

# Financiación y Reestructuraciones



4º trimestre de 2021

Enero de 2022

## CASOS Y OPERACIONES

- > Greenalia: Programa de pagarés verdes en MARF
- > Europastry: contrato de financiación sostenible
- > Cementos Molins: Novación y extensión de su financiación sindicada sostenible

## LEGISLACIÓN

- > COVID 19 - Prórroga de medidas financieras y societarias excepcionales
- > Aprobación del Proyecto de ley de reforma de la Ley Concursal
- > Bonos Garantizados - Trasposición de la Directiva 2019/2162
- > Novedades en la normativa comunitaria con impacto en operaciones de cesión de *non-performing loans* (“NPLs”)

## JURISPRUDENCIA

- > Concurso culpable por defectuosa contabilización de crédito derivado de asistencia financiera
- > Purga de contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda en casos de ejecución hipotecaria
- > Legitimación activa del cedente en la titulación hipotecaria
- > Alcance de la responsabilidad del fiador ante la aprobación del convenio
- > Rectificación de la base imponible del IVA respecto de créditos por operaciones sujetas adquiridos antes de la declaración de concurso
- > Reducción de la base imponible del IVA en caso de impago de contraprestación fraccionada en plazos

## DOCTRINA ADMINISTRATIVA

- > Novación del préstamo hipotecario y rango
- > Tratamiento contable de una ampliación de capital por compensación de deudas
- > Tratamiento contable de la adquisición de un crédito deteriorado con garantía hipotecaria



## CASOS Y OPERACIONES

### Greenalia: Programa de pagarés verdes en MARF

Cuatrecasas ha asesorado a Greenalia, S.A. en la incorporación de un programa de pagarés verdes en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF), por un saldo vivo máximo de 100 millones de euros. Los pagarés que se emitan al amparo del programa tendrán la consideración de pagarés verdes de conformidad con los *Green Bond Principles* (GBP) y los *Green Loan Principles* (GLP).

Esta emisión permite a la compañía afianzar su posición como empresa pionera en la emisión de financiación verde, y con el cierre de la operación incorpora su primer programa de pagarés en el MARF. Por su parte, Banco Santander, S.A. ha actuado como *Lead Arranger* y Banca March como entidad colaboradora.

### Europastry: contrato de financiación sostenible

Cuatrecasas ha asesorado a BBVA, ING y otras entidades financieras en el cierre de un contrato de financiación sindicada a Europastry, compañía catalana de panadería y bollería congelada, por 800 millones de euros.

La operación incorpora criterios de sostenibilidad vinculados a objetivos de reducción de emisiones de CO2 y ahorro en el consumo de agua.

El préstamo se desglosa en 525 millones de refinanciación del actual pasivo con entidades de crédito y 275 millones de euros para afrontar los planes de crecimiento, y tiene un plazo de amortización de cuatro años, hasta finales de 2025.

Además de BBVA e ING, han intervenido CaixaBank, Sabadell, Santander, Bankinter y Banca March, así como las entidades holandesas ING y Rabobank.

### Cementos Molins: Novación y extensión de su financiación sindicada sostenible

Cuatrecasas ha asesorado Cementos Molins en la novación y extensión de su financiación sindicada sostenible para el Grupo y sociedades en España, que formalizó en 2019. Esta novación, que continúa calificada como “*sustainability linked loan*”, extiende el vencimiento en dos años, hasta diciembre 2026, y pasa a tener un límite de 300 millones de euros, repartidos entre un préstamo por importe de 75 millones de euros y una línea de crédito de 225 millones de euros. El resto de los términos y condiciones se mantienen sin cambios.

La financiación, que en su día fue la primera financiación sindicada sostenible de una compañía del sector cementero en España, continúa vinculada a objetivos de sostenibilidad, más concretamente a la reducción de emisiones de CO2, una de las acciones de la hoja de ruta de sostenibilidad de la compañía.

En la novación, suscrita por la totalidad de las entidades financiadoras de la operación original, participan CaixaBank, que actúa como banco agente y coordinador de la financiación y de sostenibilidad, Banco Sabadell, BBVA, Banco Santander, HSBC y Banca Intesa Sanpaolo.

