

Deloitte.
Legal



Boletín de novedades jurisprudenciales

Área de Corporate M&A

Septiembre 2025



Novedades jurisprudenciales

Consecuencias de dación en pago respecto de un contrato de compraventa anterior

- [Resolución](#): Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil.
- [Fecha](#): 15 de septiembre de 2025.
- <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/fcaba6dc4481c92ca0a8778d75e36f0d/20250926>

La Sala Primera del Tribunal Supremo analiza en la presente sentencia si la sociedad propietaria de unas fincas, adquiridas previamente por una dación en pago de quien con anterioridad las había adquirido por una compraventa, está obligada frente a la vendedora original al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de compraventa.

En el contrato de compraventa, suscrito en 2006, la compradora y la vendedora estipularon que **en caso de aumento de la edificabilidad, la compradora vendría obligada a satisfacer a la vendedora un importe en concepto de dicho incremento.**

En 2010, la compradora articuló dación en pago a favor de la entidad financiera con la que tenía suscrito el contrato de préstamo hipotecario, en la que expresamente se estipuló que ***“el adquirente, no asumirá como consecuencia de la adquisición de las fincas, responsabilidad alguna sobre cualesquiera, contratos o relaciones jurídicas establecidas entre el transmitente y terceros”.***

La vendedora demanda a la mercantil a la que la entidad financiera finalmente le aportó las fincas (de su grupo de sociedades), en la que le reclama la cantidad de 1.111.454,73 Euros, más los intereses legales, que correspondía abonar a la compradora original por el incremento de edificabilidad en las fincas, de acuerdo con el contrato de compraventa.

El Tribunal Supremo desestima el recurso de casación interpuesto, y confirma el razonamiento de la Audiencia Provincial que desestimó las pretensiones de la vendedora-demandante, destacando que **la dación en pago de 2010 supuso la extinción de la deuda entre la, en su día, compradora y la entidad financiera, pero no supuso una novación subjetiva del contrato de compraventa ni la asunción por parte de la entidad financiera de la obligación de pagar un precio adicional a la vendedora.**

La Sala rechaza que la subrogación del banco en actuaciones urbanísticas (prevista en la dación) implique asumir la deuda de precio; y recuerda el principio de relatividad contractual: **lo pactado entre vendedor y comprador no vincula a terceros (entidad financiera) si no hay asunción expresa.**

Acción de regreso entre codeudores solidarios por pagos parciales

- [Resolución](#): Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil.
- [Fecha](#): 10 de septiembre de 2025
- <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/0cd906f895ab1f02a0a8778d75e36f0d/20250926>

La Sala Primera del Tribunal Supremo se pronuncia sobre el alcance de la acción de regreso entre codeudores solidarios en un supuesto de pago parcial de la deuda, cuando uno de ellos no paga lo que le corresponde en un préstamo hipotecario.

Dos de los codeudores de dicho préstamo hipotecario instaron acción de regreso – prevista en los artículos 393 y 1145 del Código Civil (en adelante, “CC”) y, subsidiariamente, de enriquecimiento injusto - contra el tercer codeudor, ante la falta de aportaciones por este último en pago de la deuda, lo que motivó que los demandantes tuvieran que abonar cuotas superiores a su porcentaje interno.

Pese a que la primera instancia estimó la demanda entendiendo de aplicación el artículo 1145 CC, que prevé las consecuencias del pago de una deuda solidaria, la segunda instancia consideró inaplicable al caso dicho precepto – al considerar que el pago, a fecha de la reclamación, no lo había sido por el total de la deuda (aún restaban cantidades por pagar), y aplicó el artículo 1158 CC, que regula las consecuencias del pago de tercero, minorando, en consecuencia, la cantidad a la que se condenó al codeudor demandado.

El Tribunal Supremo considera desacertada la aplicación por la Audiencia Provincial del artículo 1158 CC al caso que nos ocupa, ya que los recurridos-demandantes no son terceros, sino deudores, y el pago realizado frente a la entidad bancaria constituye cumplimiento de una obligación propia, lo que impide reconocer en el caso las consecuencias previstas en dicho precepto. Asimismo, el Alto Tribunal, citando jurisprudencia de la sala – sentencias 1424/2023, de 17 de octubre; 404/2020, de 7 de julio y 654/2009, de 13 de octubre – **reconoce la aplicación del artículo 1145 CC en supuestos de pago parcial “el pago parcial aceptado por el acreedor libera también parcialmente a todos los deudores y beneficia a los que no han pagado, lo que justifica el regreso en los términos análogos al del pago total”**.

