



ANDERSEN®

Newsletter

**EMPRESA**  
**FAMILIAR**

**20**  
**26**



# Index

Andersen in Spain

004

**NOVEDADES EMPRESA FAMILIAR:**

Departamento de Empresa Familiar de Andersen

008

**LA SUCESIÓN EN LA EMPRESA FAMILIAR EL PACTO  
SUCESORIO EN CATALUÑA**

Rafael Vallet | Socio

012

**VALORAR PARA DAR CONTINUIDAD:** Por qué en la  
empresa familiar no basta con aplicar múltiples

Mickael Eiras | Asociado Senior

014

**COMPRA DE VIVIENDAS SOBRE PLANO:** Para poder ejecutar el  
aval, el supremo exige adquisición para uso propio residencial

**WOHNUNGSKAUF ZUM BAUZEITPUNKT:** Für die geltendmachung  
der bürgschaft verlangt der oberste gerichtshof den erwerb für  
eigene wohnzwecke

Fernando Lozano | Socio

Evangelina Rodríguez | Abogada Senior

018

**LA COMUNIDAD DE MADRID AMPLÍA LA REDUCCIÓN DEL 99 %  
EN EL ISD:** Una reforma que trasciende el núcleo familiar tradicional

Jesús Alemany | Socio

Ana Hernández | Asociada

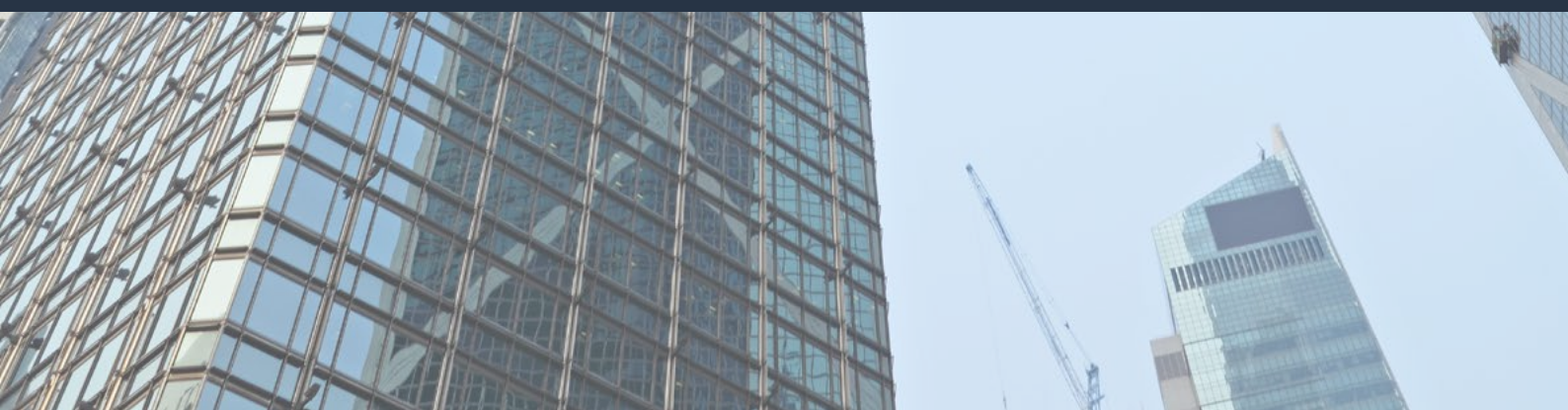


Suscríbete

Si desea recibir las actualizaciones sobre Empresa Familiar que elabora el equipo de Andersen, puede suscribirse a través de **este formulario**.



Análisis jurídico de cuestiones clave que inciden en la gestión, fiscalidad y continuidad de la empresa familiar.



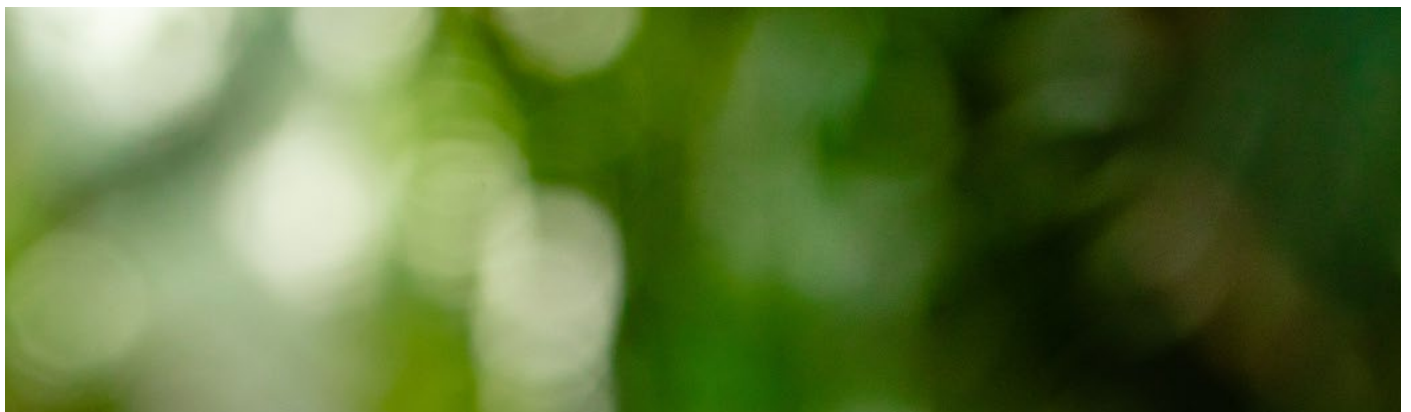
# Novedades empresa familiar

## Departamento de Empresa Familiar de Andersen

✉ [empresa.familiar@es.andersen.com](mailto:empresa.familiar@es.andersen.com)

### **Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de octubre de 2025 (publicada en el BOE el 26 de febrero de 2026).**

La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) de 29 de octubre de 2025, publicada en el BOE el 26 de febrero de 2026, aborda la validez y la inscribibilidad registral del reparto de dividendos en especie mediante la transmisión de inmuebles a favor del socio único, en un ejercicio cuyas cuentas anuales no habían sido aún formuladas ni aprobadas en el momento de adoptar el acuerdo. Presentada la escritura pública en el Registro de la Propiedad, la Registradora deniega la inscripción oponiendo dos defectos.



