el **total de las partidas de activo sea superior a 43 millones de euros**.
- (v) Se modifica la **Ley de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión**, al objeto de incluir como **infracciones** la inobservancia de las previsiones de los artículos 529 ter y 529 undecies de la Ley de Sociedades de Capital, relativos a las exigencias de representación equilibrada de hombres y mujeres entre los administradores de las sociedades cotizadas y la falta de elaboración o publicación del Informe anual sobre igualdad de género en el Consejo de Administración.
- (vi) Se modifica también la **Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales**, para incorporar el principio de representación equilibrada así como la obligación de elaboración de memorias anuales o informes de gobierno, explicando los motivos y medidas correctoras adoptadas si no se alcanza el porcentaje mínimo del 40% del sexo menos representado.
- (vii) Asimismo, en la **disposición adicional única**, se establece la obligatoriedad de observar el principio de representación equilibrada en las juntas de gobierno de los colegios profesionales, así como en tribunales, jurados y órganos colegiados constituidos para otorgar condecoraciones o premios de la Administración General del Estado o entidades integrantes del sector público institucional estatal o cuando sean presididos por representantes de las mismas.





## Novedades jurisprudenciales

### Acción social de responsabilidad por infracción tributaria.

- Resolución: Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil.
- Fecha: 31 de marzo de 2023
- Enlace al texto de la resolución: [STS 1290/2023 - ECLI:ES:TS:2023:1290 - Poder Judicial](#)

La presente sentencia objeto de resumen confirma la condena a los consejeros de una sociedad (la “**Sociedad**”), con base en una acción social de responsabilidad, por no haber cumplido con su deber de diligencia al no haber implementado los controles necesarios para evitar un fraude fiscal en materia de IVA (fraude carrusel) maquinado por varios de sus proveedores.

Los hechos que se enjuician en la sentencia comentada tienen su origen en una inspección fiscal por fraude de IVA en el que la AEAT, tras una reunión mantenida con los directivos de la Sociedad, les requirió para que cortaran la línea de negocio con unos determinados proveedores investigados, lo que no fue atendido en dicho momento. Tras la correspondiente inspección y confirmación de la existencia del fraude, se firmó un acta de conformidad por la Sociedad ante la AEAT en la que, entre otros, se reconocía que la Sociedad debía haber sabido que las operaciones con determinados proveedores formaban parte de un fraude (con ocasión de la advertencia realizada por la AEAT) y que las cuotas repercutidas a la Sociedad por dichos proveedores, que no habían sido ingresadas en el Tesoro Público, no podían ser deducidas por la Sociedad, debiéndose abonar las cuotas deducidas.

La Sociedad formuló demanda contra los miembros de su Consejo de Administración en ejercicio de la acción social de responsabilidad por haber faltado a su deber de diligencia al no haber implementado los controles adecuados en el área de negocio que dio lugar a la regularización tributaria y solicitaron se condenara a los demandados al pago del importe en que se cifraban los daños ocasionados a la compañía.

Más allá de todos los recursos que se formularon por los consejeros defendiendo la exoneración de su responsabilidad, resultan destacables los siguientes pronunciamientos del Tribunal Supremo:

- (i) Respecto a la equiparación entre el pago de un impuesto (el IVA en este caso) con un daño, el Tribunal Supremo afirma que no se ha condenado al pago de un impuesto, sino que se trata del pago de una indemnización equivalente al importe de las **deducciones aplicadas indebidamente**;
- (ii) Frente al motivo aludido por algunos de los recurrentes entendiendo que la regla de la discrecionalidad empresarial fue ignorada, el Tribunal Supremo afirma que “[...] **no puede considerarse infringida la regla de la protección de la discrecionalidad empresarial, porque la actuación de los consejeros no conllevó ninguna decisión estratégica y de negocio, sino que**

*consistió en una **actitud omisiva** en relación con la adopción de controles [...] y el cese de la relación negocial con los proveedores implicados en el fraude.”;*

- (iii) Con respecto a la posibilidad de que la responsabilidad se extienda más allá de la fecha de cese en el cargo de los consejeros, el Tribunal Supremo confirma que **el cese en el cargo con posterioridad al momento en que debieron implementarse controles y hubo un comportamiento pasivo no puede tener carácter exonerador**;
- (iv) En relación con la infracción del deber de diligencia y el periodo en que debe imputarse ésta, el Tribunal Supremo sostiene que “[...] **el deber de diligencia de los administradores conlleva un deber de cumplimiento normativo -en este caso, de orden fiscal o tributario-, dicho deber debe ir precedido del conocimiento de la posible infracción legal o estatutaria, por lo que el comportamiento de los consejeros demandados únicamente resultaría relevante a efectos de responsabilidad a partir del momento en que tuvieron algún conocimiento del riesgo fiscal [...]**”

En consecuencia, el Tribunal Supremo confirma que la infracción se produjo a partir de la fecha en que los consejeros tuvieron conocimiento de la advertencia cursada por la AEAT y, en consecuencia, condena al pago del importe de las cuotas de IVA que no pudieron deducirse entre la fecha en que se tuvo conocimiento y el 31 de agosto de ese año.