Acuerdo de ampliación de capital con compensación de créditos abusivo

- [Resolución](#): Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona. Sala de lo Civil.
- [Fecha](#): 11 de julio de 2025
- <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/f5455db74214b1e5a0a8778d75e36f0d/20250924>

La Audiencia Provincial de Barcelona analiza una acción de impugnación de acuerdos sociales, concretamente de ampliación de capital por compensación de créditos, que provocó que el socio demandante viera minorada su participación en la sociedad del 20 % al 3,42 %.

Septiembre 2025

El demandante considera que (i) el representante de B.I., S.A., mercantil que resulta socia mayoritaria de la sociedad – con un 40% de su capital social - , no debía haber participado en la votación, por incurrir en conflicto de intereses y que, en todo caso, (ii) el acuerdo es abusivo, pues no respondía a un interés social, adoptándose con la única finalidad de diluir la participación de los socios minoritarios.

Es relevante para entender el caso exponer los siguientes datos:

- i. La Sociedad que aumentó su capital social está administrada por M.A., como Administrador Único, persona física que también ostenta la condición de Administrador Único de B.I., S.A.
- ii. Este Administrador Único es hijo del demandante.
- iii. El demandante es el accionista mayoritario, con un 66 %, de B.I., S.A.
- iv. El demandante, al tener noticia del pretendido aumento de capital, requirió formalmente a su hijo, Administrador Único de B.I., S.A., para que se abstuviera de votar a favor del acuerdo de aumento de capital.

La Audiencia confirma la resolución de primera instancia que **declaró la nulidad del acuerdo de ampliación de capital mediante compensación de créditos al no responder a una necesidad razonable ni ser la medida idónea para paliar el déficit de tesorería que afectaba a la sociedad**, y considera que se actuó con **abuso de la mayoría y en interés propio** en perjuicio del resto de los socios.

Impugnación de acuerdos sociales: principio de imagen fiel del patrimonio social, aumento de retribución de administradores y modificación estatutaria de atribución del voto del socio en caso de embargo de sus acciones o participaciones

- Resolución: Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid. Sala de lo Civil.
- Fecha: 20 de marzo de 2025
- <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/1c7e839c3cf0c972a0a8778d75e36f0d/20250528>

La presente sentencia analiza una acción de impugnación de los acuerdos sociales adoptados en junta general de la sociedad, así como la exigencia de responsabilidad social contra los administradores por supuestos daños causados a la Sociedad, interpuesta por una socia.

Profundizaremos en los acuerdos sociales impugnados más destacables, que se serían (i) el de aprobación de las cuentas anuales, por infracción de la imagen fiel del patrimonio social, (ii) el acuerdo del incremento de la retribución del administrador único, en un contexto de pérdidas continuadas y (iii) la modificación de estatutos sobre la atribución del derecho de voto al acreedor embargante de las participaciones sociales.

Septiembre 2025

Respecto al primer motivo enunciado, la Audiencia Provincial resalta que resultan extemporaneas las alegaciones que introduce *ex novo* la demandante en su escrito de apelación justificando las supuestas irregularidades y confirmando la resolución apelada, y además considera que **“el principio de imagen fiel impone que en las cuentas anuales se recoja la información económica y patrimonial sobre lo acontecido en la realidad, se considere que ese acontecer sea o no justo, ya que lo requerido es que sea cierto en su ocurrencia”**.

Respecto al segundo motivo enunciado, la Audiencia confirma igualmente el criterio de primera instancia y destaca que **no cualquier incremento en la remuneración del administrador supone por sí solo, y sin más, una lesión para el interés social**, así entiende que *“Es una hecho conocido de la realidad y del tráfico económico que incurrir en determinados costes o gastos puede ser conveniente, e incluso necesario, para superar determinadas situaciones de dificultad económica, y que, precisamente, la remuneración de los administradores sociales, como gestores del interés social, pueden encontrar fundamento tanto en la dedicación y labor que ya realizan para la sociedad, con o sin pérdidas; como en el incentivo para lograr enjugar tales pérdidas en el futuro”*.

Respecto al último de los motivos aquí analizados, la modificación de los estatutos para atribuir los derechos de voto al acreedor embargante de las participaciones sociales, la Audiencia considera que, en principio, no concurre impedimento legal alguno, si bien, considera que **hay que atender a la buena fe en el comportamiento de los implicados en el negocio jurídico obligacional**, esto es, el contrato de sociedad.

