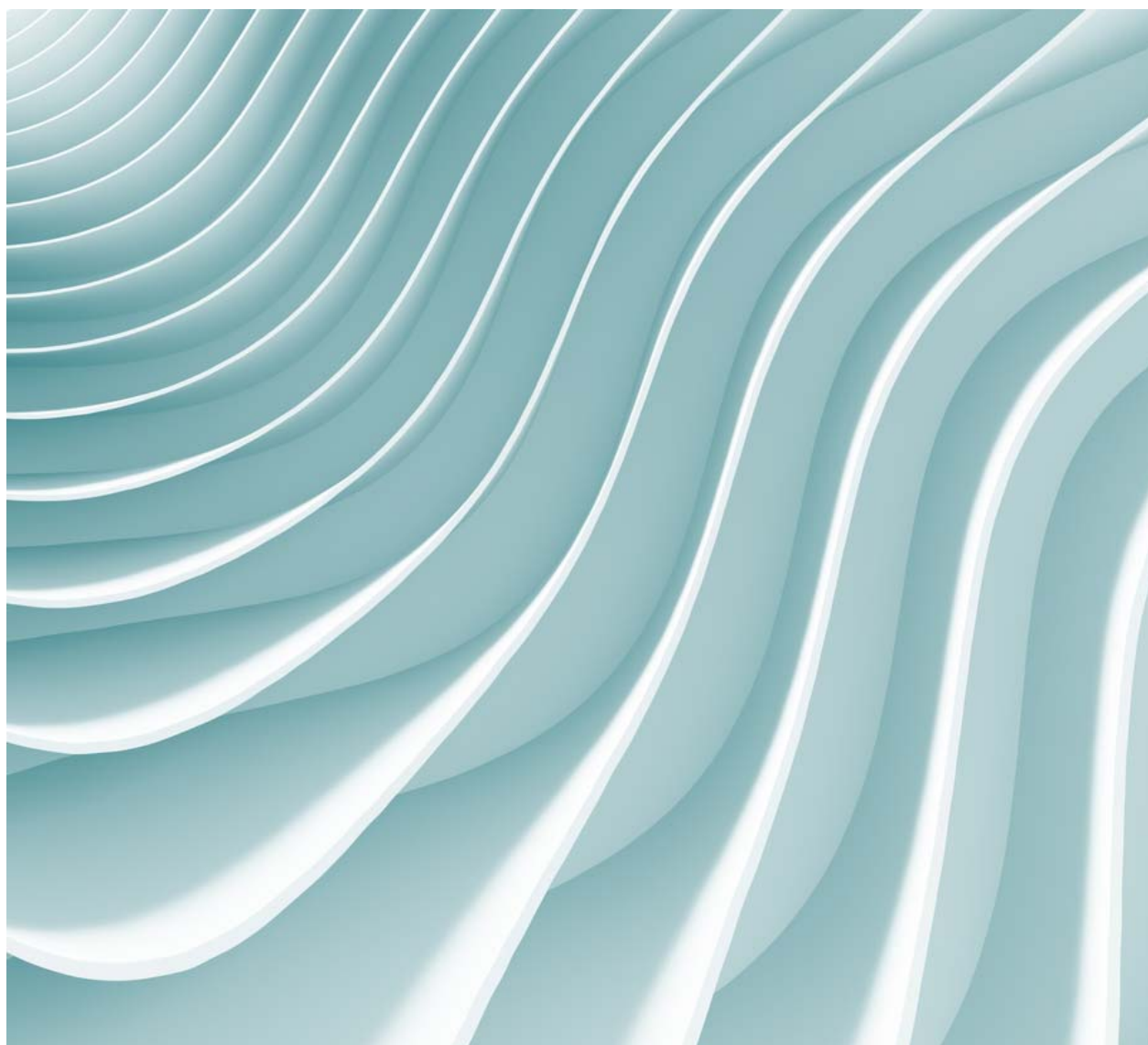


# Financiación y Reestructuraciones



4º trimestre de 2022 | Enero de 2023



---

# Contenidos

## LEGISLACIÓN

- Novedades del Real Decreto-ley 20/2022
- Las medidas de protección de deudores hipotecarios del Real Decreto-ley 19/2022
- Proyecto para la creación de la Autoridad Independiente de Defensa del Cliente Financiero
- Nuevo gravamen temporal a entidades de crédito
- Modificación de la base imponible de créditos incobrables en el IVA
- Novedades de la línea de avales del ICO del Real Decreto-ley 6/2022

## JURISPRUDENCIA

- Efectos de la cesión de créditos futuros frente a las Administraciones públicas
- El devengo del impuesto es el momento relevante para calificar el crédito tributario en el concurso
- Exclusión de la cualidad de consumidor
- Transmisión de la condición de PERD en las compraventas de carteras de créditos
- Derivación de responsabilidad tributaria contra la administración concursal