## Validez de acuerdos adoptados con infracción de requisitos procedimentales. Prueba de resistencia.

- Resolución: Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil.
- Fecha: 24 de marzo de 2023
- Enlace al texto de la resolución: [STS 1176/2023 - ECLI:ES:TS:2023:1176 - Poder Judicial](#)

La importancia de la sentencia que nos ocupa radica en que el Tribunal Supremo confirma que son válidos los acuerdos adoptados por la junta con infracciones de requisitos meramente procedimentales y un error en el cómputo de mayorías, si ésta supera la prueba de resistencia en línea con lo previsto en el artículo 204 LSC.

En fecha 22 de julio de 2016 se celebró junta general en el seno de una sociedad de responsabilidad limitada de carácter familiar. De acuerdo con lo que consta en el acta notarial, la distribución del capital era: 15% de la madre; 15% de un hijo; 15% de una hija; 15% de un hijo; y un 40% en correspondiente a los herederos del padre fallecido, que eran los mismos tres hijos.

Los acuerdos que se adoptaron en junta estaban sujetos a la mayoría ordinaria del artículo 198 de la Ley de Sociedades de Capital (“LSC”), esto es, mayoría de votos válidamente emitidos siempre y cuando representen, al menos, un tercio del capital social. Los acuerdos se declararon aprobados por una mayoría del 85% (no habiéndose designado entre los tres hijos a representante alguno para

las participaciones que formaban parte de la comunidad hereditaria). Uno de los hijos impugnó los acuerdos sociales por no estar conforme con el cómputo de la mayoría alegando: (i) la falta de previa designación formal de representante de la comunidad hereditaria formada por los tres hijos; y (ii) la indebida participación y voto de la madre en la junta (que, en virtud de un acuerdo previo con el padre fallecido, deberían haber transmitido sus participaciones a estos de forma que cada uno de ellos ostentara un tercio del capital social).

En lo que a la representación de la comunidad hereditaria respecta, el Tribunal Supremo recuerda que el artículo 126 LSC, **en caso de copropiedad o cotitularidad sobre varias participaciones, exige designar a un representante para el ejercicio de los derechos del socio**. No obstante, el Tribunal Supremo entiende que **tal designación es una carga de los cotitulares, no un deber inexcusable** y señala que el artículo 126 LSC sólo limita la forma de ejercicio de los derechos, pero no interfiere en la titularidad ni en la condición de socios. Señala el Tribunal Supremo que *“en un supuesto como el presente, la falta de designación del representante del art. 126 LSC no podría constituir una causa de nulidad de los acuerdos adoptados en la junta, en la medida en que debe entenderse como requisito «procedimental» que entra dentro del ámbito del art. 204.3.a LSC, sin que pueda calificarse de infracción de carácter «relevante»”,* esto es, entiende que se trata de una infracción de un requisito meramente procedimental.

Por lo que se refiere al cómputo de mayorías, el Tribunal Supremo recurre al **test o prueba de la resistencia** del artículo 204.3.d LSC, conforme al cual no puede prosperar la impugnación de acuerdos basado en la invalidez de uno o varios votos o el cómputo erróneo de los emitidos, salvo que el voto inválido o el error de cómputo hubiera sido determinante para la consecución de la mayoría exigible. En este sentido, el Tribunal, considerando la invalidez del voto del 15% atribuido a la madre, computa a favor el 30% relativo a dos de los tres hijos; y, en lo que respecta a los votos relativos a la comunidad hereditaria (40%), también los computa a favor de los acuerdos adoptados teniendo en cuenta que dos de los tres hermanos votaron a favor e integraban la doble mayoría (miembros y cuotas).

En consecuencia, el cómputo total a favor sería del 70%. Es más, el Tribunal Supremo afirma que, aún y cuando pudiera entenderse que cada hijo era propietario de un tercio del capital social, los acuerdos se hubieran podido adoptar con la mayoría del 66% del capital, motivo por el que admite el recurso de casación y entiende que no procede la impugnación de los acuerdos sociales.

