



ÍNDICE

Legislación

Estatal	
 Núm. 260	<p>Núm. 260 Miércoles 29 de octubre de 2025</p> <p>MEDIDAS DANA. Real Decreto-ley 12/2025, de 28 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes de reactivación, refuerzo y prevención en el marco del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024. [pág. 2]</p>
 Núm. 261	<p>Núm. 261 Jueves 30 de octubre de 2025</p> <p>ZONAS TENSIONADAS. Resolución de 29 de octubre de 2025, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el tercer trimestre de 2025 [pág. 4]</p>



Resolución DGRN

<p>ERROR MECANOGRÁFICO ERROR EN LA PROVISIÓN DE FONDOS. La DGRN desestima el recurso contra la calificación y confirma la suspensión de la inscripción de la reelección de un administrador único, debido a un error mecanográfico en el concepto de transferencia de provisión de fondos al Registro Mercantil. [pág. 6]</p>



Sentencia

<p>RESPONSABILIDAD ADMINISTRADOR POR DEUDAS PRESCRIPCIÓN. El Supremo fija doctrina y declara que la responsabilidad por deudas del administrador social no prescribe en 4 años. Criterio reiterado, la responsabilidad del administrador por impago de mercancías prescribe a los 5 años. [pág. 8]</p>
<p>CONCURSO ENAJENACIÓN BIENES. La enajenación directa de bienes afectos a créditos con privilegio especial en el concurso, autorizada judicialmente, constituye título y modo para la transmisión del dominio, asimilándose a la venta judicial en subasta. [pág. 10]</p>
<p>APORTACIÓN NO DINERARIA DERECHO DE RETRACTO. La Audiencia Provincial de Palma niega el derecho de retracto al arrendatario en aportación no dineraria de inmueble a sociedad mercantil [pág. 11]</p>

Boletines oficiales

ESTATAL

Núm. 260

Miércoles 29 de octubre de 2025



Núm. 260

MEDIDAS DANA. [Real Decreto-ley 12/2025](#), de 28 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes de reactivación, refuerzo y prevención en el marco del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024.

1. Objeto de la norma

El Real Decreto-ley 12/2025 tiene por objeto **adoptar un nuevo paquete de medidas urgentes** de reactivación económica, refuerzo social e institucional y prevención de riesgos futuros dentro del «Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento» frente a los daños ocasionados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) **que afectó a distintos municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024**, con especial incidencia en la Comunitat Valenciana. Estas medidas **pretenden consolidar la reconstrucción**, asegurar la recuperación económica y social de las zonas afectadas y avanzar hacia su resiliencia frente a futuras emergencias climáticas.

2. Contenido regulado (principales medidas)

La norma se estructura en cinco capítulos, trece artículos y diversas disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales, y regula esencialmente lo siguiente:

a) Medidas económicas y financieras (Capítulo I).

- Se crean **nuevos instrumentos de financiación empresarial** a través del Instituto de Crédito Oficial (ICO), combinando préstamos reembolsables con tramos no reembolsables y bonificaciones de tipo de interés, financiados con cargo al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) y a su Adenda (Componente 32). El objetivo es reforzar la resiliencia del tejido productivo ante daños derivados de fenómenos meteorológicos extremos y disrupciones en cadenas de suministro. Se prevé movilizar hasta 750 millones de euros de financiación, con apoyo público estimado de 181 millones de euros, alcanzando a más de 1.500 pymes.
- Se habilita un **régimen de avales** del Estado, canalizados por el ICO, para respaldar financiación concedida por entidades financieras a hogares, empresas y personas trabajadoras autónomas afectados por emergencias de protección civil, con un importe máximo de hasta 5.000 millones de euros, disponible hasta el 31 de diciembre de 2040. Este régimen pasa a integrarse como instrumento estructural de respuesta ante futuras emergencias, no solo ante la DANA de 2024.

b) Medidas de apoyo industrial y turístico (Capítulo II).