## DOCTRINA ADMINISTRATIVA

- Repercusión al prestatario del AJD
- Inversión del sujeto pasivo del IVA en la ejecución hipotecaria
- Derecho a información registral del precio de la compraventa

## OTRAS NOTICIAS

- Nueva propuesta de Directiva sobre insolvencia
- Procedimiento concursal especial para microempresas
- Criterios de interpretación de la Ley de reforma del TRLC
- Protocolo de Luxemburgo sobre elementos de material rodante ferroviario



# LEGISLACIÓN

## Novedades del Real Decreto-ley 20/2022

*El Real Decreto-ley 20/2022, que entró en vigor el 28 de diciembre de 2022, introduce novedades relevantes en el ámbito financiero, en particular, en materia societaria, concursal y de vivienda.*

### Prórroga de la “moratoria concursal”

Con la nueva redacción dada al [art. 13 de la Ley 3/2020](#) por el Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre (“RDL 20/2020”) se prorroga dos años más el régimen extraordinario dictado durante la pandemia para la causa de disolución por pérdidas graves (la llamada “moratoria societaria”), de tal forma que:

- No se tomarán en consideración las pérdidas de los ejercicios 2020 y 2021 para determinar si la sociedad se encuentra en causa de disolución por pérdidas graves hasta el cierre del ejercicio que se inicie en el año 2024 (es decir, en las sociedades cuyo ejercicio coincida con el año natural, hasta el 31 de diciembre de 2024).
- No obstante, “teniendo solo en cuenta el resultado de los ejercicios 2022, 2023 o 2024, si resultaren pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, sí se apreciará concurrencia de la causa legal de disolución por pérdidas”.

Para un mayor detalle, puede consultarse nuestra publicación: [Prórroga hasta fines de 2024 de la “moratoria societaria”](#).

### Novedades en el régimen concursal de la deuda con aval del ICO

Mediante su [art. 105](#), el RDL 20/2022 modifica nuevamente el régimen concursal de la deuda procedente de los avales públicos otorgados a través del ICO al amparo de los Reales Decreto-ley 8/2020, 25/2020 y 6/2022. Las novedades se centran esencialmente en los ámbitos de la representación y defensa del Estado y en la aprobación de los planes de reestructuración.

Para un mayor detalle, puede consultarse nuestra publicación: [Novedades en el régimen concursal de la deuda con aval del ICO](#).

### Medidas en materia de vivienda y desahucios

Se prorroga el plazo de duración de los contratos de arrendamiento de vivienda en los que, dentro del período comprendido entre el 28 de diciembre de 2022 y el 30 de junio de 2023, finalice el período de prórroga obligatoria o de prórroga tácita previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (la “LAU”). En estos casos, el arrendatario podrá solicitar una prórroga extraordinaria del plazo de seis meses, durante la cual se seguirán aplicando las mismas condiciones del contrato en vigor.



Por otra parte, se extiende, hasta el 31 de diciembre de 2023, la aplicación de la medida de limitación de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la LAU, cuya vigencia finalizaba a finales de este año 2022.

En los contratos en los que en el período comprendido entre el 28 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2023 proceda actualizar la renta por cumplirse la correspondiente anualidad de vigencia se establece, por tercera vez, un límite en la subida anual del alquiler que no podrá incrementarse más del 2% independientemente de la inflación.

Finalmente, se prórroga nuevamente la suspensión de los procedimientos de desahucio y de lanzamiento para hogares vulnerables sin alternativa habitacional hasta el 30 de junio de 2023.

Para un mayor detalle de estas medidas, puede consultarse nuestra publicación: [Medidas en materia de vivienda y desahucios](#).

### Tramitación parlamentaria

El Pleno del Congreso de los Diputados del día 24 de enero de 2023 ha convalidado el RDL 20/2020 y ha aprobado su tramitación como Proyecto de Ley por el procedimiento de urgencia, por lo que es posible que se incorpore alguna modificación durante su tramitación.

## Las medidas de protección de deudores hipotecarios del Real Decreto-ley 19/2022

*La norma introduce medidas de refuerzo de la protección del deudor hipotecario vulnerable, anticipándose a las situaciones de dificultad financiera que pueden acarrear la subida de los tipos de interés.*

El 24 de noviembre de 2022 entró en vigor el [Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios](#) (el “RDL 19/2022”).

Esta norma recoge, entre otras materias, un conjunto de medidas de refuerzo de la protección del deudor hipotecario vulnerable, anticipándose a las situaciones de dificultad financiera que puede acarrear la subida de los tipos de interés, considerando también la subida de manera generalizada de los costes de bienes y servicios básicos.

En particular, se destacan estas medidas de la norma:

- Propone un nuevo Código de Buenas Prácticas con carácter transitorio, con una duración de dos años, para la reestructuración de la deuda hipotecaria de deudores hipotecarios de clase media en riesgo de vulnerabilidad por la subida de los tipos de interés.