El primero de ellos cuestiona la validez misma de la operación, al entender que los artículos 272 y 273 de la Ley de Sociedades de Capital exigen que la junta general resuelva sobre la aplicación del resultado una vez aprobadas las cuentas anuales, sin que quepa anticipar ese reparto. La DGSJFP rechaza este planteamiento con contundencia, aplicando el artículo 277 de la LSC, que reconoce expresamente la potestad del órgano de administración y de la junta general para acordar la distribución de dividendos a cuenta antes de que los resultados del ejercicio sean formulados y aprobados, siendo suficiente la

elaboración de un estado contable intermedio por el órgano de administración que acredite la existencia de liquidez suficiente. En cuanto al pago en especie, la Dirección General recuerda que esta modalidad de distribución es perfectamente válida cuando así lo contemplan los estatutos o cuando lo decide unánimemente la junta, siendo en este caso el socio único quien adopta esa decisión. Concurriendo todos los requisitos de validez negocial, consentimiento, objeto y causa lícita, y habiéndose producido la entrega efectiva de los bienes, ningún obstáculo cabe oponer a la inscripción.

El segundo defecto apuntaba a la falta de valoración individualizada de cada una de las fincas transmitidas, al haberse fijado únicamente un importe global como contravalor del conjunto de los bienes. La DGSJFP revoca también este defecto, señalando que la nota de calificación no identifica precepto legal alguno que imponga distribuir ese valor global entre los distintos inmuebles. La clave está en la naturaleza jurídica de la operación: no se trata de una aportación no dineraria como contravalor de participaciones sociales, donde sí es exigible la valoración individualizada de cada bien, sino del pago en especie de un crédito previamente nacido, el correspondiente al dividendo acordado, respondiendo los bienes conjuntamente por el total del importe de dicho crédito. No existe, por tanto, exigencia legal mercantil de asignar un valor específico a cada inmueble transmitido.

En definitiva, la DGSJFP estima íntegramente el recurso y revoca la calificación negativa, confirmando la plena inscribibilidad de la operación. La resolución sienta una doctrina de notable utilidad práctica: el reparto de bienes inmuebles a cuenta de dividendos, acordado por el socio único de una sociedad y formalizado en escritura pública con el respaldo de un estado contable intermedio, es una operación mercantilmente válida e inscribible en el Registro de la Propiedad, sin que sea exigible la aprobación previa de las cuentas anuales ni la asignación de un valor individualizado a cada uno de los bienes transmitidos.

### **Sentencia del Tribunal Supremo Nº 404/2026 del 16 de marzo de 2026.**

La Sentencia del Tribunal Supremo 404/2026, de 16 de marzo de 2026, resuelve un conflicto de gobierno societario en una sociedad limitada con dos grupos de socios enfrentados, esto es, una mayoría formada por tres hermanos con el 51,74% del capital y un socio minoritario con el 48,26% restante, cuyo hijo ejercía como administrador único. La mayoría convocó una junta general con un orden del día limitado a la aprobación de cuentas y gestión social, pero una vez reunida, y sin que el administrador ni el socio minoritario comparecieran, adoptó dos acuerdos que no figuraban en la convocatoria: el cese del administrador único y el nombramiento inmediato de su sustituto. El socio minoritario impugnó ambos acuerdos alegando, entre otros motivos, que ninguno había sido anunciado en el orden del día.

El Tribunal Supremo desestima el recurso y confirma la validez de ambos acuerdos. Respecto al cese, recuerda que el artículo 223.1 LSC establece expresamente que los administradores pueden ser separados de su cargo en cualquier momento por la junta general, aunque la separación no conste en el orden del día, constituyendo esta previsión una excepción a la regla general. Respecto al nombramiento del sustituto, el Tribunal da un paso más y extiende esa misma excepción al acuerdo de nombramiento, al considerar que se trata de un acuerdo conexo y necesario al cese del administrador único. Si se permite cesar al administrador sin previo anuncio, sería contrario a la lógica societaria dejar a la sociedad bloqueada impidiendo el nombramiento inmediato del sustituto en la misma junta. El único límite que el Tribunal fija es que no cabría aprovechar esa misma junta para modificar el tipo de órgano de administración.



## **Sentencia del Tribunal Supremo N° 674/2026, del 5 de mayo de 2026.**

La Sentencia del Tribunal Supremo 674/2026, de 5 de mayo de 2026, aborda la validez de los acuerdos de reparto de dividendos en especie adoptados en ejecución de un pacto omnilateral de socios, y los límites de la acción de impugnación cuando quien impugna fue parte en dicho pacto y ya se ha beneficiado de su ejecución.

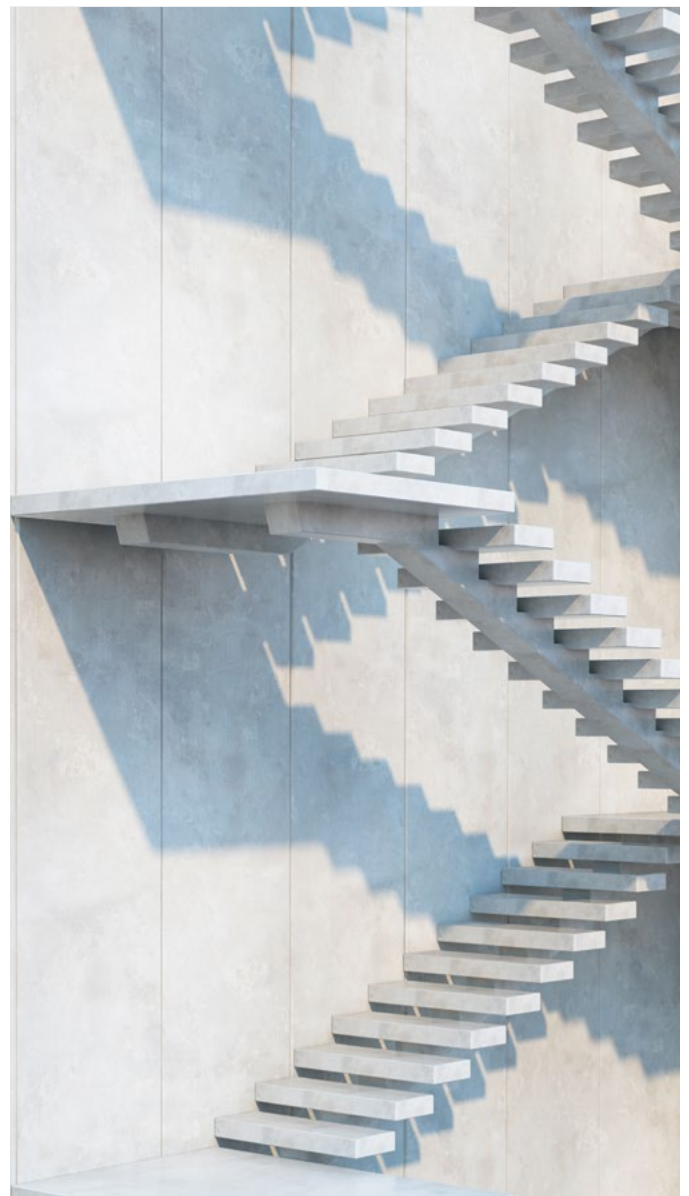
La sociedad en cuestión estaba participada por dos ramas de una misma familia que, en 2015, suscribieron un pacto de socios omnilateral con el objetivo de separar gradualmente sus patrimonios y disolver sus vínculos societarios. En dicho pacto se establecía, entre otros extremos, el compromiso de votar anualmente a favor del reparto de un dividendo mínimo del 50% del resultado y la prevalencia del pacto sobre los estatutos sociales en caso de discrepancia. En ejecución de ese pacto, se acordó un reparto de dividendos mixto, esto es, la rama mayoritaria recibió inmuebles en especie y el resto de los socios cobró sus dividendos en efectivo.