Los socios están expuestos, con legitimación legal, a la imposición de modificaciones estatutarias susceptibles de alterar las condiciones que inicialmente regían su implicación en el contrato de sociedad, si así resulta acordado por la mayoría del capital social, conformada según las previsiones de los artículos 185 y siguiente de la Ley de Sociedades de Capital, pero destaca la Audiencia que esta facultad de la mayoría debe ajustarse en su ejercicio a las reglas de la buena fe contractual.

En el presente supuesto, en el momento de la adopción del acuerdo, la gran mayoría de las participaciones que ostenta la demandante se encontraban embargadas judicialmente a favor de un acreedor vinculado con la mayoría del capital social, con lo que no se está ante la introducción *ex novo* de una previsión estatutaria a futuro, sino que está referida a una situación concreta, que implica un **conflicto de intereses entre mayoría y minoría del capital social, y en este caso, considera la Audiencia que este acuerdo se adoptó con infracción del abuso de derecho, artículo 7.2 CC, lo que acarrea su nulidad** y, por tanto, se estima el recurso de apelación en este punto.

Plan de reestructuración propuesto por los acreedores con exclusión de los socios

- **Resolución:** Juzgado de lo Mercantil nº 5 de Madrid.
- **Fecha:** 4 de septiembre de 2025.
- **Enlace al texto de la resolución:**
- <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/7e9017e15bcf55aca0a8778d75e36f0d/20250910>

La presente resolución versa sobre la homologación judicial de un plan de reestructuración de un grupo de empresas cuya solicitud de homologación fue presentada por la vía del procedimiento de contradicción previa - esto es, dando traslado a los acreedores para formular alegaciones antes de homologar.

El Juzgado comienza exponiendo los dos procedimientos que prevé la norma – el Texto Refundido de la Ley Concursal (en adelante, “**TRLC**”) – para la homologación judicial del plan de reestructuración que son (i) el procedimiento general, previsto en los artículos 635 TRLC y siguientes y (ii) el régimen especial, previsto en los artículos 662 y 663 TRLC, y destaca como en este último procedimiento, la estimación de la falta de viabilidad del plan implica directamente su no homologación, una consecuencia que contrasta con lo que ocurre en la fase de impugnación ante la Audiencia Provincial, donde la ley limita los efectos a la no extensión al acreedor impugnante, conforme al artículo 661.1 TRLC.

Respecto a las cuestiones de fondo, merece la pena referirse a algunas cuestiones clave:

- i. **Tratamiento del préstamo participativo:** el Juzgado entiende que debe tener tratamiento de crédito ordinario salvo que exista un pacto expreso de subordinación.

Este tratamiento sigue siendo objeto de debate en la jurisprudencia, existiendo resoluciones que le conceden tratamiento de subordinado, frente a otros (como la que nos ocupa), que lo consideran ordinario.

Adicionalmente, se admite la posibilidad de ubicarlo en una clase separada.

- ii. **Falta de viabilidad:** el plan presentado no es finalmente homologado, principalmente porque las proyecciones económicas se consideran poco realistas (incrementos muy elevados de ingresos, reducción drástica de costes, cambios de modelo de negocio). Además, el Juzgado subraya la ausencia de justificación documental sobre cómo se alcanzarían los objetivos planteados.

En definitiva, se entiende que las entidades solicitantes de homologación no han sido capaces de justificar que el plan ofrece una perspectiva razonable de continuidad empresarial.

- iii. **Sacrificio desproporcionado de los acreedores:** el Juzgado aprecia que los acreedores soportan un perjuicio mayor al necesario, al existir un excedente de caja no explicado que habría permitido mejorar las condiciones (menores esperas o amortizaciones anticipadas).

Septiembre 2025

La estimación de este motivo choca de lleno con la falta de viabilidad, pues parece contradictorio pensar que se podrían haber impuesto quitas menores en el caso de una sociedad que no es viable.

- iv. **Regla de la prioridad absoluta:** se refuerza la idea de que esta regla debe aplicarse no solo en los supuestos de quita, sino también en las esperas. La sentencia analizada entiende que los créditos ordinarios sufren una pérdida de valor económico porque los intereses aplicados en el plan no son suficientes. En consecuencia, los créditos subordinados no pueden cobrar hasta que los ordinarios hayan recuperado íntegramente ese valor (teniendo en cuenta el impacto temporal de las esperas).

En conclusión, el Juzgado rechaza la homologación del plan de reestructuración por falta de viabilidad, y al mismo tiempo sienta un criterio relevante en relación con cuestiones tan controvertidas como la regla de la prioridad absoluta o el tratamiento de los préstamos participativos.

Para cualquier duda o comentario puede contactar con:

Prudencio López
plopez@deloitte.es

Inmaculada Serra
iserra@deloitte.es