El detalle de los términos de este nuevo Código, incluyendo las condiciones de elegibilidad para beneficiarse de su protección, se han establecido por Acuerdo de Consejo de Ministros publicado



mediante [Resolución de 23 de noviembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa](#). El texto del Código se contiene en el Anexo a esta Resolución.

- Modifica el Código de Buenas Prácticas existente, propuesto en el [Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos](#).
- Introduce otras medidas para facilitar a cualquier consumidor la conversión de préstamos a tipo variable a tipo fijo o la subrogación, incentivar la competencia del mercado de préstamos hipotecarios y la educación financiera en este contexto.

Tales medidas suponen la modificación de la [Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios](#) y de la [Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario](#).

Para un mayor detalle, puede consultarse nuestro Legal Flash: [Las medidas de protección de deudores hipotecarios del Real Decreto-ley 19/2022](#).

## Proyecto para la creación de la Autoridad Independiente de Defensa del Cliente Financiero

*El pasado 16 de diciembre se publicó por el Congreso de los Diputados el Proyecto de Ley por el que se crea la Autoridad Administrativa Independiente de Defensa del Cliente Financiero.*

Esta Autoridad pretende constituirse como un nuevo sistema público de resolución extrajudicial de litigios entre entidades y clientes del sector financiero en el marco regulatorio y de supervisión que presenta dicho sector para la protección de los intereses generales e individuales de los consumidores de servicios financieros. Se ha diseñado bajo los siguientes ejes:

- Tendrá carácter público y se financiará a través de la nueva tasa por la resolución de reclamaciones.
- Tendrá carácter voluntario y alternativo a la jurisdicción civil y a otros mecanismos alternativos de resolución de controversias.
- Sus resoluciones sobre normativa de conducta y cláusulas abusivas tendrán carácter vinculante cuando la cuantía de la reclamación sea inferior a 20.000 euros o indeterminada. En el resto de los supuestos las resoluciones tendrán carácter no vinculante.
- Se le atribuirán competencias para el impulso de la educación financiera, así como potestad sancionadora respecto del incumplimiento de sus resoluciones vinculantes.

Para un mayor detalle, puede consultarse nuestro Legal Flash: [La Autoridad Administrativa Independiente de Defensa del Cliente Financiero](#).



## Nuevo gravamen temporal a entidades de crédito

*El gravamen se establece para 2023 y 2024 y recae sobre determinadas entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito que operen en España.*

La Ley 38/2022, de 27 de diciembre 2022, para el establecimiento de gravámenes temporales energético y de entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito y por la que se crea el impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas, y se modifican determinadas normas tributarias establece, entre otros gravámenes temporales, un nuevo gravamen temporal para los años 2023 y 2024 que se exigirá a las entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito que operen en España cuya suma de ingresos por intereses y comisiones del año 2019 sea igual o superior a 800 millones de euros.

Su importe será igual al 4,8% de la suma del margen de intereses e ingresos y gastos por comisiones derivados de la actividad desarrollada en España correspondiente al año 2022 (para el gravamen del año 2023) y al año 2023 (para el gravamen del año 2024).

El gravamen temporal no tendrá la consideración de gasto fiscalmente deducible de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades y su importe no se podrá repercutir a terceros.

Para un mayor detalle, puede consultarse nuestro Legal Flash: [Nuevo gravamen temporal a entidades de crédito](#).

## Modificación de la base imponible de créditos incobrables en el IVA

*La Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023 introduce una modificación relevante en la regulación de la recuperación de las cuotas del IVA asociadas a créditos incobrables o concursales.*

Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023 introduce una modificación relevante en la regulación de la recuperación de las cuotas del Impuesto sobre el Valor Añadido ("IVA") asociadas a créditos incobrables o concursales, con efectos 1 de enero de 2023. En concreto:

- ▶ En relación con los créditos incobrables (y el procedimiento previsto en el artículo 80.Cuatro de la Ley del IVA):
  - (i) se amplía el plazo para emitir la factura rectificativa, de los 3 meses a los 6 meses posteriores a la finalización del periodo del año o seis meses desde el devengo de la operación, acompañado de un régimen transitorio específico;
  - (ii) se flexibilizan los medios que pueden utilizarse para reclamar el pago al deudor (sin que necesariamente deba efectuarse por requerimiento notarial o reclamación judicial); y
  - (iii) se rebaja el importe mínimo de base imponible (de 300€ a 50€) de la operación susceptible de ser modificada cuando el deudor no actúa como empresario o profesional (esto es, es consumidor).



- En relación con créditos concursales (y el procedimiento regulado en el *artículo 80.Tres de la Ley del IVA*): se permite la recuperación de las cuotas del IVA aun cuando el destinatario de las operaciones (deudor) no esté establecido en el territorio de aplicación del Impuesto, ni en Canarias, ni en Ceuta o Melilla, siempre que el crédito incobrable esté afectado por un proceso de insolvencia declarado por un órgano jurisdiccional de otro Estado Miembro, al que resulte de aplicación el *Reglamento (UE) 2015/848 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, sobre procedimientos de insolvencia*.

