

RocaJunyent

Artículo



La Audiencia Provincial de Madrid anula tres hipotecas constituidas por un consejero delegado en favor de sociedades vinculadas sin autorización del Consejo de Administración

La SAP Madrid 165/2025 desestima el recurso y confirma la nulidad de tres escrituras de hipoteca constituidas por el consejero delegado de una sociedad familiar sobre activos esenciales en garantía de préstamos concedidos por sociedades controladas por él mismo, poniendo fin a un conflicto que evidencia una grave infracción del deber de lealtad.

La Audiencia Provincial de Madrid subraya que la infracción del deber de lealtad por parte del administrador justifica la nulidad de los actos y contratos celebrados, aunque el daño a la sociedad sea potencial y no necesariamente efectivo en términos cuantificables.

Consecuencias

- Nulidad de tres hipotecas sobre activos valorados conjuntamente en aproximadamente 2.500.000,00.-€.
- Deudas garantizadas: 600.057,00.-€ a favor de sociedades vinculadas al administrador.
- Cancelación registral de las garantías constituidas.
- Condena en costas al consejero delegado en ambas instancias.

Origen

DESARROLLOS ARMENTUM, S.L., sociedad familiar integrada por cuatro hermanos, descubrió a finales de 2020 a través de su Consejo de Administración que su consejero delegado había constituido, sin informar al órgano de administración, tres hipotecas sobre los principales activos de la compañía en garantía de préstamos por valor de 600.057,00.-€ concedidos por sociedades

controladas íntegramente por él mismo y su hijo (LONGEVA CAPITAL, S.L., anteriormente denominada ACERCA PARTNERS, S.L., constituida en un 99% por su hijo y de la que este es administrador único, y PATRIMONIOS PERFER, S.L., propiedad indirecta del consejero delegado), con intereses del 5% y 7% anual. El tribunal calificó estos préstamos como “préstamos sustitutivos de capital”, destacando que la sociedad era conocidamente incapaz de devolverlos por sus propios medios.

El tribunal constata que el consejero delegado comprometió bienes libres de carga a préstamos que sabía de imposible devolución, con el único fin de hacerse con los mejores activos de la sociedad mediante su impago.

Esta sentencia sienta precedente sobre la protección del interés social frente a operaciones de autocontratación encubiertas y la imposibilidad de validar actos realizados sin autorización del órgano competente cuando existe conflicto de interés.

Análisis de la sentencia

La Audiencia Provincial de Madrid, Sección 28, especializada en materia mercantil, aborda en esta resolución de 16 de mayo de 2025 una cuestión de enorme trascendencia práctica: la nulidad de contratos celebrados por administradores sociales con infracción del deber de lealtad conforme al [art. 232 de la LSC](#).

La Audiencia subraya que la conducta del administrador, al comprometer bienes esenciales de la sociedad en garantía de préstamos de imposible devolución y en condiciones ventajosas para sus propias sociedades, constituye un supuesto evidente de ilicitud de la causa, determinante de la nulidad de los negocios jurídicos celebrados ([art. 1.275 del CC](#)) en relación con el [art. 232 de la LSC](#).

El conflicto societario

DESARROLLOS ARMENTUM, S.L. es una sociedad familiar cuyo objeto social es la explotación agrícola, ganadera y cinegética de un conjunto de fincas, donde radica una casa-cortijo y otras instalaciones. Siempre había existido absoluta confianza entre los cuatro hermanos que integraban el Consejo de Administración, confianza que se quiebra a finales de 2020 cuando descubren que el consejero delegado les había ocultado información esencial, actuando a espaldas del Consejo de Administración como si fuera administrador único.

Las operaciones cuestionadas

Tras el cese del consejero delegado en febrero de 2021 y el nombramiento de un auditor, se descubrió que había celebrado una serie de contratos en escrituras públicas en su propio beneficio, en perjuicio de la sociedad y sus socios. Las operaciones fueron:

- i) Contrato de cuenta corriente por 227.000,00.-€ al 7% de interés anual con hipoteca sobre inmuebles valorados en 2.173.000,00.-€, suscrito con una sociedad controlada al 99% por su hijo.

- ii) Reconocimiento de deuda por 273.057,00.-€ al 7% de interés con hipoteca sobre los mismos inmuebles anteriores.
- iii) Reconocimiento de deuda por 100.000,00.-€ al 5% de interés con hipoteca sobre tres fincas valoradas en 324.766,00.-€, a favor de una sociedad propiedad del propio consejero delegado.

La defensa del administrador

El demandado alegó que la sociedad venía necesitando desde 2010 aportaciones de tesorería de los socios, y que a partir de 2019 cesaron las aportaciones de los otros tres hermanos, siendo únicamente él quien proporcionaba financiación. Argumentó que todas las operaciones constaban inscritas en el Registro de la Propiedad, siendo conocidas por todos los socios, y que se reflejaban en las cuentas anuales.