## LEGISLACIÓN

### COVID 19 - Prórroga medidas excepcionales

Desde el mes de marzo de 2020 hemos venido informando puntualmente de las novedades jurídicas relevantes para las empresas en relación con las medidas aprobadas por el COVID-19. Para un resumen ejecutivo de las principales medidas puede acceder a nuestro legal flash:

[COVID-19: Aspectos esenciales para empresas, entidades financieras y fondos](#)

En estos últimos meses, se han seguido adoptando medidas excepcionales para las empresas entre las que destacamos las introducidas por el Real Decreto-ley



27/2021. Tras la extensión por la Comisión Europea del Marco Temporal de Ayudas, el Gobierno prorrogó diversas medidas cuyo plazo de vigencia finalizaba a finales de este año para apoyar la recuperación de las empresas.

- **Avales ICO y fondos de recapitalización.** Se extienden las líneas de avales del ICO y de los fondos de recapitalización de empresas gestionados por SEPI y COFIDES hasta el 30 de junio de 2022.
- **Disolución por pérdidas.** A efectos prácticos, se postpone un ejercicio (hasta el cierre del ejercicio 2022) la aplicación de la causa de disolución por pérdidas cualificadas.
- **Declaración de concurso.** Se postpone hasta el 30 de junio de 2022 la obligación del deudor insolvente de solicitar el concurso.
- **Inversiones exteriores.** Se extiende hasta 31 de diciembre de 2022 la obligación de autorización previa para determinadas “inversiones extranjeras directas” provenientes de países de la UE/EFTA.

Para más detalle puede consultarse nuestro legal flash: [Prórroga de medidas financieras y societarias excepcionales](#)

### Aprobación del Proyecto de Ley de reforma de la Ley Concursal

El 14 de enero de 2022 se publicó en el Boletín del Congreso de los Diputados el texto del [Proyecto de Ley de reforma del texto refundido de la Ley Concursal para la trasposición de la Directiva \(UE\) 2019/1023 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, sobre marcos de reestructuración preventiva, exoneración de deudas e inhabilitaciones, y sobre medidas para aumentar la eficiencia de los procedimientos de reestructuración, insolvencia y exoneración de deudas](#). La tramitación de este expediente se desarrollará por el procedimiento de urgencia durante los próximos meses.

Recordamos que este proyecto contempla varias medidas que suponen un cambio relevante en las

reestructuraciones de deuda: entre otras, se regulan los llamados planes de reestructuración, instrumentos preconcursales más ágiles, flexibles y con un ámbito más amplio que el de los acuerdos de refinanciación al incluir tanto la posibilidad de arrastre no solo de acreedores de todo tipo (financieros y comerciales) sino también al propio deudor, y se amplía la regulación de las compraventas de unidades productivas dotándola de mayor seguridad jurídica en cuanto a su extensión y efectos.

### Bonos Garantizados - Trasposición de la Directiva 2019/2162

El Consejo de Ministros ha aprobado el [Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre](#) de transposición de varias directivas de la Unión Europea, entre las que se encuentra la [Directiva \(UE\) 2019/2162 del Parlamento Europeo a del Consejo, de 27 de noviembre de 2019, sobre la emisión a la supervisión pública de bonos garantizados y por la que se modifican las Directivas 2009/65/CE y 2014/59/UE](#).

Destacamos estos aspectos de la norma:

- Se recoge en un único texto legal el, hasta el momento, disperso régimen de los bonos garantizados (“covered bonds” en terminología anglosajona), que incluye en España cédulas y bonos hipotecarios, cédulas territoriales y de internacionalización.
- Se establece qué entidades pueden emitir bonos garantizados (entidades de crédito) y se introduce una única definición de bono garantizado.
- Se armonizan los criterios y condiciones de emisión y se determina el conjunto de cobertura que sirve como garantía, las reglas aplicables en caso de insolvencia y resolución del emisor, el organismo de control del conjunto de cobertura y la obligación de disponer de un colchón de liquidez.
- Se prevén las emisiones mediante estructuras intragrupo realizados por varias entidades del mismo grupo, la utilización de activos de cobertura adquiridos de otras entidades y la



posibilidad de prorrogar automáticamente las emisiones de bonos.

- Se introduce una nueva regulación de las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca.