## Novedades de la línea de avales del ICO del Real Decreto-ley 6/2022

*Se extiende el plazo de otorgamiento de los avales, se reformulan los términos y condiciones del primer tramo de la línea y se libera un segundo tramo.*

El antes citado RDL 19/2022 prevé también la extensión hasta 31 de diciembre de 2023 del plazo del otorgamiento de los avales de esta línea creada con el fin de paliar las tensiones de liquidez generadas en el marco de la guerra en Ucrania.

Mediante Acuerdo del Consejo de Ministros, que se recoge en la *Resolución de 24 de noviembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa*, se han reformulado ciertos términos y condiciones del primer tramo de la línea a avales, por un importe de 5.000 millones de euros, que fue liberado por Acuerdo de Consejo de Ministros de 10 de mayo de 2022. Se destacan estas novedades:

- El primer tramo se estructura en dos subtramos: hasta 3.500 millones de euros para préstamos concedidos a autónomos y pymes y hasta 1.500 millones de euros para préstamos concedidos a empresas que no reúnan la condición de pyme.
- El importe total de los préstamos avalados por beneficiario no podrá superar los 150 millones de euros.
- Los beneficiarios de financiación con aval por importe superior a 50 millones de euros deberán asumir el compromiso de no repartir dividendos durante la vida de la operación avalada.
- Las entidades financieras se comprometen a mantener al menos hasta 31 de diciembre de 2023 los límites de las líneas de circulante concedidas a aquellos clientes cuyos préstamos resulten avalados.

Por otra parte, la *Resolución de 24 de enero de 2023, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2022* ha supuesto la liberación del segundo tramo de la línea, por importe de 500 millones de euros, destinado a empresas y autónomos que realicen actividades consideradas intensivas en consumo de gas, tomándose como referencia una lista de Códigos CNAE.

Los términos y condiciones del nuevo tramo son, en general, un espejo de los del primer tramo. Como novedad destacable, se incrementa el límite máximo de la cobertura de los avales, pudiendo alcanzar hasta el 90% del principal de las operaciones y se establecen nuevas comisiones por aval.





# JURISPRUDENCIA

## Efectos de la cesión de créditos futuros frente a las Administraciones públicas

*La cesión de créditos futuros derivados de contratos públicos surte efectos frente a la Administración desde la emisión de la certificación de obra.*

La STS (Sala 3ª) de 19 de diciembre de 2022, nº 1693/2022 (ECLI:ES:TS:2022:4837) se plantea la validez de las cesiones de créditos futuros frente a las Administraciones públicas surgidos en relaciones contractuales con dichas Administraciones y concluye que, si bien son válidas y eficaces entre las partes desde que se acuerdan, solo surten efectos frente a la Administración desde la emisión de la correspondiente certificación de obra.

El TS parte en su razonamiento de la distinción entre la cesión en el ámbito privado y en el ámbito administrativo. Reconoce que ambas son lícitas y ajustadas a Derecho, pero pone de manifiesto una importante diferencia: mientras la eficacia de las primeras solo requiere que los caracteres definitorios del crédito estén adecuadamente determinados en el momento del nacimiento del crédito sin necesidad de un acuerdo posterior entre las partes, en las segundas el crédito solo puede ser cedido desde que existe, en otras palabras, desde que el contratista tenga derecho al cobro. Conforme al art. 216.4 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (Real Decreto Legislativo 3/2011, aplicable al caso y coincidente con el art. 198.4 de la vigente Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público), este derecho al cobro nace con la expedición de las certificaciones de obra o de los documentos que acrediten la realización total o parcial de la obra. Es entonces cuando surge la obligación de pago por parte de la Administración y, aunque la cesión del crédito se haya producido con anterioridad, será eficaz frente a la Administración desde ese momento.

Este criterio se ve reforzado, además, por la regulación contenida en el art. 200.5 de la Ley de Contratos del Sector Público que indica que “*las cesiones anteriores al nacimiento de la de la relación jurídica de la que deriva el derecho de cobro no producirán efectos frente a la Administración*”.

## El devengo del impuesto es el momento relevante para calificar el crédito tributario en el concurso

*El momento temporal para tener en cuenta para determinar si un crédito derivado de un impuesto es concursal o contra la masa es la fecha de devengo, y no la de su exigibilidad ni la del pago de la cuota.*





El TS, en su *sentencia de 22 de noviembre de 2022, nº 800/2022* (ECLI:ES:TS:2022:4253), concluye que el momento temporal que debe tenerse en cuenta a la hora de clasificar en el concurso el crédito titularidad de la AEAT por cuotas pendientes de pago del Impuesto de Sociedades es el momento en que se devenga el impuesto, esto es, el último día del periodo impositivo. El Alto Tribunal recuerda que, conforme a la LGT, el devedor es el momento en que se entiende realizado el hecho imponible y en el que se produce el nacimiento de la obligación tributaria principal.