- Se flexibilizan plazos de justificación y ejecución de proyectos financiados **en el marco del PERTE Naval** para proyectos ubicados en municipios de la provincia de Valencia, debido a retrasos excepcionales causados por la DANA (escasez de maquinaria y materiales).
- Se modifica el régimen del **PERTE del Vehículo Eléctrico y Conectado (PERTE VEC)** para adaptar el requisito de ayuda mínima a pymes: el porcentaje mínimo del 30 % de ayuda concedida a pymes ya no se exige proyecto a proyecto, sino a nivel global del programa de ayudas. Esto se justifica por la reconfiguración de la cadena de valor del vehículo eléctrico y

las tensiones de suministro, y pretende asegurar la ejecución efectiva de las inversiones tractoras del sector de automoción en la Comunitat Valenciana.

- Se amplían plazos de ejecución de **proyectos subvencionados en materia turística** y de patrimonio histórico con cargo al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, atendiendo a los retrasos administrativos y materiales derivados de la priorización de obras de emergencia tras la DANA y de la complejidad de intervenir sobre bienes de interés cultural.

c) Medidas en materia de Seguridad Social (Capítulo III).

- **Se prorroga la posibilidad de aplazamientos especiales en el pago de cuotas a la Seguridad Social** y conceptos de recaudación conjunta, en condiciones ventajosas, para empresas y personas trabajadoras por cuenta propia en las zonas afectadas. Los nuevos periodos de devengo aplazables abarcan, entre otros, noviembre 2025 a enero 2026 (sector Mar) y diciembre 2025 a febrero 2026 (resto de autónomos).
- Se reconoce una **nueva prestación extraordinaria por cese de actividad** para los trabajadores autónomos que, a 31 de enero de 2025, estuvieran cobrando la prestación extraordinaria prevista en el artículo 24 del Real Decreto-ley 6/2024, ante la persistencia de la paralización o grave afectación de su actividad un año después del evento catastrófico.

d) Medidas de resiliencia frente a inundaciones (Capítulo IV).

- Se establece una **nueva línea de subvenciones directas** a los municipios incluidos en el anexo del Real Decreto-ley 6/2024, asociados a áreas de riesgo potencial significativo de inundación, para actuaciones de adaptación de edificios al riesgo de inundación (por ejemplo, elevación de instalaciones críticas, impermeabilización de plantas bajas, reforzamiento estructural). El objetivo es prevenir daños futuros ante episodios de lluvias extremas que, según se indica, se están repitiendo con mayor frecuencia.

e) Medidas de apoyo al sector cultural (Capítulo V).

- Se prevé la **concesión directa de subvenciones a entidades culturales** del territorio afectado con el fin de reactivar la actividad cultural y creativa, sostener el empleo cultural y garantizar el ejercicio efectivo de los derechos culturales de la ciudadanía tras la DANA.
- Se financia específicamente el proyecto «Salvem les Fotos», impulsado por la Fundació Horta Sud, destinado a recuperar, restaurar y digitalizar más de 1,5 millones de fotografías familiares dañadas por la inundación en la comarca de l’Horta Sud, como medida de preservación de memoria colectiva.

f) Otras disposiciones relevantes.

- **Se regula la baja definitiva**, incluso de oficio y con carácter excepcional, **de vehículos siniestrados o desaparecidos a causa de la DANA**, en el Registro de Vehículos de la Jefatura Central de Tráfico, con el fin de facilitar el acceso a ayudas de renovación del parque automovilístico (PLAN REINICIA AUTO +). Esta posibilidad se extiende a las solicitudes presentadas hasta el 15 de diciembre de 2025.
- Se introduce un marco estable para que las líneas de avales del ICO puedan activarse automáticamente en futuras declaraciones de “zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil”, incorporándose esta previsión al artículo 24.1 de la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil.
- Se modifican y amplían finalidades, plazos de ejecución y justificación de subvenciones ya aprobadas en los Reales Decretos-leyes 6/2024, 7/2024 y 8/2024, incluyendo:
 - o actuaciones de vivienda pública y alojamiento temporal a través de SEPES, incorporando no sólo la adquisición de viviendas sino también su adecuación, equipamiento y la promoción de vivienda asequible sobre suelo municipal cedido;