Impugnación del auto de homologación del plan de reestructuración por el trato menos favorable a acreedores

## del mismo rango

- Resolución: Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección Primera.
- Fecha: 10 de abril de 2023.
- Enlace al texto de la resolución: [SAP PD 336/2023 - ECLI:ES:APPO:2023:336](#)

La resolución aborda los motivos de impugnación planteados por distintos acreedores financieros de una sociedad, frente al auto de homologación del plan de reestructuración presentado por aquella.

En primer lugar, la sentencia analiza el **régimen jurídico aplicable**, concluyendo que, a la vista de la prueba practicada, las negociaciones para la elaboración del plan de reestructuración acontecieron claramente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal ("**Ley 16/2022**"). Así, aunque la comunicación de apertura de negociaciones se lleve a cabo bajo la vigencia de la norma anterior, se aplicará la nueva regulación si el plan se negocia a partir de su entrada en vigor.

Sentado lo anterior, y tras desestimar los demás motivos aducidos por los impugnantes, en cuanto a las **mayorías necesarias para la aprobación del plan**, la **creación de clases** y el **perímetro de afectación**, se aborda en el último motivo de impugnación: la existencia o no de un trato menos favorable que otro acreedor del mismo rango. Este motivo es sostenido por los tres impugnantes del auto de homologación.

Como cuestión preliminar, conviene recalcar que los tres impugnantes, en caso de declararse el concurso, tendrían la consideración de acreedores financieros y sus créditos tendrían la calificación de ordinarios. Es sobre este presupuesto sobre el que aducen que se les ha dado un trato menos favorable que a otros acreedores ordinarios, ya que soportarían quitas y esperas superiores.

Se pone de manifiesto en esta resolución los problemas interpretativos que acarrea el artículo 655.2.3º del TRLC (impugnación del auto de homologación por un trato menos favorable a acreedores de mismo rango).

La Audiencia Provincial apoya este argumento basándose en la Directiva (UE) 2019/2023 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, en su considerando 55, hace referencia a que las categorías disidentes de acreedores afectados no se vean **injustamente perjudicadas** con arreglo al plan propuesto. Partiendo de lo anterior, se señala que el tratamiento menos favorable para el acreedor disidente se convierte en injusto cuando resulta **desproporcionado**.

Para valorar la desproporción debe atenderse a **criterios de paridad entre acreedores del mismo rango**: en concreto, que el valor de la reestructuración sea repartido de forma mínimamente igualitaria entre acreedores del mismo rango, aunque estén en clases de acreedores diferentes.

Abril 2023

En el caso concreto, la sentencia estima una **desproporción insalvable** dado que, a algunos acreedores ordinarios se les aplican quitas del 20% o el 50% o, incluso, ninguna quita, con quitas de 4 o 5 años, mientras que a los acreedores financieros (entre los que se encuentran los impugnantes) se les aplica una quita del 85% y una espera de 6 años.

Es decir, los acreedores financieros soportarían prácticamente todo el coste económico del plan de reestructuración, por lo que el motivo de trato desfavorable se estima y, en consecuencia, se declara la **no extensión de los efectos del plan a los acreedores impugnantes** en virtud del artículo 661.1 del TRLC.

## Sobre los planes competidores y la homologación del plan de reestructuración no aprobado por todas las clases

- Resolución: Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 5 de Madrid.
- Fecha: 10 de abril de 2023.
- Enlace al texto de la resolución: [Juzgado de lo Mercantil N.º. 5 de Madrid, Auto 85/2023 de 10 Abr. 2023, Proc. 145/2023 LA LEY 50445/2023](#)

El auto resuelve la solicitud de homologación de un plan de reestructuración (“PR”) no consensual solicitada por el deudor en virtud del artículo 643 de TRLC, alegando insolvencia inminente.

La resolución resuelve dos aspectos novedosos:

**(i) La existencia de planes de reestructuración competidores, uno presentado por el deudor, y otro por los acreedores:**

Ante este Juzgado se presentó una solicitud de homologación de PR por el deudor, y posteriormente, por los acreedores. En ambos se omitió la solicitud del trámite previo de contradicción previsto en el TRLC.

La resolución indica que **no existe en el TRLC regulación expresa** sobre la existencia o posibilidad de tramitar simultáneamente la homologación de dos PR competidores e indica que *“cabén dos posibilidades, la de tramitar el primero presentado, ya sea el del deudor o el de los acreedores, o tramitar conjuntamente los dos planes de reestructuración presentados, con la finalidad de homologar uno de los dos presentados”*.

No obstante, el Juez elige la posición más conservadora, proceder únicamente al **análisis del primero de los PR presentados** –el del deudor– en atención a los siguientes argumentos:

- a) La interpretación conjunta de los planes es una cuestión relevante para que sea regulada expresamente por el TRLC.