En el caso del Impuesto sobre Sociedades, el hecho imponible lo constituye la obtención de renta durante todo el periodo impositivo, y se entiende realizado en el momento en que se devenga el impuesto, que se corresponde con el último día del periodo impositivo. Es entonces cuando es posible determinar el importe de esa renta obtenida y calcular la base imponible del tributo, momento que deberá ser tenido en cuenta para determinar si el crédito es concursal o contra la masa en función de si es anterior o posterior a la fecha de la declaración del concurso.

## Exclusión de la cualidad de consumidor

*El TS reitera que concepto de consumidor está vinculado al ámbito objetivo de la operación, con independencia de cuál sea la personalidad del contratante.*

La *STS (Sala de lo Civil, secc. 1) 4267/2022, de 22 de noviembre de 2022* (ECLI: ES:TS:2022:4267) reitera su doctrina en torno al concepto de consumidor en el marco de una pretendida declaración de nulidad de cláusula suelo por falta de transparencia.

En el caso, la demandante, enfermera de profesión, suscribió un préstamo bancario destinado a la realización de inversiones por parte de una sociedad limitada de su propiedad, cuyo objeto social era el asesoramiento y servicios a PYMES; y adicionalmente a inversiones en inmuebles y que iba a ser administrada por el cónyuge. La prestataria no desempeñaba ninguna actividad en la sociedad.

La Sala de lo Civil recuerda en el fallo su jurisprudencia, conforme con la doctrina del TJUE, que vincula el concepto de consumidor al ámbito objetivo de la operación, con independencia de cuál sea personalidad del contratante. Por tanto, en contra del criterio del Tribunal de apelación, el TS determina que la demandante no reúne la cualidad de consumidora, siendo improcedente la realización de los controles de transparencia y abusividad sobre el préstamo.

## Transmisión de la condición de PERD en las compraventas de carteras de créditos

*La presunción de PERD respecto del cesionario de una cartera de créditos opera cuando el crédito afectado se adquiere como parte de una cartera de créditos, salvo que se acredite que no conocía que el cedente tuviera tal condición.*

La sentencia dictada por la *AP Madrid (Sección 28ª) el 28 de septiembre de 2022, nº 704/2022* (ECLI:ES:APM:2022:12945) concluye que la adquisición de un crédito de una persona especialmente relacionada con el deudor (PERD) por medio de una cartera de créditos no destruye la presunción de la condición de PERD del cesionario recogida en el *art. 284 TRLC*. Para destruir dicha presunción el cesionario debe demostrar que no conocía,



ni podía conocer, que el cedente reunía tal condición, sin que se requiera en ningún caso que exista ánimo defraudatorio del adquirente.

En el supuesto resuelto por la sentencia el Tribunal entiende que el cesionario tenía a su disposición información suficiente como para conocer la relación de dependencia entre cedente y deudor porque el crédito objeto de cesión constaba reflejado en registros públicos (tanto en el Registro de la Propiedad donde estaba inscrita la hipoteca que garantizaba el crédito, como en las cuentas anuales depositadas en el Registro Mercantil). Al tratarse, por tanto, de datos de acceso público, no se acepta que el cesionario alegue la imposibilidad de conocerlos. Se refuerza, además, este criterio por el hecho de que el adquirente era un inversor experto y la adquisición se realizó en un proceso organizado que le permitió verificar la situación de los créditos adquiridos.

Descarta también la AP que la norma debatida se refiera exclusivamente a préstamos societarios cuya finalidad sea capitalizar la sociedad y aclara que los préstamos o actos de análoga finalidad mencionados en el precepto son cualesquiera negocios jurídicos cuya finalidad económica sea la financiación del concursado, con independencia de la forma que adopte (préstamo, crédito, descuento, aplazamiento de precio, etc.).

## Derivación de responsabilidad tributaria contra la administración concursal

*La AEAT es competente para tramitar expedientes de derivación de responsabilidad tributaria durante el concurso del deudor frente a la administración concursal.*

El Tribunal de Conflictos, en su sentencia de 14 de noviembre de 2022, nº 2/2022, reconoce la competencia de la AEAT para incoar expedientes de derivación de responsabilidad tributaria cuando el deudor principal se encuentre en situación de concurso de acreedores, sin que ello suponga una invasión de las competencias del juez del concurso y rechaza la inhibición solicitada por este.

En el caso examinado, la AEAT reclamó a los responsables solidarios las deudas tributarias correspondientes a una unidad productiva cuya venta fue autorizada por la administración concursal antes de la aprobación del plan de liquidación. La oferta vinculante preveía que el adquirente no se subrogaría en las deudas tributarias y la AEAT incoó el procedimiento de derivación de responsabilidad tributaria frente a la administración concursal y el adquirente de la unidad productiva porque, a su juicio, la operación supuso una ocultación de bienes de la concursada para impedir el pago de sus deudas tributarias.