Para más detalle puede acceder a nuestro legal flash: [Bonos Garantizados \("Covered Bonds"\) Transposición de la Directiva 2019/2162](#)

[El RDL 24/2021 fue convalidado el pasado mes de diciembre por las Cortes, y actualmente está tramitándose como Proyecto de Ley.](#)

### Novedades en la normativa comunitaria con impacto en operaciones de cesión de *non-performing loans* ("NPLs")

En el ámbito de la cesión de NPLs, destacamos en primer lugar la aprobación de la Directiva 2021/2167 del Parlamento Europeo y del Consejo de 24 de noviembre de 2021 sobre los administradores de créditos y los compradores de créditos y por la que se modifican las Directivas 2008/48 y 2014/17 (la "Directiva de NPLs").

La Directiva de NPLs pretende establecer un marco común y requisitos relativos a los administradores de crédito ("servicers") y compradores de crédito, con el objetivo fundamental de reducir el nivel actual de préstamos fallidos y prevenir su acumulación excesiva en un futuro en las carteras de los bancos.

- En cuanto a los **administradores de créditos**, la norma establece un régimen de autorización y de registro.

Este régimen de autorización supone un cambio importante en relación con la ausencia de reserva de actividad de administración de deuda que rige en el ordenamiento jurídico español.

Comporta además que los administradores de créditos autorizados en un Estado miembro podrán llevar a cabo sus actividades en otros Estados Miembros bajo el marco regulatorio conferido por la autorización de su regulador

nacional, sin necesidad de solicitar autorización en cada Estado Miembro de destino donde se pretenda prestar los servicios.

Asimismo, se establece un registro nacional de todos los administradores de créditos autorizados a prestar servicios en cada Estado Miembro, incluidos los administradores de créditos de otros Estados Miembros que presten servicios en territorio de otro estado con arreglo a la libre prestación de servicios.

- Por lo que respecta a los **compradores de crédito**, la norma establece una serie de normas de actuación que tienen por objeto proteger la posición contractual del deudor.

La norma prevé además la obligación de notificar la cesión del crédito al deudor antes de la reclamación del primer pago o cuando el deudor lo solicite.

La Directiva de NPLs entró en vigor el 28 de diciembre de 2021 y los Estados Miembros deberán transponerla al ordenamiento interno antes del 29 de diciembre de 2023. No obstante, la norma establece un plazo de seis meses a contar desde la fecha límite de transposición, durante el cual los administradores de créditos existentes podrán seguir realizando su actividad sin autorización, antes de sujetarse a esta.

En segundo lugar, avanza la tramitación de la [propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo sobre la ley aplicable a los efectos frente a terceros de las cesiones de créditos](#), cuyo objetivo específico, a tenor del texto propuesto es "*ayudar a aumentar el número de transacciones transfronterizas de créditos aportando seguridad jurídica mediante la adopción de normas de conflicto de leyes uniformes a escala de la UE, eliminando así los riesgos jurídicos y las posibles consecuencias sistémicas y facilitando la inversión transfronteriza, el acceso al crédito a menor coste y la integración de los mercados*".

Actualmente esta propuesta, que presenta una gran complejidad técnica, está siendo negociada y se encuentra en fase de acuerdos interinstitucionales entre el Parlamento y Consejo de la UE.



Por otra parte, cabe mencionar que la Comisión Europea presentó el pasado mes de junio la [propuesta de Directiva relativa a los créditos al consumo](#) que derogará y reemplazará a la [Directiva 2008/48/CE](#). En el marco de esta norma y, en general de la protección del consumidor, la Comisión Europea ha planteado también la revisión de la *Mortgage Credit Directive* "directiva"/"MCD" ([Directiva 2014/17/UE de 4 de febrero sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento \(UE\) no 1093/2010](#)), para lo cual solicitó el pasado 20 de diciembre el asesoramiento técnico de la EBA.

## JURISPRUDENCIA

### Concurso culpable por defectuosa contabilización de crédito derivado de asistencia financiera

Una sociedad presta asistencia financiera para la adquisición, por la matriz, de sus acciones en el año 2001. En la contabilidad se mantiene durante años el crédito contra esta, a pesar de no resultar posible su cobro. Declarado el concurso, el administrador es condenado al pago parcial del déficit concursal, porque la asistencia financiera agravó la insolvencia y se mantuvieron irregularidades contables relevantes, a lo que se añade la falta de depósito de las cuentas anuales a partir de determinado ejercicio.