- o actuaciones de recuperación ecológica de la Albufera, con ampliación de plazo hasta 2027, para garantizar su efectiva ejecución;
- o ampliación hasta el 31 de diciembre de 2026 de los plazos de determinadas subvenciones sociales y de infancia/juventud (arts. 78, 80 y 81 del RDL 7/2024) y de las ayudas para accesibilidad y autonomía personal para personas con discapacidad (art. 51 del RDL 8/2024), evitando renunciaciones y devoluciones de fondos por imposibilidad material de ejecución en los plazos inicialmente fijados;
- o ajustes en las ayudas a estudiantes afectadas por la DANA (art. 45 del RDL 8/2024), de forma que se facilite la reposición de libros y material escolar del curso 2024-2025 incluso cuando la ayuda de vivienda y enseres haya sido denegada por motivos no vinculados al daño educativo, y permitiendo reponer material ya en el curso siguiente dada la complejidad administrativa sufrida.

3. Entrada en vigor

La disposición final séptima establece que el Real Decreto-ley 12/2025 entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado. Al haberse publicado en el BOE núm. 260 de 29 de octubre de 2025, su entrada en vigor se produce el **30 de octubre de 2025**.

Núm. 261

Jueves 30 de octubre de 2025



Núm. 261

ZONAS TENSIONADAS. [Resolución de 29 de octubre de 2025](#), de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el tercer trimestre de 2025.

Objeto de la norma

Publicar, con carácter trimestral y en aplicación del art. 18.2.d) de la Ley 12/2023, la relación de zonas de mercado residencial tensionado declaradas durante el **tercer trimestre de 2025**, y reflejar para cada una de ellas su periodo de vigencia, la definición aplicable de “gran tenedor”, la aplicación del límite del art. 17.7, segundo párrafo, de la LAU y los enlaces a las declaraciones y memorias. Se trata de la **Resolución de 29 de octubre de 2025** de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana.

Qué regula

1. **Ámbito territorial:** incluye las zonas declaradas por la Comunidad Autónoma del País Vasco en el T3-2025: **Astigarraga, Bilbao, Usurbil y Vitoria-Gasteiz (excluida la zona rural de entidades locales menores no incluida en la trama urbana)**.
2. **Vigencia de la declaración de zona tensionada:** **tres años** para cada municipio, **desde el día siguiente a la publicación de esta Resolución en el BOE**.
3. **Definición de “gran tenedor” aplicable en cada zona** (complementaria a la del art. 3.k) de la Ley 12/2023):
 - o **Astigarraga:** persona física o jurídica titular de **5 o más** inmuebles residenciales en el municipio (excluidos garajes y trasteros; se exceptúan viviendas de titularidad pública o de entes/sociedades públicas).
 - o **Bilbao:** titular de **más de 10** inmuebles residenciales o de **>1.500 m²** construidos de uso residencial (excluidos garajes y trasteros).

- **Usurbil:** titular de **5 o más** inmuebles residenciales, con las mismas exclusiones/excepciones.
 - **Vitoria-Gasteiz:** titular de **5 o más** inmuebles residenciales, con las mismas exclusiones/excepciones.
4. **Límites de renta (art. 17.7, segundo párrafo, LAU):** se confirma su **aplicación** en estas zonas a nuevos contratos de vivienda en inmuebles sin contrato vigente en los últimos **cinco años**; la renta inicial **no puede exceder** del **límite máximo del precio** conforme al **sistema de índices de precios de referencia**, atendiendo a las características de la vivienda y del edificio.
 5. **Transparencia:** incorpora **enlaces** a las **declaraciones autonómicas** y a sus **memorias** para cada municipio.
 6. **Régimen de recursos:** pone fin a la vía administrativa; cabe **recurso de reposición** (un mes) o **contencioso-administrativo** ante la Audiencia Nacional (dos meses), desde el día siguiente a la publicación en el BOE.

A quién va dirigida

A operadores jurídicos y económicos del mercado de la vivienda afectados por las zonas tensionadas: **propietarios y arrendadores (incluidos grandes tenedores), arrendatarios, administraciones públicas competentes en vivienda y operadores inmobiliarios** en los municipios citados.