- b) En el anteproyecto de reforma del TRLC se formuló una enmienda por el Colegio de Abogados de Madrid en la que se preveía la posibilidad de negociar y proponer simultáneamente dos planes competidores y no prosperó.
- c) La ausencia de regulación en otros ordenamientos jurídicos de nuestro entorno y, por otro lado, la extensa regulación que se realiza en otros ordenamientos jurídicos sobre planes competidores como en Estados Unidos.
- d) Tampoco se regula la institución de los planes competidores en la *Directiva (UE) 2019/2023, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, sobre marcos de reestructuración preventiva, exoneración de deudas e inhabilitaciones*, cuya transposición al ordenamiento jurídico español se virtualizó a través de la Ley 16/2022.
- e) El análisis del primer plan de reestructuración presentado no produce indefensión a los acreedores toda vez que podrán plantear sus motivos de impugnación conforme al 655 del TRLC, “*y en caso que quede revocado podrá procederse a tramitar el presentado por los acreedores sin quedar afectado por la prohibición del artículo 664 del TRLC*”.

En definitiva, a tenor de la literalidad del TRLC esta sentencia concluye que, en el procedimiento de homologación de planes de reestructuración sin trámite de contradicción previa, la labor del juez debe ceñirse únicamente a la “**verificación reglada del contenido y forma del plan de reestructuración, no a la emisión de un juicio de valor sobre cuál de las solicitudes debe ser finalmente la que se homologue a pesar de cumplir ambas los requisitos de homologación**”.

(ii) **Requisitos para la homologación del plan de reestructuración no aprobado por todas las clases:**

Finalmente, como cuestión a destacar, en esta resolución se aborda **la aprobación del PR por una sola clase de acreedores**, posibilidad prevista en el artículo 639 del TRLC. En este caso, el PR se aprobó por los acreedores especialmente relacionados con el deudor.

El juez resuelve mediante la aplicación literal del artículo 639.2º del TRLC e indica que los deudores especialmente relacionados, en caso de declararse el concurso, tendrían la clasificación de acreedores subordinados y, según el informe del experto que se acompaña a la solicitud -tal y como establece el TRLC-, esta clase habría recibido algún pago tras la valoración de la deudora como empresa en funcionamiento, por lo que debe entenderse cumplido dicho requisito de la Ley.

Finalmente, tras valorar la corrección y cumplimiento del resto de los requisitos previstos en la Ley para la homologación del primer plan presentado –el del deudor–, **se acuerda su homologación**.



## Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

### Depósito de cuentas anuales sin informe de auditor.

- Resolución: Resolución de la Dirección General de Seguridad y Fe Pública de 27 de marzo de 2023.
- Fecha: 27 de marzo de 2023 (BOE 18 de abril de 2023).
- Enlace al texto de la resolución: [Disposición 9509 del BOE núm. 92 de 2023](#)

El presente expediente versa sobre la negativa del Registrador de inscribir el depósito de cuentas anuales de una sociedad anónima correspondientes al año 2020, por no acompañarse informe de auditor en su presentación; todo ello teniendo en cuenta que constaba inscrito el nombramiento del auditor para los ejercicios 2018-2020 (ambos inclusive) en el Registro Mercantil competente.

El recurrente, en su escrito, alega –al amparo del artículo 264 LSC– que no existe la obligación de auditar las cuentas anuales de la sociedad al no concurrir los límites cuantitativos previstos en la normativa para los ejercicios 2019 y 2020 y, todo ello, a pesar de que existiera dicha obligación en el año 2018. Asimismo, y en este sentido, se indica que la revocación del auditor de cuentas para el ejercicio 2020 tuvo lugar en febrero del año 2021, habiéndose recibido su efectiva aceptación a dicha revocación a finales de diciembre del año 2021.

Sin perjuicio de lo anterior, y teniendo en cuenta que la inscripción del auditor constaba en la hoja abierta de la sociedad en el Registro Mercantil para los ejercicios anteriormente indicados, la Dirección General confirma que **no puede prosperar el depósito de cuentas anuales si no se acompaña el informe emitido por el auditor inscrito, con independencia de cuál sea la causa de la que derive su inscripción** (artículo 279 LSC).

Por todo lo anterior, la Dirección General acuerda desestimar el recurso y confirma la calificación impugnada.

Para cualquier duda o comentario puede contactar con:

**Prudencio López**  
[plopez@deloitte.es](mailto:plopez@deloitte.es)

**Inmaculada Serra**  
[iserra@deloitte.es](mailto:iserra@deloitte.es)

\*\*\*\*\*

Este es un documento de recopilación de determinada información de carácter jurídico que no supone asesoramiento legal alguno. Queda prohibida su reproducción, distribución, utilización o cualquier tipo de cesión sin la previa autorización de Deloitte Legal.