En la [STS de 26 de octubre de 2021, núm. 726/2021 \(ECLI:ES:TS:2021:3874\)](#) se confirma la condena. Aunque la asistencia financiera no fuera atacada en su momento y hubiera prescrito incluso la acción de responsabilidad contra el administrador, si el comportamiento es susceptible de agravar la insolvencia (lo que será tanto más improbable cuanto mayor sea el tiempo transcurrido) y el administrador lo ha sido durante el periodo de los dos años anteriores a la declaración de concurso. En este caso, la idoneidad del comportamiento pretérito para agravar la insolvencia estriba, básicamente, en el indebido mantenimiento del crédito por un importe elevado en las cuentas de la compañía (lo que empaña la imagen

fiel del patrimonio), de la que el imputado continuó siendo administrador.

El TS recuerda, por lo demás, que el cómplice (en este caso, la matriz) no puede ser condenado por responsabilidad concursal.

### Purga de contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda en casos de ejecución hipotecaria

En la [STS de 15 de noviembre de 2021, núm. 783/2021 \(ECLI:ES:TS:2021:4141\)](#) se analiza si el adjudicatario de una finca arrendada en virtud de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda no inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la hipoteca ejecutada puede extinguir el arrendamiento. El TS, en contra de la tesis sostenida en algunas sentencias y por algunas Audiencias Provinciales, se pronuncia a favor de la purga de estos arrendamientos. En concreto, considera que, a diferencia de lo que ocurre en los supuestos de transmisión consensual, en los casos de ejecución hipotecaria no resulta de aplicación el [art. 29 LAU](#) (que establece que el adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurren los requisitos del [art. 34 LH](#)) sino el [art. 1.571 Cc](#) (conforme al cual el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo lo dispuesto en la LH, teniendo derecho el arrendatario a la indemnización de los daños y perjuicios que se le causen).

La [RDGSJFP de 3 de noviembre de 2021 \(BOE 26.11.21\)](#) también establece que, salvo que se hubiese inscrito este tipo de arrendamientos en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la hipoteca o a la anotación del embargo, la ejecución forzosa derivada de la hipoteca o de la traba determinará la extinción del contrato de arrendamiento, y con él sus derechos accesorios (como p.ej. el derecho de tanteo o retracto del arrendatario en caso de venta previsto en el [art. 25 LAU](#) aplicable a los supuestos de transmisión judicial de fincas).



## Legitimación activa del cedente en la titulización hipotecaria

Destacamos la [sentencia del Tribunal Supremo \(Sala de lo Civil\) nº 3767/2021, de 20 de octubre de 2021 \(ECLI:ES:TS:2021:3767\)](#), que confirma que la entidad que tituliza préstamos y créditos hipotecarios ostenta, junto con el titular de las participaciones, la legitimación activa contra los deudores.

En el marco de la titulización de préstamos con garantía hipotecaria, la cesión de los derechos de crédito puede articularse mediante la emisión de participaciones hipotecarias, de conformidad con el [Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre](#) (mencionado en la sección anterior de legislación y que deroga a la [Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario](#)) y el [Real Decreto 716/2009](#). En dicha cesión, la entidad cedente actúa como emisora de tales títulos, mientras que el fondo de titulización cesionario los suscribe.

El Alto Tribunal considera que, atendiendo a la estructura jurídica que subyace en la titulización hipotecaria, la cesión tiene una naturaleza especial y un “claro componente fiduciario”. El Tribunal Supremo observa las siguientes características:

- La emisión de participaciones hipotecarias no altera el vínculo entre la entidad y el deudor, pues la entidad sigue siendo titular del préstamo.
- Tras la cesión, la entidad tiene atribuida la custodia y administración del préstamo.
- La entidad tiene la consideración de “acreedor hipotecario” en virtud del [artículo 15 de la mencionada Ley 2/1981](#) (previsto también en la [Disposición Adicional 1ª del mencionado Real Decreto-ley 24/2021](#)).
- Una vez efectuada la cesión, la entidad continúa inscrita en el correspondiente registro de la propiedad en calidad de titular registral del préstamo.

A la vista de lo anterior, el Tribunal Supremo concluye que la entidad cedente conserva la legitimación activa contra el deudor. Adicionalmente, la legitimación no

se limita al procedimiento de ejecución hipotecaria, sino que se extiende también al proceso declarativo. A modo de aclaración, se señala que la legitimación activa de la entidad cedente no obstaculiza la legitimación activa del titular de la participación hipotecaria (es decir, el fondo de titulización).

## Alcance de la responsabilidad del fiador ante la aprobación del convenio

La [STS de 29 de septiembre de 2021, núm. 653/2021 \(ECLI:ES:TS:2021:3529\)](#) advierte que corresponde al fiador acreditar que el acreedor ha aceptado el convenio si se pretende que se le aplique el régimen previsto en el [art. 135.2 LC](#) (que se corresponde con el [art. 399.2 TRLC](#)). Conforme a este precepto, la responsabilidad del fiador frente al acreedor adherido o que vota a favor del convenio se rige por los pactos que hubieran establecido las partes. El TS considera que nos encontramos ante la prueba de hechos que impiden o extinguen la eficacia de los aducidos en la demanda (existencia del convenio y aceptación por el acreedor) y que, en consecuencia, deben ser probados por el demandado.

En el caso examinado, como no quedó acreditado que el acreedor hubiera aceptado el convenio, los derechos que el acreedor tenía frente al fiador no se vieron afectados por el contenido del convenio. Añade el Tribunal que aun cuando se hubiera probado la aceptación del convenio por el acreedor, las consecuencias hubieran sido las mismas por que las partes habían pactado en la fianza que la aceptación por el acreedor de un convenio en el concurso del deudor no impediría la plena subsistencia de sus derechos frente a sus fiadores.

## Rectificación de la base imponible del IVA respecto de créditos por operaciones sujetas adquiridos antes de la declaración de concurso

El TJUE ha dictado la sentencia de 11 de noviembre de 2021 en el [asunto C-398/20, Elvospol](#), en el que se analiza la adecuación de la normativa de la República Checa sobre el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) a la [Directiva 2006/112/CE del Consejo, de 28 de](#)



noviembre de 2006, relativa al sistema común del Impuesto sobre el Valor Añadido (“Directiva del IVA”).

De acuerdo con el precepto controvertido de la normativa checa, el sujeto pasivo de una operación sujeta al IVA está facultado para rectificar la base imponible del impuesto cuando el deudor de la operación haya sido objeto de declaración de concurso de acreedores, pero siempre y cuando el derecho de crédito por IVA a favor del sujeto pasivo se haya originado antes del plazo de los seis meses previos a la declaración de concurso. En el caso analizado, una empresa checa (ELVOSPOL) realizó una entrega de bienes a favor de otra empresa checa que fue declarada en concurso dentro del período de los seis meses siguientes a la operación.

La administración tributaria checa no admitió como válida la rectificación de la base imponible realizada por el sujeto pasivo porque la operación que dio lugar al IVA impagado por la concursada se produjo dentro de los seis meses anteriores a la fecha de declaración del concurso. El litigio llega al TJUE como decisión prejudicial planteada por los órganos judiciales checos que conocían del litigio.

El TJUE señala que de conformidad con el artículo 90.1 de la Directiva del IVA, los Estados miembros deben permitir a los sujetos pasivos la rectificación de la base imponible de las operaciones sujetas al IVA cuando se produce un impago de las mismas con posterioridad a su realización, y que únicamente pueden establecerse excepciones a dicha regla con el objetivo de que los Estados miembros puedan combatir la incertidumbre inherente a la recaudación del IVA adeudado en casos en los que el impago, total o parcial, de la contraprestación sujeta al IVA, sea de difícil verificación o bien sea meramente provisional.

El TJUE considera que cuando este requisito no va acompañado de ningún dato objetivo sobre el contexto de dichos créditos, no tiene por finalidad combatir la incertidumbre relativa a su cobro y, por tanto, no está justificado. Por este motivo el TJUE concluye que la normativa checa que supedita la rectificación de la base imponible del IVA a que el crédito impagado no se haya generado dentro de los seis meses anteriores a la fecha de declaración del concurso es contraria al Derecho comunitario porque

dicho requisito de plazo no permite descartar que al final ese crédito pueda, con carácter definitivo, resultar incobrable.

### Reducción de la base imponible del IVA en caso de impago de contraprestación fraccionada en plazos

La STJUE de 28 de octubre de 2021, asunto C-324/20, X-Beteiligungsgesellschaft mbH, resuelve la cuestión prejudicial remitida por el Tribunal Supremo de lo Tributario de Alemania (*Bundesfinanzhof*) respecto al alcance del art. 90.1 de la Directiva IVA.

En el caso analizado por el TJUE se produjo una prestación de servicios entre dos empresas alemanas y la contraprestación se acordó que sería satisfecha de forma fraccionada en distintos pagos, cada uno con su fecha de vencimiento. La cuestión que se plantea es si ante un impago total o parcial de alguno de los pagos fraccionados, antes de que resulten exigibles, el sujeto pasivo está facultado para proceder a la modificación de la base imponible del IVA en los términos del art. 90.1 de la Directiva del IVA.

El TJUE analiza el efecto conjunto de dos preceptos de la Directiva de IVA: por una parte, el art. 64, según el cual cuando la contraprestación de las operaciones sujetas al IVA determine cantidades exigibles o pagos sucesivos, el IVA se devengará en el momento del vencimiento de los plazos a que tales cantidades exigibles o pagos se refieran; y por otra, el art. 90.1, según el cual los Estados miembros deben permitir a los sujetos pasivos la rectificación de la base imponible de las operaciones sujetas al IVA cuando se produzca un impago con posterioridad a su realización.

El TJUE considera que el pago en tramos de la contraprestación de un servicio sujeta al IVA no está comprendido en el supuesto de impago de la contraprestación a que se refiere el art. 90.1 de la Directiva del IVA porque dicha modalidad de cobro de la contraprestación no modifica el importe de la remuneración que se supone obtendrá el sujeto pasivo o que pueda realmente cobrar y, en consecuencia, ni la base imponible del IVA resultará alterada ni la Administración tributaria percibirá un IVA superior al



que devengue el sujeto pasivo por el servicio prestado. Adicionalmente, apunta el TJUE que, dado que antes de la fecha de vencimiento de cada tramo de la contraprestación, este no es exigible, esta situación no puede asimilarse a una situación en la que el beneficiario de la prestación del servicio solo satisface de modo parcial el crédito que debe.

## DOCTRINA ADMINISTRATIVA

### Novación del préstamo hipotecario y rango

Las RRDGSJFP de 8 de septiembre y 21 de diciembre de 2021 examinan las distintas situaciones que pueden darse respecto del rango de un préstamo hipotecario que es objeto de una novación modificativa.

La DG parte del criterio que fijó tras la reforma de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios operada por la Ley 41/2007 y que reconoció de forma expresa la posibilidad de recarga de la hipoteca con mantenimiento del rango: la ampliación de capital no supondrá una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita, excepto cuando implique un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o exista una ampliación del plazo por ese incremento. En caso contrario, es decir, cuando la ampliación de capital de la recarga exceda la responsabilidad hipotecaria o vaya acompañada de una ampliación del plazo, el exceso será tratado como una segunda hipoteca.

En el caso de que no existan cargas o titularidades intermedias, será la voluntad de las partes la que determine la configuración de la hipoteca. De esta forma, las partes podrán acordar el mantenimiento de una única hipoteca en garantía de la obligación que se nova, pero para ello, será necesario que los conceptos accesorios que se garantizan (intereses y costas) sean los mismos y la responsabilidad hipotecaria que les corresponde se calcule de forma homogénea. Si su configuración no es uniforme, deberá entenderse que las partes optan por la constitución de dos hipotecas con sus respectivas responsabilidades hipotecarias por los diferentes conceptos.

### Tratamiento contable de una ampliación de capital por compensación de deudas

Se plantea una operación en la que se emitirán acciones por debajo de su valor razonable. El mecanismo seguido consiste en capitalizar por parte del socio mayoritario un crédito contra la sociedad a valor nominal (1 euro), por debajo del valor razonable de las acciones (el valor de cotización es de 3 euros), ofreciendo al resto de socios la posibilidad de suscribir acciones, en efectivo, también a 1 euro. Es decir, usando los números de la consulta, la deuda que mantiene la sociedad con su socio es de 750.000 euros y se emiten 750.000 acciones para compensarla, cuando si se capitalizara a valor razonable se emitirían, presumiblemente, 250.000 acciones (asumiendo que el valor razonable de la deuda sea su nominal y que el valor de cotización de las acciones sea un valor razonable fiable). Por este motivo, para que no exista perjuicio patrimonial para los otros socios también se les permite suscribir, mediante una aportación en efectivo, acciones a un 1 euro.

El ICAC analiza el artículo 33.3 de la Resolución de 5 de marzo de 2019 por la que se desarrollan los criterios de presentación de los instrumentos financieros y otros aspectos contables relacionados con la regulación mercantil de las sociedades de capital. En concreto, la cuestión dudosa surge porque dicha norma establece que el aumento de fondos propios en un aumento de capital por compensación de deudas debería ser equivalente al valor de cotización de las acciones entregadas (en este caso, si se emiten 750.000 euros se deberían aumentar fondos propios por 2.250.000 euros). Sin embargo, en este caso, se están emitiendo más acciones de las que correspondería al valor razonable de la deuda, con lo que reconocer un aumento de fondos propios por tal importe (2.250.000 euros) supondría una minoración de reservas en la sociedad emisora por la diferencia (1.500.000 euros). Ante esta situación el ICAC concluye que se debería hacer el aumento de fondos propios al valor razonable de la deuda (que entendemos que no debería diferir significativamente de su valor nominal, lo que llevaría a la misma solución que la indicada incrementando fondos propios por 2.250.000 euros y minorándolos en 1.500.000 euros).



Acto seguido, el ICAC indica que deberá informarse sobre la operación y justificarse la emisión de acciones sin usar el valor de cotización de la acción. Debe tenerse en cuenta que esta contestación tiene alcance meramente contable sin validar mercantilmente ni a otros efectos la operación.

Es la [consulta 1 del ICAC publicada del BOICAC 127](#).

## Tratamiento contable de la adquisición de un crédito deteriorado con garantía hipotecaria

En la [consulta 2 publicada en el BOICAC 127](#), el ICAC concluye que la adquisición de un derecho de crédito por debajo de nominal puede permitir al adquirente ejecutar un bien inmueble que puede tener un valor razonable mayor que el precio que ha pagado por el crédito (aunque seguramente muy inferior al valor nominal del mismo). En el momento de la ejecución se ha planteado la duda de si se genera un ingreso como consecuencia de la diferencia entre el precio de adquisición del crédito y el valor del activo adjudicado. El ICAC responde que *“este Instituto considera que cuando el propósito principal de la adquisición del crédito fuese la incorporación del activo sobre el que se ha constituido la garantía al patrimonio de la empresa, para su posterior uso o transformación, no se debería reconocer ingreso alguno y el activo financiero se mantendrá valorado por su precio de adquisición menos, en su caso, las correcciones valorativas necesarias”*.

Sin embargo, esta primera conclusión se ve matizada para los ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021, puesto que el ICAC considera que en estos casos *“en principio, estos instrumentos deberán contabilizarse a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, salvo en aquellos supuestos más excepcionales en los que, atendiendo a la gestión desarrollada, proceda contabilizarlos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (porque cumplan la definición de mantenidos para negociar o se gestionen en grupo sobre la base de su valor razonable)”*. Y surge la duda de cuál es el valor razonable del crédito, si lo asociamos al valor del activo dado en garantía, entonces al dar de baja el crédito se deberá transferir a pérdidas y ganancias la diferencia reconocida en patrimonio neto y, por tanto, reconocer el ingreso.

Ciertamente, el ICAC no manifiesta que esta sea la interpretación que se deba seguir, aunque sí parece apuntar a esta solución cuando indica que *“si el activo financiero se ha venido contabilizando a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, el inmueble se reconocerá por dicho valor en la fecha de la adjudicación, y la renta reconocida en el patrimonio neto se reclasificará en esa fecha a la cuenta de pérdidas y ganancias”*. El ICAC también permite considerar que estas carteras se pueden seguir valorando a coste amortizado, con criterios ya conocidos, en determinadas circunstancias.

---

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2022 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.