La ratio decidendi del tribunal

El Juzgado de lo Mercantil concluyó que las transacciones no eran operaciones ordinarias hechas en condiciones estándar, sino operaciones sustanciales que comprometieron los activos de la sociedad, cuestionando cómo pretendía el consejero que la sociedad cumpliera con las obligaciones si no subyacía la despatrimonialización vía ejecución hipotecaria.

El tribunal de primera instancia aplicó la doctrina de la STS de 17 de noviembre de 2020, según la cual la conducta prohibida por el art. [229.1. a\) de la LSC](#) se configura de forma objetiva por el conflicto de interés y el riesgo de beneficio para el administrador, sin que sea necesario que las transacciones produzcan efectivamente un daño a la sociedad.

Especialmente determinante fue el flagrante incumplimiento del [apartado 3 del art. 229 de la LSC](#), pues el consejero delegado ni siquiera informó de las operaciones de financiación al resto de integrantes del Consejo de Administración, circunstancia suficiente por sí sola para justificar la estimación íntegra de la demanda.

El recurso de apelación

El recurso se centró en la inexistencia de daño o perjuicio para la sociedad, que el apelante consideraba elemento indispensable para el éxito de la acción de nulidad.

La Audiencia Provincial rechaza frontalmente este planteamiento, señalando que el recurso dedica tres motivos a lo que la sentencia juzga accesorio (la existencia del daño), mientras que degrada a meras “consideraciones irrelevantes” lo que constituye la *ratio decidendi*: la infracción del deber de lealtad.

La doctrina sobre la acción de anulación

El tribunal recuerda que el deber de lealtad supone la imposición de un modelo de conducta por el cual el administrador social ha de velar y anteponer el interés de la sociedad al suyo propio, y que la defensa del interés social alcanza a perseguir la anulación de los actos o contratos celebrados cuando hayan incurrido en infracción del deber de lealtad, no solo a la reparación de daños.

La Audiencia destaca que la acción de nulidad de actos celebrados por administradores con infracción del deber de lealtad ha existido desde siempre, y su consagración legislativa con la Ley 31/2014 no pasa de ser —en palabras de Paz-Ares— “una suerte de recordatorio para desmemoriados”.

Daño actual versus daño potencial

El tribunal rechaza el paralelismo que pretende trazar el apelante entre la acción social y la acción de anulación, afirmando que para esta última es suficiente la mera afectación, actual o potencial, bastando que la lesión sea potencial conforme a una previsión razonable.

En todo caso, la Audiencia considera que el daño “hiere forzosamente los sentidos”: el consejero delegado constituyó hipotecas sobre los activos más valiosos de la sociedad en favor de sociedades vinculadas, en garantía de préstamos sustitutivos de capital que la sociedad era conocidamente incapaz de devolver por sus propios medios, comprometiendo bienes libres de toda carga con el único fin de hacerse con los mejores activos de la sociedad mediante el impago.

Indiscutida la infracción del deber de lealtad, las operaciones constituyen un supuesto evidente de ilicitud de la causa, determinante de la nulidad de los negocios.

Relevancia práctica

- i) **Protección del interés social:** Confirma que la acción de anulación del [art. 232 de la LSC](#) no exige daño efectivo, siendo suficiente la afectación potencial del patrimonio social.
- ii) **Autocontratación encubierta:** Establece que las operaciones entre la sociedad y entidades controladas por el administrador constituyen supuestos de conflicto de interés que requieren autorización expresa.
- iii) **Deber de información:** Ratifica que la omisión de información al Consejo de Administración sobre operaciones sustanciales es, por sí sola, causa suficiente de nulidad.
- iv) **Ilícitud de la causa:** Aplica la doctrina del Tribunal Supremo sobre ilicitud de causa cuando las operaciones están preordenadas a despatrimonializar la sociedad en beneficio del administrador.
- v) **Irrelevancia de la inscripción registral:** Rechaza que la inscripción de las hipotecas en el Registro de la Propiedad convalide operaciones realizadas sin autorización del órgano competente

Conclusión

La SAP Madrid 165/2025 refuerza la seguridad jurídica en el gobierno corporativo y la efectividad de los mecanismos de control sobre los administradores sociales, especialmente en sociedades familiares donde la confianza mutua no puede servir de excusa para eludir las obligaciones legales de información y autorización. Esta sentencia permite la nulidad de actos y contratos celebrados en conflicto de interés, sin exigir la prueba de un daño efectivo, siempre que exista una afectación relevante al interés social.

Así pues, el ejercicio de la acción de responsabilidad prevista en los [arts. 236 y ss. de la LSC](#) no obsta al ejercicio de las acciones de impugnación, cesación, remoción de efectos y, en su caso, anulación de los actos y contratos celebrados por los administradores con violación de su deber de lealtad.