Los socios minoritarios impugnaron los acuerdos alegando que los estatutos no contemplaban el reparto en especie, que las cuentas no reflejaban la imagen fiel de la sociedad y que los acuerdos eran abusivos al haber recibido la mayoría inmuebles por un valor de mercado superior al dividendo que les correspondía.

El Tribunal Supremo desestima íntegramente el recurso y confirma, en primer lugar, que el pacto omnilateral contemplaba implícitamente el reparto en especie como forma de repartir los activos sociales entre las dos ramas, sin que esa interpretación resultara contraria a la literalidad del pacto. En segundo lugar, y con mayor contundencia, el Tribunal declara que es contraria a las exigencias de la buena fe la impugnación de un acuerdo social adoptado en cumplimiento de un pacto omnilateral suscrito por todos los socios, cuando quien impugna fue parte en dicho pacto y ya se ha beneficiado de su ejecución, habiendo cobrado el dividendo en efectivo que correspondía a la rama

minoritaria. Así lo había establecido ya la STS 103/2016, de 25 de febrero, doctrina confirmada por la STS 120/2020, de 20 de febrero.

La sentencia tiene un interés directo y práctico para la empresa familiar, especialmente en los procesos de separación patrimonial entre ramas. Confirma que el pacto omnilateral es un instrumento eficaz para articular repartos de activos en especie, aunque los estatutos no lo prevean expresamente, y advierte que quien ha participado en la negociación y ejecución de ese pacto no puede después impugnar los acuerdos adoptados a su amparo invocando su ilegalidad.



## Sentencia del Tribunal Supremo Nº 749/2026 del 13 de mayo de 2026.

La Sentencia del Tribunal Supremo 749/2026, de 13 de mayo de 2026 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), aborda si el socio de una empresa familiar puede limitar, en su propio testamento, los derechos económicos que la ley reconoce al cónyuge viudo como usufructuario de las acciones de la empresa, en concreto el derecho a cobrar, al finalizar el usufructo, el incremento de valor que hayan experimentado esas acciones por los beneficios que la empresa fue acumulando en reservas durante todos los años en que duró el usufructo.

En este caso, el socio de una empresa familiar, al otorgar su testamento en 2005, dejó a su mujer el usufructo vitalicio de un paquete de acciones de la empresa familiar, pero dejó muy claro que ese usufructo se circunscribiría únicamente al dividendo que efectivamente repartan las empresas según acuerdos de las Juntas Generales de Socios. Es decir, la mujer tendría derecho a cobrar los dividendos que la empresa fuera repartiendo cada año, pero nada más.

Al fallecer la viuda, los hijos de una de sus hijas ya fallecidas, es decir los nietos del socio, reclamaron que se incluyera en la herencia de su abuela una cantidad adicional de más de 15 millones de euros, equivalente al incremento de valor que habían experimentado las acciones durante todos los años que duró el usufructo, por los beneficios que la empresa había ido acumulando en reservas en lugar de repartirlos como dividendos.

Los recurrentes argumentaban que la ley que regula esto, el artículo 128 de la Ley de Sociedades de Capital, es una norma imperativa que se aplica siempre, con independencia de lo que diga el título constitutivo del usufructo, por lo que el testador no podía excluirla.

El Tribunal Supremo rechaza este argumento de forma rotunda. La propia ley establece una regla clara de jerarquía en las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario, en las que rige en primer lugar lo dispuesto en el título constitutivo del usufructo, en este

caso el testamento, y solo en caso de silencio del título se aplica la ley.

Por tanto, la norma sobre liquidación del usufructo de acciones es dispositiva, no imperativa, y el título constitutivo puede perfectamente excluir el derecho del usufructuario a reclamar ese incremento de valor al finalizar el usufructo. En este caso, la voluntad del testador era clara y contundente: el adverbio “únicamente” que empleó no deja margen de duda sobre su intención de limitar el usufructo de su mujer exclusivamente a los dividendos efectivamente repartidos por la junta. Y añade el Tribunal que la voluntad del testador fue precisamente esa, y no que, tras el fallecimiento de su esposa, lo que ella no disfrutó lo disfrutaran sus otros hijos o descendientes, sometiendo a la empresa a la supresión del fondo de reserva.

En cuanto al interés para la empresa familiar, la sentencia es especialmente práctica por dos razones.

❖ Confirma que el socio puede diseñar en el testamento un usufructo a favor del cónyuge viudo que se limite a los dividendos efectivamente repartidos, sin que al extinguirse el usufructo se genere una deuda millonaria frente a los herederos del cónyuge por la acumulación de reservas durante años. Esto es determinante cuando la empresa tiene una política de reinversión de beneficios y no reparte dividendos de forma sistemática.

❖ Aclara definitivamente que las reglas de liquidación del usufructo son dispositivas tanto para las acciones de sociedades anónimas como para las participaciones de sociedades limitadas, disipando la duda que existía sobre si el silencio de la ley respecto de las acciones podía interpretarse como imperatividad.



El futuro de la empresa familiar se construye con previsión."

# La sucesión en la empresa familiar

## El pacto sucesorio en Cataluña



**Rafael Vallet**

Socio | Derecho Mercantil y M&A

✉ rafael.vallet@es.andersen.com

El **Pacto Sucesorio** es un instrumento legal que permite regular la sucesión de la **Empresa Familiar en Cataluña**. Se encuentra presente, además, en los ordenamientos jurídicos de Navarra, Aragón, Galicia, Baleares y País Vasco.

En un Pacto Sucesorio, dos o más personas pueden convenir la sucesión por causa de muerte de cualquiera de ellas mediante la institución de uno o más herederos y la realización de atribuciones a título particular. Pueden contener disposiciones a favor de los otorgantes, incluso de forma recíproca o a favor de terceros.

Se encuentra regulado en los artículos 431-1 a 30 del Código Civil de Cataluña (Libro IV relativo a sucesiones Ley 10/2008).