El Tribunal justifica su criterio, en primer lugar, en la interpretación restringida que debe hacerse a la excepción que la jurisdicción del juez del concurso supone respecto principio de improrrogabilidad competencial. La declaración administrativa de responsabilidad subsidiaria o solidaria es perfectamente compatible con el proceso judicial y la AEAT puede ejercer sus potestades sobre la base del privilegio de la autotutela. Argumenta en la sentencia que la obligación tributaria de los responsables solidarios es autónoma y ajena a la declaración de concurso, por lo que la AEAT podrá ejercer sus potestades, no frente al concursado por separado, sino dentro del procedimiento universal.

Por último, frente al hecho de que la operación que origina la derivación de responsabilidad sea considerada ilícita para la AEAT y admisible para el juez del concurso, el Tribunal remite a la jurisdicción contencioso-administrativa como vía para resolver la posible disputa.



# DOCTRINA ADMINISTRATIVA

## Repercusión al prestatario del AJD

*La Dirección General de Tributos analiza el tratamiento fiscal de la repercusión al prestatario de la cuota tributaria por AJD que grava la concesión de financiación hipotecaria.*

La DGT ha emitido la contestación vinculante a consulta tributaria de 18 de octubre de 2022 (V2184-22), en la que se aclara el tratamiento fiscal, en el Impuesto sobre Sociedades (“IS”) y en el IVA, derivado de la repercusión al prestatario de la cuota tributaria por AJD que grava las escrituras públicas de préstamo con garantía hipotecaria. En concreto:

- **IS.** La DGT indica que el coste del impuesto, repercutido al prestatario en virtud de una cláusula contractual del préstamo hipotecario, tendrá para este la consideración de gasto fiscalmente deducible a efectos de cálculo de la base imponible del IS en la medida que se cumplan los requisitos que habilitan para dicha deducibilidad fiscal: que se trate de un gasto; que esté debidamente contabilizado; que se haya imputado temporalmente de acuerdo con los criterios de devengo contable y correlación de ingresos y gastos; y que el gasto este justificado documentalmente. En relación con este último requisito relativo a la justificación documental, la DGT señala que podrán utilizarse los medios de prueba válidamente admitidos en Derecho y que, en todo caso, su valoración corresponderá caso por caso a los órganos de aplicación de los tributos.
- **IVA.** La DGT indica que la asunción del coste del AJD por parte de la empresa prestataria en virtud de pacto contractual no debe calificarse a efectos de IVA como un suplido sino como una refacturación del coste del impuesto realizada por el sujeto pasivo —la entidad prestamista— a la entidad prestataria.

Ante la duda de si dicha refacturación es un servicio sujeto a IVA o no, la DGT considera que en el caso analizado se trata de un servicio de carácter accesorio del servicio principal de concesión del préstamo, de tal forma que al estar exento de IVA el servicio principal de concesión del préstamo por aplicación del artículo 20.Uno.18º.c) de la Ley del IVA, también estará exento el servicio accesorio de refacturación al prestatario del coste por AJD.

Este criterio, evacuado a efectos de IVA, guarda especial interés por su posible extrapolación a otros costes asociados a la financiación que califiquen como servicios accesorios a la concesión del préstamo, y cuyo coste se repercuta al prestatario en virtud de pacto contractual.

## Inversión del sujeto pasivo del IVA en la ejecución hipotecaria

*El Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) fija criterio reiterado en relación con los casos en que no resultará aplicable la regla de inversión del sujeto pasivo del IVA en las transmisiones de bienes inmuebles en ejecución de garantía hipotecaria.*



El TEAC ha dictado la Resolución de 20 de septiembre de 2022 (RG 3131/2020) en la que fija criterio sobre los supuestos excluidos de la aplicación de la regla de inversión del sujeto pasivo prevista por el artículo 84.Uno.2º, letra e), tercer guión, de la Ley del IVA.

Dicho precepto establece que tendrá la condición de sujeto pasivo del IVA el adquirente del bien (en lugar del transmitente) en las transmisiones de bienes inmuebles en ejecución de garantía, extendiéndose también dicha regla de inversión del sujeto pasivo a las transmisiones de inmuebles a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada o de la obligación de extinguir la referida deuda por el adquirente.

En el caso, una empresa transmite a otra fincas que se habían hipotecado en garantía de un préstamo hipotecario concedido por un tercero. La empresa adquirente recibe las fincas objeto de compraventa libres de cargas, correspondiendo al transmitente la eliminación de cuantas cargas pesen sobre los bienes inmuebles, estipulándose que una parte del pago de la compraventa se efectúe mediante la extensión de cheques nominativos en pago del importe garantizado mediante la garantía hipotecaria cancelada ante el mismo notario en el protocolo anterior.