Entrada en vigor

La Resolución surte efectos desde el día siguiente a su publicación en el BOE. Dado que se publica en el BOE núm. 261, de jueves 30 de octubre de 2025, los efectos comienzan el **31 de octubre de 2025**.

Resolución de la DGRN

ERROR MECANOGRÁFICO

ERROR EN LA PROVISIÓN DE FONDOS. La DGRN desestima el recurso contra la calificación y confirma la suspensión de la inscripción de la reelección de un administrador único, debido a un error mecanográfico en el concepto de transferencia de provisión de fondos al Registro Mercantil.

*La Dirección General confirma que el defecto era **subsaneable**, pero **existente**: el error en el concepto de la transferencia impidió acreditar de forma fehaciente la correcta imputación de la provisión de fondos al título que se pretendía inscribir. La fe pública notarial no puede imponerse sobre la función calificadora del registrador en estos casos.*

Fecha: 24/10/2025

Fuente: web del BOE

Enlace: [Resolución DGRN de 29/07/2025](#)

HECHOS

El notario de Tías, **don Javier Jiménez Cerrajería**, autorizó el 11 de marzo de 2025 la **escritura de elevación a público** de los acuerdos sociales de la entidad **Combustibles Canarias, S.A.**, en la que se acordó la **reelección del administrador único**, el **nombramiento de administrador suplente** y una **modificación estatutaria**.

La escritura incorporaba diligencia de provisión de fondos para la publicación en el BORME conforme al art. 426 del RRM, junto al justificante de transferencia. Sin embargo, **en el concepto de la transferencia constaba “Provisión BORME 401-2025”**, cuando el protocolo de la escritura era el **410/2025**.

El Registrador Mercantil de Arrecife, **don Antonio Díaz Marquina**, **suspendió la inscripción** por entender que **no se había realizado la provisión exigida**, criterio que fue **confirmado por la registradora sustituta** de Mogán en calificación sustitutoria.

El notario recurrió alegando que sí se había hecho la transferencia y que el error fue **puramente mecanográfico**, invocando la **fe pública notarial** y la doctrina de la **irrelevancia de errores formales que no afectan a la validez del título**.

DECISION DE LA DGSJFP

La Dirección General **desestima el recurso** y **confirma la nota de calificación del registrador** de Arrecife.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

1. **Artículo 426.1 del RRM:** La falta de provisión de fondos es **defecto subsaneable**, por tanto, puede fundar una calificación negativa.
2. **Error de transcripción:** Aunque se reconoce que el error es mecanográfico (confusión entre los protocolos 401 y 410), **corresponde al notario subsanarlo** como autorizante del título (art. 153 RN), no al registrador asumir su corrección.

3. **Colaboración entre notarios y registradores:** La DGSJFP enfatiza que cuestiones como esta deben solventarse con espíritu colaborativo, sin necesidad de judicializar o escalar innecesariamente conflictos administrativos.
4. **Notificaciones:** La DGRN admite la validez de notificaciones realizadas por **fax o correo electrónico**, al margen del canal electrónico oficial, siempre que haya constancia de recepción y dada la realidad operativa de la digitalización administrativa.

Sentencia

RESPONSABILIDAD ADMINISTRADOR POR DEUDAS

PRESCRIPCIÓN. El Supremo fija doctrina y declara que la responsabilidad por deudas del administrador social no prescribe en 4 años. Criterio reiterado, la responsabilidad del administrador por impago de mercancías prescribe a los 5 años.

Fecha: 20/10/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia del TS de 20/10/2025](#)

HECHOS

El caso tiene su origen en una **demanda presentada por Sanitaris Maresme S.L. contra Comercial Alella S.L. y su administrador D. Jacobo, solicitando que ambos fueran condenados solidariamente al pago de 18.430,70 euros** derivados del **impago de compraventas de mercancías** entre marzo y agosto de 2014, con intereses conforme a la Ley 3/2004 y costas.