### Características de los Pactos Sucesorios en Cataluña

Dado que nos encontramos ante un contrato destacamos las siguientes características:

#### 1. Otorgantes de los Pactos Sucesorios:

- ❖ El cónyuge, futuro cónyuge o la persona con quién vive en pareja estable.
- ❖ Los parientes en línea recta sin limitaciones de grado (hijos, nietos, bisnietos), o en línea colateral dentro del cuarto grado (hermanos, sobrinos, primos), en ambos casos tanto por consanguinidad o por afinidad.
- ❖ Los parientes por consanguinidad en línea recta o en línea colateral, dentro del segundo grado del otro cónyuge o conviviente.

Los otorgantes deben ser mayores de edad y tener plena capacidad de obrar.

**2. El Pacto Sucesorio** tiene la misma amplitud que un testamento; se pueden hacer heredamientos, atribuciones particulares, usufructo universal y sujetar las disposiciones a ciertas condiciones. También pueden designarse albaceas, administradores y contadores.

**3. Deben otorgarse en escritura pública ante Notario y comunicarse al Registro de Actos de Última Voluntad.** En el caso de que se pacte sobre la continuidad y mantenimiento de una empresa familiar



se puede hacer constar en el Registro de la Propiedad, en el Libro Registro de Socios de la empresa y en el Registro Mercantil.

#### 4. Los pactos son irrevocables unilateralmente (a diferencia del testamento) **por parte del otorgante.**

Una vez suscrito y si se quiere modificar es necesario que concurran la totalidad de los firmantes de dicho pacto y debe realizarse en escritura pública.

La revocación del pacto sólo es posible en los supuestos siguientes:

- ❖ Indignidad sucesoria.
- ❖ Causas pactadas expresamente en el Pacto Sucesorio.
- ❖ Incumplimiento de las cargas impuestas al favorecido.
- ❖ Por imposibilidad del cumplimiento de la finalidad que fue determinante del Pacto Sucesorio.
- ❖ Por el hecho de producirse un cambio sustancial, sobrevenido e imprevisible de las causas que motivaron la firma del Pacto sucesorio.

La revocación del Pacto Sucesorio debe realizarse en escritura pública y notificarse a todas las personas firmantes de dicho pacto. La persona afectada dispone del plazo de un mes para oponerse a la misma; si no se opone, el pacto queda sin efecto. Dicha acción caduca a los cuatro años desde el momento que se produjo el hecho determinante de la revocación.

**5. Son nulos los Pactos Sucesorios que no se correspondan a algunos de los tipos establecidos en el Código Civil Catalán,** los otorgados por personas no legitimadas o los otorgados con violencia, intimidación grave, engaño o error.

De la misma forma el pacto no se ve alterado por la nulidad de matrimonio, la separación matrimonial, el divorcio o la extinción de la pareja estable; en cambio si devienen ineficaces en favor del cónyuge, de la pareja conviviente o de los parientes de éstos en todo lo concerniente a ellos, pero no el resto de **pactos** suscritos en el mismo.



#### Clases de Pactos Sucesorios en la empresa familiar

Dentro de los Pactos Sucesorios es necesario diferenciar la figura del heredamiento y la del Pacto Sucesorio de atribución particular:

❖ **Heredamiento:** Es un Pacto Sucesorio de institución de heredero. El causante confiere a una o varias personas la calidad de herederas universales de forma irrevocable. Se pacta la transmisión de todo su patrimonio, tanto el personal como el empresarial, es decir, instituye un sucesor a título universal.

Dentro del heredamiento podemos encontrar diferentes tipos dependiendo de la transmisión de los bienes (simple, cumulativo, mutuo o preventivo).

❖ **Pacto Sucesorio de atribución particular:** Se trata de aquellos Pactos Sucesorios en que se conviene la atribución de un bien o conjunto de bienes concretos.

El otorgante del pacto sólo puede disponer de los bienes con el consentimiento expreso del favorecido o, si este no es parte del pacto, con los demás otorgantes.

Los Pactos Sucesorios son un instrumento puesto a disposición de la empresa familiar para que puedan utilizarse dependiendo de la situación en la que se encuentre tanto la empresa familiar como el empresario causante. Es decir, se pueden realizar cuando el propietario de la empresa familiar

considera que es el momento de planificar el relevo generacional.

La transmisión de la empresa familiar realizada en el Pacto Sucesorio de atribución particular, se consideraría como una universalidad, es decir, como un conjunto de bienes y derechos, cargas y deudas, un activo y un pasivo que se lega mediante un contrato a los continuadores del negocio.

Mediante esta forma jurídica el empresario puede legar el negocio familiar a la persona o personas que cree más adecuadas o capacitadas para su mantenimiento o conservación. Puede disponer del resto de los bienes y hacer todo tipo de disposiciones para después de su muerte.

La circunstancia más importante es que el resto del patrimonio del causante no se ve afectado por esta decisión.

En el caso de que se otorgue un testamento posterior al otorgamiento del Pacto Sucesorio de atribución particular, aquél será plenamente válido y eficaz en lo que no contradiga a éste.

En este caso, la Empresa Familiar en su conjunto se adquiere por la persona o personas designadas en el pacto una vez fallecido el causante sin necesidad de realizar la aceptación de la herencia. Por el contrario, si dicha persona es un tercero podrá aceptar o repudiar el bien mediante la oportuna escritura pública otorgada ante Notario.

## **Pacto Sucesorio y Protocolo Familiar**

Para una buena planificación de la Empresa Familiar es necesaria la creación de un Protocolo Familiar donde deben quedar recogidos en su máxima amplitud y detalle los acuerdos alcanzados por la familia propietaria de la empresa garantizando la armonía familiar y la continuidad de la empresa a manos de la familia.

Como se ha podido observar el Pacto sucesorio de atribución particular por el que se transmite la empresa familiar puede ser el colofón a la finalización de un buen Protocolo Familiar ya que son documentos que se complementan.

Si la familia propietaria de la Empresa Familiar ha realizado un Protocolo Familiar es una señal inequívoca de que ya se ha materializado un camino de consenso, comunicación, tratamiento y plasmación de los acuerdos en el seno de la familia que se culmina con el traspaso de la misma a la siguiente generación, mediante el Pacto Sucesorio de atribución particular, lo que mantiene la finalidad de dar la continuidad a la Empresa Familiar mediante el relevo generacional.



## Conclusiones sobre el Pacto Sucesorio en Cataluña

La aplicación del Pacto Sucesorio de atribución particular puede verse como una oportunidad de transmisión del “liderazgo” a la persona o personas instituidas como beneficiarias.

Es una oportunidad para que convivan conjuntamente el “empresario causante” y el “beneficiario o beneficiarios” de los pactos, lo que puede fijar unas bases para contribuir a la existencia de un periodo de estabilización y comprensión dentro de la familia propietaria con anterioridad al fallecimiento del empresario.

Hay posibilidad de realizar **Pactos Sucesorios en Cataluña**, Aragón, Baleares, Navarra, Galicia y País Vasco.

El Pacto sucesorio de atribución particular nos muestra la utilidad que puede tener para las Empresas Familiares a la hora de encarar uno de los momentos más importantes que dichas empresas deben emprender... la sucesión.



La continuidad de la empresa familiar comienza con una sucesión bien planificada.."

# Valorar para dar continuidad:

## Por qué en la empresa familiar no basta con aplicar múltiplos



**Mickael Eiras**

Asociado Senior | Derecho Económico y Financiero

✉ [mickael.eiras@es.andersen.com](mailto:mickael.eiras@es.andersen.com)

En la empresa familiar, la valoración rara vez es un ejercicio meramente teórico. Normalmente surge en momentos especialmente sensibles para el accionista y para el propio negocio: una reorganización patrimonial, la incorporación de la siguiente generación, la salida de un familiar del capital o la necesidad de ordenar un relevo de forma equilibrada. En ese contexto, acudir de forma automática a un múltiplo de mercado puede ser útil como primera referencia, pero difícilmente basta para responder a la verdadera pregunta de fondo: **qué valor tiene realmente una participación concreta y cómo puede articularse su transmisión sin comprometer la continuidad de la empresa.**

Los múltiplos aportan una aproximación rápida al valor de una compañía a partir de comparables de mercado o de transacciones similares. Sin embargo, en la empresa familiar el reto no suele estar solo en estimar el valor del negocio en abstracto, sino en traducir ese valor a una realidad accionarial mucho más compleja. No vale lo mismo el 100% de una compañía que una participación minoritaria sin capacidad de decisión. Tampoco vale lo mismo una participación libremente transmisible que otra sometida a restricciones estatutarias, pactos familiares o, sencillamente, a la ausencia de un mercado real de compraventa.

Ahí es donde la valoración exige ir más allá de la mecánica del múltiplo. En sociedades no cotizadas, y especialmente en entornos familiares, resulta clave analizar factores como la **falta de control**, la **falta de liquidez** o, en su caso, la existencia de una **prima de**

**control**. Son elementos conocidos en la práctica de valoración, pero adquieren una relevancia especial cuando la operación no responde a una compraventa ordinaria entre terceros, sino a un proceso de sucesión o reordenación interna del capital.

Pensemos en un caso sencillo. Una empresa familiar presenta un EBITDA normalizado de 2 millones de euros. Si el sector permite observar múltiplos orientativos de 6x EBITDA, podría obtenerse un valor empresa de 12 millones. Descontando una deuda financiera neta de 2 millones, el valor de los fondos propios ascendería a 10 millones. Sobre esa base, una participación del 20% parecería valer 2 millones.



Sin embargo, esa cifra puede resultar engañosa si el paquete pertenece, por ejemplo, a un heredero no gestor que no participa en el órgano de administración, no puede condicionar la política de dividendos y, además, encuentra severas limitaciones para transmitir sus participaciones. En ese supuesto, la aplicación lineal del 20% sobre el equity value no refleja adecuadamente la realidad económica del activo. Si, con carácter ilustrativo, se considerara un descuento del 15% por falta de control y otro del 20% por iliquidez, el valor de esa participación se reduciría hasta aproximadamente 1,36 millones. La diferencia no es menor: revela que el valor de la empresa y el valor de la participación no siempre coinciden.

Este punto es especialmente importante en la empresa familiar porque conecta directamente con **la sucesión como operación financiera**. En muchas ocasiones, el debate no se limita a determinar cuánto vale la compañía, sino a resolver cómo se asigna ese valor entre distintas ramas familiares, cómo se compensa al familiar que desea desvincularse y qué nivel de liquidez puede asumir la empresa sin deteriorar su posición financiera. Es decir, la valoración no sirve solo para fijar un precio; sirve también para diseñar una solución sostenible.

En la práctica, una sucesión mal estructurada puede generar tensiones significativas incluso cuando el negocio es sólido. Si la valoración es demasiado alta, puede forzarse a la sociedad a asumir endeudamiento excesivo o a comprometer una política de dividendos poco compatible con las necesidades de inversión. Si, por el contrario, la valoración resulta insuficiente, el proceso puede derivar en conflictos familiares o en una percepción de agravio entre socios. Por eso, en este tipo de operaciones, la valoración debe dialogar con otros elementos: la estructura societaria, la gobernanza, la liquidez disponible, la capacidad de financiación y el proyecto empresarial a largo plazo.



Valorar bien es el primer paso para suceder mejor."

Desde esta perspectiva, valorar una empresa familiar no consiste únicamente en poner una cifra al negocio. Consiste en entender qué derechos políticos y económicos incorpora cada participación, qué expectativas tienen los distintos miembros de la familia y qué mecanismos permiten compatibilizar tres objetivos que no siempre son coincidentes: **equidad entre familiares, viabilidad financiera y continuidad empresarial**.

En definitiva, los múltiplos siguen siendo una herramienta útil, pero no pueden ser el punto final del análisis. En la empresa familiar, y muy especialmente en un proceso sucesorio, la valoración exige una mirada más completa: financiera, societaria y estratégica. Solo así deja de ser un ejercicio de cálculo para convertirse en una verdadera herramienta de estabilidad y continuidad del proyecto familiar.



#### Fuentes de referencia

- ❖ Andersen, *Valoración de participaciones sociales minoritarias*.
- ❖ Instituto de la Empresa Familiar (IEF), materiales sobre empresa familiar, valoración y continuidad.
- ❖ European Family Businesses (EFB), materiales sobre business transfer y continuidad empresarial.
- ❖ Damodaran, A., *Investment Valuation*.
- ❖ Pratt, S. P., *Valuing a Business*.
- ❖ Koller, Goedhart y Wessels, *Valuation: Measuring and Managing the Value of Companies*.

## Compra de viviendas sobre plano:

Para poder ejecutar el aval, el supremo exige adquisición para uso propio residencial

## Wohnungskauf zum bauzeitpunkt:

Für die geltendmachung der bürgschaft verlangt der oberste gerichtshof den erwerb für eigene wohnzwecke



**Fernando Lozano**

Socio | Derecho Mercantil y M&A

✉ fernando.lozano@es.andersen.com



**Evangelina Rodríguez**

Abogada Senior

✉ evangelina.rodriguez@es.andersen.com

La Sentencia del Tribunal Supremo 2078/2026, de 11 de mayo, matiza que la protección de la Ley 57/1968 no cubre cualquier compra de vivienda, sino solo aquellas adquisiciones destinadas a domicilio o residencia personal.

Comprar una vivienda sobre plano sigue siendo una práctica muy frecuente. Apartamentos en urbanizaciones, promociones junto al mar, viviendas vacacionales o complejos residenciales atraen tanto a quienes buscan una segunda residencia, como a quienes ven en el ladrillo una oportunidad de inversión, bien apostando por un incremento del precio, bien dedicando la vivienda al alquiler (vacacional), o bien una combinación de las dos.

Das Urteil des Obersten Gerichtshofs 2078/2026 vom 11. Mai stellt klar, dass der Schutz des Gesetzes 57/1968 nicht jeden Kauf einer Immobilie abdeckt, sondern nur solche Erwerbe, die als Wohnsitz oder persönlicher Wohnsitz bestimmt sind.

Der Kauf einer Immobilie im Bauzustand ist nach wie vor eine sehr verbreitete Praxis. Wohnungen in Wohnanlagen, Bauprojekte am Meer, Ferienwohnungen oder Wohnkomplexe ziehen sowohl diejenigen an, die einen Zweitwohnsitz suchen, als auch diejenigen, die in Immobilien eine Investitionsmöglichkeit sehen, sei es durch die Erwartung einer Preissteigerung, durch die Vermietung (als Ferienwohnung) oder durch eine Kombination aus beidem.



Precisamente por ello, la reciente Sentencia del Tribunal Supremo núm. 2078/2026, de 11 de mayo (res. 722/2026), tiene especial interés para compradores, promotores, entidades financieras y operadores inmobiliarios. La resolución analiza hasta dónde llega la protección de la Ley 57/1968, de 27 de julio, la norma que obliga a garantizar mediante aval o seguro la devolución de las cantidades entregadas a cuenta cuando una vivienda en construcción no llega a entregarse.

Tradicionalmente, esta ley se ha interpretado con un marcado carácter protector. Si el comprador entregaba dinero para una vivienda sobre plano y la promoción fracasaba, lo habitual era reclamar la devolución de esas cantidades frente al promotor o, en determinados casos, frente a la entidad avalista. Sin embargo, el Tribunal Supremo introduce ahora un matiz importante: esa protección no se aplica de forma automática a cualquier comprador.

La clave está en la finalidad de la compra: para que esta ley opere, la vivienda debe haberse adquirido con una finalidad residencial, es decir, para vivir en ella, utilizarla como vivienda familiar, segunda residencia o residencia vacacional propia.

La sentencia se refiere al fallido desarrollo inmobiliario “Trampolín Hills Golf Resort” en la localidad de Campos del Río (Región de Murcia). Los compradores habían entregado cantidades a cuenta por viviendas que finalmente no llegaron a construirse, y reclamaban su devolución a la entidad bancaria avalista. El escenario, por tanto, era el de muchas promociones frustradas: compradores afectados, viviendas no entregadas y dinero anticipado.

La cuestión decisiva fue determinar si todas esas compras estaban protegidas por la Ley. El banco alegó que algunas operaciones presentaban indicios de finalidad inversora. Entre esos indicios se encontraban compras realizadas conjuntamente por personas sin vínculo familiar, compradores que ya tenían otras viviendas, domicilios alejados del inmueble adquirido y cláusulas contractuales que permitían ceder la posición de comprador a terceros.

Genau aus diesem Grund ist das jüngste Urteil des Obersten Gerichtshofs Nr. 2078/2026 vom 11. Mai (Res. 722/2026) für Käufer, Bauträger, Finanzinstitute und Immobilienmakler von besonderem Interesse. Das Urteil analysiert, wie weit der Schutz des Gesetzes 57/1968 vom 27. Juli reicht, jener Vorschrift, die vorschreibt, die Rückzahlung von geleisteten Anzahlungen durch eine Bürgschaft oder Versicherung zu gewährleisten, wenn eine im Bau befindliche Immobilie nicht übergeben wird.

Traditionell wurde dieses Gesetz mit einem ausgeprägten Schutzcharakter ausgelegt. Wenn der Käufer Geld für eine Immobilie im Bauvorhaben gezahlt hatte und das Projekt scheiterte, war es üblich, die Rückzahlung dieser Beträge vom Bauträger oder in bestimmten Fällen vom Bürgen zu fordern. Der Oberste Gerichtshof führt nun jedoch eine wichtige Nuance ein: Dieser Schutz gilt nicht automatisch für jeden Käufer.

Der entscheidende Punkt ist der Zweck des Kaufs: Damit dieses Gesetz greift, muss die Immobilie zu Wohnzwecken erworben worden sein, d. h. um darin zu wohnen, sie als Familienwohnsitz, Zweitwohnsitz oder eigenen Ferienwohnsitz zu nutzen.

Das Urteil bezieht sich auf das gescheiterte Immobilienprojekt „Trampolín Hills Golf Resort“ in der Ortschaft Campos del Río (Region Murcia). Die Käufer hatten Anzahlungen für Wohnungen geleistet, die letztendlich nie gebaut wurden, und forderten deren Rückerstattung von der bürgenden Bank. Das Szenario entsprach somit dem vieler gescheiterter Bauprojekte: betroffene Käufer, nicht übergebene Wohnungen und geleistete Vorauszahlungen.

Die entscheidende Frage war, ob all diese Käufe durch das Gesetz geschützt waren. Die Bank machte geltend, dass einige Transaktionen Anzeichen für eine Anlageabsicht aufwiesen. Zu diesen Anzeichen gehörten gemeinsam getätigte Käufe durch Personen ohne familiäre Verbindung, Käufer, die bereits andere Wohnungen besaßen, Wohnsitze fernab der erworbenen Immobilie sowie Vertragsklauseln, die eine Übertragung der Käuferposition an Dritte ermöglichten.

El Tribunal Supremo no afirma que esos datos, por separado, sean siempre suficientes para negar la protección legal. Pero sí entiende que, analizados en conjunto, pueden revelar que la compra no tenía una verdadera finalidad residencial.

Este punto es especialmente relevante para las compras de viviendas en zonas turísticas o de alta demanda de alquiler, donde una vivienda puede comprarse para fines distintos: vivir todo el año, pasar temporadas, jubilarse, disfrutar de vacaciones, alquilarla, revenderla o diversificar patrimonio. La sentencia no excluye que una segunda residencia o una vivienda vacacional pueda quedar protegida. Al contrario, puede estarlo. Pero exige que esa finalidad se explique y se pueda acreditar razonablemente.

El Supremo, por tanto, eleva el nivel de prueba. Cuando existen serios indicios de que la compra pudo responder a una finalidad inversora, corresponde al comprador justificar que la vivienda se adquiere realmente para un uso personal. Se debe poder explicar y probar de forma coherente y consistente por qué se eligió esa vivienda, qué relación tenía el comprador con la zona, cómo encajaba la adquisición con su situación familiar, laboral o personal, y por qué no se trataba de una mera inversión.



Der Oberste Gerichtshof stellt nicht fest, dass diese Angaben für sich genommen immer ausreichen, um den Rechtsschutz zu verweigern. Er geht jedoch davon aus, dass sie in ihrer Gesamtheit betrachtet darauf hindeuten können, dass der Kauf keinen echten Wohnzweck hatte.

Dieser Punkt ist besonders relevant für den Kauf von Immobilien in touristischen Gebieten oder in Regionen mit hoher Mietnachfrage, wo eine Immobilie für verschiedene Zwecke erworben werden kann: zum ganzjährigen Wohnen, für zeitweilige Aufenthalte, für den Ruhestand, zur Urlaubsgestaltung, zur Vermietung, zum Weiterverkauf oder zur Vermögensdiversifizierung. Das Urteil schließt nicht aus, dass eine Zweitwohnung oder eine Ferienwohnung geschützt sein kann. Im Gegenteil, dies kann der Fall sein. Es verlangt jedoch, dass dieser Zweck erläutert und hinreichend nachgewiesen werden kann.

Der Oberste Gerichtshof erhöht somit die Beweisanforderungen. Wenn ernsthafte Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Kauf einem Investitionszweck dienen könnte, obliegt es dem Käufer, zu begründen, dass die Wohnung tatsächlich für den persönlichen Gebrauch erworben wurde. Es muss schlüssig und konsistent erklärt und nachgewiesen werden können, warum diese Immobilie ausgewählt wurde, welche Beziehung der Käufer zu der Gegend hatte, wie der Erwerb zu seiner familiären, beruflichen oder persönlichen Situation passte und warum es sich nicht um eine reine Investition handelte.

Das Urteil unterstreicht zudem die Bedeutung einer individuellen Beurteilung jedes Einzelfalls. Nicht alle Käufer befinden sich in derselben Lage. Die Kammer unterscheidet zwischen den einzelnen Fällen und schließt nur diejenigen vom Rechtsschutz aus, bei denen der Wohnzweck nicht hinreichend nachgewiesen wurde.

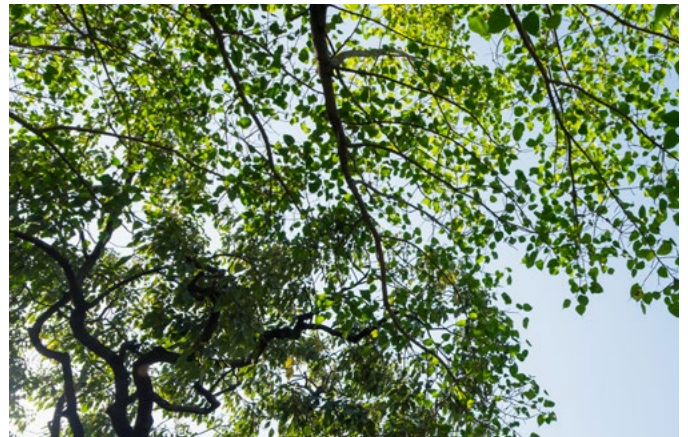
Die praktische Konsequenz ist für alle Beteiligten von grundlegender Bedeutung: Wer eine Immobilie vom Plan weg kauft und von den Garantien des Gesetzes 57/1968 profitieren möchte, muss nachweisen können, dass sein Erwerb tatsächlich Wohnzwecken diene.

La sentencia también destaca la importancia de valorar cada caso individualmente. No todos los compradores quedan en la misma posición. La Sala distingue entre unos y otros, y solo excluye de la protección legal a aquellos respecto de los cuales la finalidad residencial no quedó suficientemente acreditada.

La consecuencia práctica es fundamental para todos los intervinientes: quien compre sobre plano y quiera beneficiarse del régimen de garantías de la Ley 57/1968 debe poder demostrar que su adquisición tenía un destino residencial real.

En definitiva, la STS 722/2026 no elimina la protección de los compradores de vivienda sobre plano, pero sí la delimita con mayor rigor. La Ley 57/1968 sigue siendo un instrumento esencial para proteger a quienes entregan dinero por una vivienda que no se construye. Pero el Supremo recuerda que no fue concebida para cubrir operaciones puramente inversoras.

Letztendlich hebt das Urteil STS 722/2026 den Schutz für Käufer von Immobilien vom Plan weg nicht auf, sondern grenzt ihn strenger ein. Das Gesetz 57/1968 bleibt ein wesentliches Instrument zum Schutz derjenigen, die Geld für eine Immobilie zahlen, die nicht gebaut wird. Der Oberste Gerichtshof erinnert jedoch daran, dass es nicht dazu gedacht war, reine Investitionsgeschäfte abzudecken.



# La Comunidad de Madrid amplía la reducción del 99 % en el ISD para la empresa familiar:

Una reforma que trasciende el núcleo familiar tradicional



**Jesús Alemany**

Socio | Derecho Fiscal

✉ [jesus.alemany@es.andersen.com](mailto:jesus.alemany@es.andersen.com)



**Ana Hernández**

Asociada

✉ [ana.hernandez@es.andersen.com](mailto:ana.hernandez@es.andersen.com)

La transmisión de la empresa familiar constituye uno de los ámbitos en los que el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (“ISD”) adquiere una mayor relevancia práctica. La aplicación de la reducción prevista para la empresa familiar puede determinar la viabilidad económica del relevo generacional y evitar que la carga tributaria comprometa la continuidad de la actividad empresarial.

En este contexto, la Comunidad de Madrid ha venido siendo, históricamente, uno de los territorios de referencia en materia de fiscalidad sucesoria, gracias a una política legislativa tendente a la ampliación y mejora de los beneficios fiscales previstos en la normativa estatal.

La Ley 3/2026, de 30 de junio, de Apoyo a la Empresa Familiar supone el último y más ambicioso paso en esa dirección. Mediante la modificación del Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado (“TR”), aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, se configuran sendas nuevas reducciones propias para la adquisición sucesoria y para la adquisición por donación de la empresa familiar. Lo dispuesto en esta ley entrará en vigor el primer día del mes siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, por lo que será de aplicación a partir del 1 de julio de 2026.



## El punto de partida: La reducción estatal y el régimen autonómico anterior

El artículo 20.6 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("LISD") establece una reducción mínima del 95% sobre la base imponible del ISD en las adquisiciones inter vivos de participaciones en entidades -o de la propia empresa o negocio profesional- cuando concurren los requisitos del artículo 4.Ocho.Dos de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio ("LIP").

Ahora bien, la normativa estatal circunscribe este beneficio, en las transmisiones *mortis causa*, a los grupos I, II y III de parentesco, y en las transmisiones *inter vivos*, únicamente a los grupos I y II. Los beneficiarios del Grupo IV (colaterales de cuarto grado o más lejanos, y, sobre todo, personas sin relación de parentesco con el causante) quedan, en principio, al margen del beneficio.

La Comunidad de Madrid, por su parte, en ejercicio de sus competencias normativas sobre los tributos cedidos, ha mejorado esta reducción elevándola al 99% para determinados supuestos y colectivos, dentro del marco del Texto Refundido aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010 de 21 de octubre.

## El alcance de las novedades

❖ Reducción del 99% con ampliación subjetiva (Grupos I, II, III y colaterales de cuarto grado)

La norma autonómica eleva la reducción al 99% sobre el valor de las participaciones o del negocio transmitido. Además, amplía el círculo de beneficiarios: el adquirente podrá pertenecer a los Grupos I, II y III del artículo 20.2.a) LISD, o ser colateral de cuarto grado por consanguinidad o afinidad. Esta extensión al Grupo III y a los colaterales de cuarto grado en las transmisiones inter vivos supone una mejora relevante respecto del régimen estatal, que en donaciones solo alcanzaba a los Grupos I y II.

Para el cómputo del porcentaje mínimo de participación, el grupo familiar se amplía igualmente hasta el cuarto grado por consanguinidad, afinidad o adopción (participación individual del 5% o conjunta del 20%).

La reducción propia autonómica es, no obstante, incompatible con las reducciones de los artículos 20.2.c) y 20.6 LISD, debiendo el contribuyente optar por una u otra en el plazo de presentación de la autoliquidación. Esta elección es irrevocable, por lo que resulta imprescindible un análisis comparativo previo en cada operación.

❖ Extensión al Grupo IV: trabajadores con funciones directivas

Es frecuente que el fundador o propietario de una empresa desee transmitirla, en vida o *mortis causa*, a un colaborador de confianza, a otro socio o a un directivo, personas que no guardan relación familiar con el transmitente. Hasta ahora, estas transmisiones quedaban gravadas sin posibilidad de acceder a la reducción de empresa familiar, lo que en muchos casos constituía un obstáculo para la continuidad del negocio.

La Ley 3/2026 extiende la reducción del 99% a adquirentes del Grupo IV (colaterales de grado más lejano y personas sin vínculo de parentesco), tanto en sucesiones como en donaciones, siempre que concurren acumulativamente:

- Contrato laboral o de prestación de servicios vigente a la fecha del fallecimiento (o donación), con antigüedad mínima de diez años en la empresa o negocio.
- Ejercicio de funciones de dirección a esa fecha, con una antigüedad mínima de cuatro años ininterrumpidos inmediatamente anteriores.



## ✿ Tratamiento de tesorería y activos financieros procedentes de beneficios no distribuidos

Con carácter general, la reducción únicamente alcanza a la parte del valor de las participaciones proporcional a los activos afectos a la actividad, minorados en las deudas derivadas de la misma. Sin embargo, la modificación del artículo 22.Dos.3 (*mortis causa*) y 22.Cuatro.3 (*inter vivos*) del TR aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre incorporan -de manera idéntica para sucesiones y donaciones- la siguiente regla complementaria:

*“No obstante, también será aplicable la reducción a la tesorería, los activos representativos de la participación en fondos propios de una entidad y de la cesión de capitales a terceros cuyo precio de adquisición no supere el importe de los beneficios no distribuidos obtenidos por la entidad, siempre que dichos beneficios provengan de la realización de actividades económicas, con el límite del importe de los beneficios obtenidos tanto en el propio ejercicio como en los diez ejercicios anteriores. A estos efectos, se asimilan a los beneficios procedentes de actividades económicas los dividendos y plusvalías que procedan de los valores de entidades participadas cuando los ingresos obtenidos por estas procedan, al menos en el 80%, de la realización de actividades económicas.”*

La norma aborda, así, uno de los problemas más controvertidos en la práctica: la liquidez o activos financieros en el balance de sociedades operativas, que hasta ahora quedaban fuera del perímetro de afectación. A partir del nuevo texto, podrán incluirse en la base de la reducción, con el límite de los beneficios no distribuidos de origen empresarial acumulados en el propio ejercicio y en los diez anteriores. En estructuras holding, el umbral del 80% de ingresos procedentes de actividades económicas en las entidades participadas requerirá un análisis individualizado, y la conservación de la documentación contable de los últimos diez ejercicios resultará esencial.

Merece mención expresa la incorporación del término “plusvalías” en el texto definitivo, que no figuraba en el proyecto de ley. Esta adición amplía los rendimientos asimilables a beneficios de actividades económicas, permitiendo incluir no solo los dividendos sino también las plusvalías generadas por la transmisión de valores de entidades participadas, siempre que estas obtengan al menos el 80% de sus ingresos de actividades económicas.

## ✿ Reducción del plazo de mantenimiento: de diez a cinco años

El plazo durante el cual el adquirente debe mantener en su patrimonio los bienes o participaciones transmitidos se reduce de diez a cinco años. El incumplimiento obligará a regularizar el impuesto no ingresado, con intereses de demora.

## Consideraciones finales

Estamos, en consecuencia, ante una medida de gran relevancia práctica que rompe con la tradicional configuración de la empresa familiar como un beneficio reservado exclusivamente al entorno familiar más próximo. La ampliación de los beneficiarios facilita la planificación sucesoria en aquellos supuestos en los que la continuidad del negocio descansa sobre personas que, aun manteniendo una vinculación estrecha con el empresario, hasta ahora quedaban fuera del ámbito de aplicación de la mejora autonómica.

No obstante, la aplicación de estos beneficios continuará exigiendo una cuidadosa revisión del cumplimiento de todos los requisitos legales y una adecuada documentación de las funciones de dirección, de la estructura societaria y del mantenimiento posterior de las participaciones o de la empresa transmitida.



La continuidad de la empresa familiar también exige que el Derecho evolucione."



Andersen Global is a Swiss verein comprised of legally separate, independent member firms located throughout the world providing services under their own names. Andersen Global does not provide any services and has no responsibility for any actions of the Member Firms or collaborating firms. No warranty or representation, express or implied, is made by Andersen Global, its Member Firms or collaborating firms, nor do they accept any liability with respect to the information set forth herein. Distribution hereof does not constitute legal, tax, accounting, investment or other professional advice.