A juicio del TEAC, en este caso no se da el elemento esencial de ejecución de la garantía que debe presidir la regla especial de inversión del sujeto pasivo de la Ley del IVA, puesto que no se había producido la entrega del inmueble en ejecución de la hipoteca y tampoco se había producido la entrega a cambio de la extinción total o parcial de la deuda, ya que era el propio transmitente quien asumía la cancelación de la deuda con parte del precio obtenido, y no asumiendo el adquirente ninguna obligación de cancelación de deuda, ni total ni parcial.

En estos términos, concluye el TEAC que las entregas de bienes inmuebles que constituyen la garantía de un préstamo hipotecario, realizadas por su propietario a otro empresario a cambio de un precio que se destina a cancelar (total o parcialmente) dicho préstamo hipotecario no se entenderán incluidas en la regla especial de inversión del sujeto pasivo del artículo 84.Uno.2º, letra e), tercer guión, de la Ley del IVA. En particular, señala que la Directiva comunitaria de IVA autoriza a los Estados miembros a considerar que el sujeto pasivo lo sea el adquirente en los supuestos de entregas de bienes en ejecución de garantías, sin que el supuesto analizado quede englobado en esta regla.

Esta Resolución reitera el criterio ya evacuado en la anterior Resolución de 22 de enero de 2015 (RG 5195/2013) y es contrario a la contestación a consulta tributaria de la DGT de 24 de abril de 2013 (V1415-13). Recuérdese que el criterio reiterado del TEAC evacuado en sus resoluciones es vinculante para todos los órganos de aplicación de los tributos.

## Derecho a información registral del precio de la compraventa

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJyFP) confirma que cabe obtener información registral del precio de la compraventa de una finca si se acredita el interés legítimo para el ejercicio de un retracto legal.

En la Resolución de 14 de noviembre de 2022 de la DGSJyFP se analiza el derecho a obtener del Registro de la Propiedad una certificación literal de una finca que incluya el precio de su compraventa, con la finalidad de ejercitar un retracto legal de carácter especial regulado en el art. 27.4 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

La DGSJyFP recuerda que, de conformidad con la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular si se ajusta a las finalidades propias de la institución registral, tales como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica



(crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales o administrativas.

Este Centro Directivo entiende que la interposición de una demanda de ejercicio de derecho de retracto sería motivo justificado para proporcionar la información solicitada. Sin embargo, con carácter general, el mero anuncio de interposición de acciones no es suficiente.

En el caso, se estima que existen indicios suficientes para entender justificado el interés legítimo en la expedición de la certificación con expresión del precio de la compraventa, en tanto la solicitud se realiza mediante letrado apoderado, en representación del titular de una finca colindante y justificándose el interés legítimo del solicitante en el ejercicio del retracto legal.

## OTRAS NOTICIAS

### Nueva propuesta de Directiva sobre insolvencia

*Comienza la tramitación de una Directiva que armonizará nuevos aspectos del derecho concursal.*

El pasado 7 de diciembre de 2022 la Comisión Europea ha publicado la nueva Propuesta de Directiva de armonización de ciertos aspectos de derecho de insolvencia (la “**Propuesta**”). En el marco de las iniciativas de la Unión de los Mercados de Capitales, se considera necesario aprobar una nueva Directiva para reducir las diferencias en el régimen sustantivo de insolvencia de los distintos Estados miembros con objeto de crear estándares comunes y facilitar la inversión transfronteriza. Esta Propuesta de Directiva se tramitará durante 2023. Una vez aprobada, deberá incorporarse en los distintos Estados miembros.

La Propuesta se refiere a los siguientes tres bloques:

- > **La recuperación de activos del patrimonio concursal.** En este bloque la propuesta regula unas reglas mínimas para las acciones de reintegración; intenta mejorar la trazabilidad de los activos de la concursada a través del acceso a determinada información (el acceso a registros bancarios por los tribunales o el acceso a registros nacionales de activos o de titularidad real por administradores concursales); regula los procedimientos de *prepack* para facilitar la venta de negocios y establece unas reglas mínimas en relación con el deber de los administradores de declarar el concurso en caso de insolvencia de la sociedad.
- > **La eficiencia de los procedimientos.** En particular, regula el procedimiento para las microempresas para asegurar su liquidación mediante un procedimiento ordenado y eficiente.
- > **La justa distribución de valor entre los acreedores.** Dedicar un capítulo a regular los comités de acreedores para velar por los derechos de los acreedores y asegurar la participación de acreedores individuales en el proceso concursal.



Si bien la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal ha anticipado algunas de las soluciones que incluye la Propuesta, su aprobación en los términos actuales obligará a adaptar de nuevo nuestra legislación de insolvencia especialmente si se mantienen las previsiones sobre comités de acreedores, figura ajena a nuestro sistema, o sobre las acciones de reintegración, al responder a un esquema conceptual diferente especialmente en cuanto a sus efectos.