- En **primera instancia**, el **Juzgado de lo Mercantil n.º 10 de Barcelona** (sentencia 420/2020) **estimó parcialmente la demanda**, condenando solo a Comercial Alella S.L., pero **absolvió al administrador** por considerar prescrita la acción del art. 367 LSC, aplicando el art. 241 bis LSC.
- En **segunda instancia**, la **Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 15.ª** (sentencia 904/2021), **confirmó íntegramente** el fallo del juzgado mercantil y desestimó el recurso de apelación de Sanitaris.
- Contra esta sentencia, Sanitaris Maresme S.L. interpuso **recurso de casación**, objeto de la presente sentencia.

Objeto del recurso de casación

El **único motivo** alegado fue la **incorrecta aplicación del plazo de prescripción**, sosteniendo que **no debía aplicarse el art. 241 bis LSC**, sino que correspondía aplicar el régimen del **art. 949 del Código de Comercio (CCom)**, o, alternativamente, el **plazo general de obligaciones personales del art. 1964 del Código Civil (CC)**.



LSC. Artículo 241 bis. Prescripción de las acciones de responsabilidad.

*La acción de responsabilidad contra los administradores, sea social o individual, prescribirá a los **cuatro años** a contar desde el día en que hubiera podido ejercitarse.*



Ccom. Art. 949.

*La acción contra los socios gerentes y administradores de las compañías o sociedades terminará a los **cuatro años**, a contar desde que por cualquier motivo cesaren en el ejercicio de la administración.*



Cc. Artículo 1964.

*1. La acción hipotecaria prescribe a los **veinte años**.*

*2. Las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben **a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación**. En las obligaciones continuadas de hacer o no hacer, el plazo comenzará cada vez que se incumplan.*

FALLO DEL TRIBUNAL SUPREMO

La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo:

- **Estima el recurso de casación, casa y anula** la sentencia de la Audiencia Provincial.

- Estima el recurso de apelación y revoca la sentencia de primera instancia.
- Condena a D. Jacobo, administrador de Comercial Alella S.L., a pagar **solidariamente** con la sociedad la suma de **18.430,70 €**, más intereses legales desde la demanda.
- Impone las costas de primera instancia a los demandados, y no impone costas en apelación ni casación.
- Ordena la devolución de los depósitos procesales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS DEL FALLO

La Sala establece los siguientes criterios jurídicos:

- La acción del [art. 367 LSC](#) **no está sujeta al plazo del art. 241 bis LSC**, ya que no es una acción de responsabilidad individual ni social, sino una **acción por deuda ajena con solidaridad legal**.
- **No procede aplicar el art. 949 CCom**, ya que, tras la reforma de la LSC por la Ley 31/2014, solo aplica a **sociedades personalistas**.
- En su lugar, la acción de responsabilidad por deudas debe seguir el **mismo régimen prescriptivo que la deuda garantizada, conforme al art. 1964 CC**.
- En este caso, al ser una deuda nacida en 2014 y demandada en 2019, y con suspensión de plazos por el estado de alarma, **la acción no estaba prescrita**.

La Sala reitera su **doctrina jurisprudencial consolidada** desde las SSTs 1512/2023, 217/2024, 275/2024 y 1492/2024.

El **TS (STS 1450/2025)** condena al administrador de una sociedad en disolución por una deuda impagada de más de 18.000€, **al aclarar que no aplica el plazo de 4 años del art. 241 bis LSC, sino el plazo general del art. 1964 CC.**

¿Por qué es importante?

Porque el Supremo unifica doctrina: la acción del art. 367 LSC **es una responsabilidad por deuda ajena** y prescribe conforme a la deuda, no como una acción de daños.



Sentencia

CONCURSO

ENAJENACIÓN BIENES. La enajenación directa de bienes afectos a créditos con privilegio especial en el concurso, autorizada judicialmente, constituye título y modo para la transmisión del dominio, asimilándose a la venta judicial en subasta.

El auto de adjudicación equivale a tradición simbólica, sin necesidad de escritura pública, produciéndose la adquisición desde la resolución que rectifica y concreta la adjudicación.

Fecha: 30/09/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia del TS de 30/09/2025](#)



La **Comunidad de Propietarios de Denia** reclamó a **Sareb** el pago de cuotas comunitarias por 13 viviendas adjudicadas en el concurso de **Paquemas XXI, S.L.** Los juzgados de instancia y apelación rechazaron la demanda al entender que Sareb no era aún propietaria porque faltaba la escritura pública.

El **Tribunal Supremo (STS 1336/2025, 30/09/2025)** revoca esas sentencias y declara que:

- La **adjudicación directa** aprobada por el juez del concurso (autos de 12/11/2015 y 29/03/2016) **transfiere la propiedad por sí sola**, actuando como título y tradición simbólica (no se requiere escritura).
- **Desde el 29 de marzo de 2016**, Sareb es propietaria y debe abonar las cuotas de comunidad conforme al **art. 9.1.e)**

de la Ley de Propiedad Horizontal, incluyendo las tres anualidades anteriores y las posteriores hasta la demanda.

El Supremo basa su decisión en los **arts. 609, 1462 y 1464 del Código Civil** y en su doctrina sobre la **traditio ficta** en adjudicaciones judiciales. Extiende así a las ventas concursales la misma eficacia traslativa que ya reconocía en las subastas judiciales.

Doctrina fijada:

La adjudicación judicial en un procedimiento concursal equivale a la entrega (“tradición ficta”) y transmite el dominio sin necesidad de escritura pública.

Sentencia

APORTACIÓN NO DINERARIA

DERECHO DE RETRACTO. La Audiencia Provincial de Palma niega el derecho de retracto al arrendatario en aportación no dineraria de inmueble a sociedad mercantil

Fecha: 01/07/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia de la AP de Palma de Mallorca de 01/07/2025](#)

HECHOS

- El caso surge de una demanda presentada por **Don Faustino**, arrendatario de un inmueble situado en Lluçmajor (Illes Balears), en la que ejerció el **derecho de retracto arrendaticio urbano** conforme al artículo 25.3 de la **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** y el artículo 1518 del **Código Civil**. La acción se dirige contra **Promontoria Coliseum Real Estate, S.L.U.**, quien había adquirido el inmueble mediante **aportación no dineraria** efectuada por **Banco Sabadell Real Estate Activos, S.A.** a su patrimonio.
- La peculiaridad del caso reside en que la transmisión se hizo **mediante aportación contable a la cuenta 118 del Plan General de Contabilidad**, lo que originó la controversia sobre si dicha operación podía considerarse **transmisión onerosa** que legitimara el retracto del arrendatario.
- El **Juzgado de Primera Instancia nº 23 de Palma de Mallorca** desestimó la demanda en enero de 2024 (Sentencia 18/2024), considerando que la transmisión no reunía los requisitos para generar el derecho de retracto.

FALLO DEL TRIBUNAL

- La **Audiencia Provincial de Palma de Mallorca (Sección 5ª)**, mediante **Sentencia nº 422/2025**, de 1 de julio, **desestima el recurso de apelación** interpuesto por el arrendatario y **confirma la sentencia de primera instancia**.

Aunque reconoce la existencia de **dudas jurídicas razonables**, **no impone costas** al recurrente en apelación.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS DEL FALLO

1. Inexistencia de transmisión onerosa reembolsable:

El tribunal señala que una **aportación no dineraria** a la cuenta 118 es un **acto gratuito**, sin contraprestación dineraria directa, por lo que **no permite el ejercicio del derecho de retracto**, que exige **contraprestación líquida y reembolsable**.

2. Doctrina del TS y de la DGRN:

- La **STS de 27 de mayo de 2000** rechaza que las aportaciones sociales constituyan compraventas reembolsables.
- La **DGRN (Resolución de 5 de septiembre de 1991)** excluye el retracto en aportaciones sociales por no existir contraprestación equiparable a un precio.

3. Interpretación de los artículos 25.3 LAU y 1521 CC:

El tribunal entiende que la subrogación del arrendatario **solo es posible si puede igualar económicamente la contraprestación del adquirente**, lo que no ocurre en este caso, dado que **la aportación a fondo perdido no genera derecho al reembolso ni a participaciones sociales**.

4. Sobre la jurisprudencia contraria:

- Se cita la **SAP Córdoba nº 785/2020**, que reconoció el retracto en una ampliación de capital con aportación no dineraria. Sin embargo, la Audiencia distingue su caso por no haberse producido ampliación de capital ni entrega de participaciones.