## Procedimiento concursal especial para microempresas

### *Entra en vigor del procedimiento concursal especial para microempresas.*

El Libro tercero de la *Ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal*, que lleva por título “Procedimiento especial para microempresas”, entró en vigor el 1 de enero de 2023. Podrán acceder a este procedimiento especial los deudores que sean personas naturales o jurídicas, que lleven a cabo una actividad empresarial o profesional, que en el año anterior a la solicitud hayan empleado una media de menos 10 trabajadores y tengan un volumen de negocio anual inferior a 700.000 euros o un pasivo inferior a 350.000 euros, según las últimas cuentas cerradas en el ejercicio anterior a la presentación de la solicitud.

El principal objetivo del procedimiento especial es reducir los costes que genera el procedimiento ordinario para el deudor y para ello se articulan medidas destinadas a agilizar su tramitación y acortar su duración. Se opta por un sistema fundamentalmente telemático, con formularios normalizados, en el que la participación del juez se limitará a resolver cuestiones litigiosas o adoptar las decisiones más relevantes del procedimiento, mediante la celebración de vistas virtuales. Es, en fin, un procedimiento basado en la proactividad de las partes y serán quienes decidan si solicitan la aplicación de determinados trámites como la paralización de ejecuciones sobre activos con garantía real.

Como parte del desarrollo del Libro tercero se ha publicado la *Orden JUS/1333/2022, de 28 de diciembre*, de condiciones de acceso y modo de funcionamiento del servicio electrónico, para la cumplimentación de los formularios normalizados y de las especificaciones técnicas de la plataforma electrónica de liquidación de bienes previstas en la Ley 16/2022.

## Criterios de interpretación de la Ley de reforma del TRLC

### *Los jueces de lo mercantil comparten sus criterios interpretativos sobre diversas materias afectadas por la reforma del TRLC.*

Se hacen públicos los primeros criterios interpretativos de distintos juzgados de lo mercantil en relación varias cuestiones que se han suscitado a raíz de la reforma del TRLC llevada a cabo mediante la Ley 16/2022. Así, los jueces de lo mercantil de Barcelona se han pronunciado respecto del *régimen transitorio* de la reforma, los de Andalucía han publicado sus conclusiones en relación con las *reglas especiales de liquidación* y los *concursos sin masa* y los de Granada también sobre los concursos sin masa, y sobre la venta de la unidad productiva en el proceso de pre-pack y los créditos imprescindibles tras la comunicación de insuficiencia de masa.



## Protocolo de Luxemburgo sobre elementos de material rodante ferroviario

*Se firma la adhesión al Protocolo de Luxemburgo sobre cuestiones específicas de los elementos de material rodante ferroviario, del Convenio de Ciudad del Cabo relativo a garantías internacionales sobre elementos de equipo móvil y se formulan declaraciones*

El día 5 de diciembre de 2022 España firmó la adhesión al Protocolo de Luxemburgo sobre cuestiones específicas de los elementos de material rodante ferroviario (el “**Protocolo**”) del Convenio relativo a garantías internacionales sobre elementos de equipo móvil, hecho en Ciudad del Cabo el 13 de noviembre de 2001 (el “**Convenio**”).

El Convenio regula las denominadas garantías internacionales que gozan de eficacia internacional con independencia del lugar en el que se encuentren los bienes gravados y que tienen prioridad sobre cualquier garantía nacional regulada por los ordenamientos jurídicos internos, aun cuando hubieran sido otorgadas con anterioridad a la garantía internacional. Se complementa con cuatro protocolos adicionales adaptados a las modalidades concretas de bienes de equipo móvil: equipos aeronáuticos, material rodante de transporte ferroviario, bienes espaciales y elementos de equipo para la minería, la agricultura y la construcción.

Recordamos que la aplicación del Convenio a un tipo concreto de bienes no se produce hasta la entrada en vigor del protocolo correspondiente, situación que en el caso del Protocolo precisa del depósito de cuatro instrumentos de ratificación, aceptación, aprobación o adhesión (hasta la fecha ha sido aceptado por Gabón - también por la UE, sin que cuente como Estado contratante a estos efectos-, y ratificado por Luxemburgo, Suiza y ahora España) y de la confirmación de la plena operatividad del registro internacional, lo que no se ha dado hasta la fecha.

Dentro de las declaraciones que ha formulado España al Protocolo se establece que el Convenio será aplicable a los efectos de determinar la prioridad a las garantías preexistentes otorgadas sobre estos bienes conforme a la ley española el día siguiente al tercer aniversario de la entrada en vigor de las declaraciones.

Se procede, además, a designar al Registro de Bienes Muebles como punto de acceso que autorizará la transmisión al Registro Internacional de la información necesaria para la inscripción de las garantías internacionales sobre material rodante ferroviario, así como los avisos de garantías nacionales, con excepción de las que tengan su origen en leyes de otros Estados.

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede enviar un mensaje a nuestro equipo del [Área de Conocimiento e Innovación](#) o dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.



©2023 CUATRECASAS | Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas..