



www.civil-mercantil.com

JUZGADO DE LO MERCANTIL N.º 6 DE MADRID

Auto 6 de marzo de 2015

Rec. n.º 748/2013

SUMARIO:

Concurso de acreedores. Plan de liquidación concursal. Posición privilegiada de los intereses de las entidades financieras hipotecarias frente a los del concurso. Realización de bienes inmuebles sujetos a garantía real. La Ley Concursal potencia la posición privilegiada de las entidades acreedoras hipotecarias, de tal modo que las mismas no solo verán satisfechos sus créditos con el resultado de tales bienes, sino que además se les atribuye una posición exorbitante en el proceso concursal de realización de los bienes, pudiendo oponerse a la realización de los mismos por un precio inferior al reconocido en listado de acreedores y calificado como privilegiado especial respecto a dicho bien, hasta el punto de haberse apreciado supuestos ajenos al actual en que las entidades financieras han utilizado dicha facultad extraordinaria e inmoderada para impedir la realización de los bienes; así como para oponerse sistemáticamente, de modo arbitrario e injustificado, a dichas ventas sin conocer las posibles ofertas respecto a dichos bienes; y todo ello en perjuicio de los demás acreedores y de la masa pasiva en supuestos de ejercicio abusivo o de mala fe de dichas facultades, prerrogativas y privilegios. En este sentido, la realización de los bienes por precio inferior al fijado como valor de tasación en el documento constitutivo de la garantía, requerirá el consentimiento de la entidad titular de un crédito financiero, que podrá ejercitarse de modo libérrimo, sin más causa y justificación que su mero interés y su mera voluntad; y ello debe sostenerse cualquiera que sea la diferencia entre el importe del valor de tasación y el importe ofertado por los interesados.

PRECEPTOS:

Ley 22/2003 (Concursal), arts. 23, 24, 148.1 y 2, 149, 155.4, 167.1 y 197.4.

PONENTE:

Don Francisco Javier Vaquer Martín.

JUZGADO DE LO MERCANTIL

NÚMERO SEIS

MADRID

PROCEDIMIENTO: Concurso nº 748/13 (RIBEREÑA DE VIVIENDA SOCIAL, S.L.)

SECCION QUINTA (5ª)

ASUNTO: Auto aprobando plan liquidación (Art. 148.2 L.Co.).



www.civil-mercantil.com

AUTO

En la Villa de Madrid, a SEIS DE MARZO DE DOS MIL QUINCE.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Por Auto de 8.10.2014 se acordó la apertura de la fase de liquidación, requiriendo a la ADMINISTRACIÓN CONCURSAL para la presentación del plan de liquidación del art. 148.1 L.Co., lo cual fue cumplimentado mediante escrito de 4.11.2014 en los términos que constan en su escrito; acordándose por Providencia de 6.11.2014 el traslado a que se refiere el Art. 148.2 L.Co.

Segundo.

Por escrito de la ADMINISTRACIÓN CONCURSAL de 28.11.2014 se formuló modificación al plan propuesto en los términos que constan en su escrito.

Tercero.

Por escrito de 3.12.2014 de la Procuradora Sra. Media Cuadros en representación de GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. se realizaron las alegaciones que constan en su escrito, acompañando la documental unida.

Por escrito de 3.12.2014 de la mercantil concursada RIVEREÑA DE VIVIENDA SOCIAL, S.L. se realizaron las alegaciones que constan en su escrito.

Cuarto.

Dado traslado de las alegaciones, por escrito de 23.12.2014 de la ADMINISTRACIÓN CONCURSAL se realizaron las alegaciones que constan en autos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Alegaciones de S.A.R.E.B.

A.-Plan de realización y alegaciones al mismo.

1.- Del examen del plan de liquidación concursal, así como del escrito ampliatorio de dicho plan, resulta que los métodos o cauces para la conversión en dinero de los bienes de la concursada son: (i) la venta en bloque de todos los bienes y derechos de la concursada; (ii) la venta directa y separada de los bienes o a través de entidad especializada; (iii) la subasta judicial; y (iv) la entrega a entidades sin ánimo de lucro al carecer de valor económico; en los términos y extremos recogidos en el plan.

2.- Frente a ello la entidad de derecho privado S.A.R.E.B. y sometida plenamente al derecho mercantil [-en cuanto no ejercer competencias administrativas dotadas de " imperium "]



www.civil-mercantil.com

en defensa o en gestión de algún interés público o social-], viene a formular distintas alegaciones y propuestas en relación con la primera de los cauces de realización; propuestas que deben ser objeto de examen separado.

B.- Precio mínimo de venta y traslado de las ofertas a la S.A.R.E.B. a los fines de que acepte o no las mismas.

1.- Ostentando la acreedora hipotecaria la cualidad de acreedor privilegiado especial, invoca la acreedora el super-privilegio recogido en el art. 155.4 L.Co., de tal modo que formulando oposición inicial a toda oferta de compra por importe inferior a los precios pactados en escritura pública de constitución de las garantías reales, solicita se le de traslado de las ofertas a los fines de determinar si las admite o no.

2.- Del examen de la confusa redacción del art. 155.4 L.Co. resulta que es voluntad del Legislador potenciar la posición privilegiada de las entidades acreedoras hipotecarias, de tal modo que las mismas no sólo verán satisfechos sus créditos con el resultado de tales bienes [-afección real propia de su derecho de garantía-], sino que además se les atribuye una posición exorbitante en el proceso concursal de realización de los bienes, pudiendo oponerse a la realización de los mismos por un precio inferior al reconocido en listado de acreedores y calificado como privilegiado especial respecto a dicho bien, hasta el punto de haberse apreciado supuestos ajenos al actual en que las entidades financieras han utilizado dicha facultad extraordinaria e inmoderada para impedir la realización de los bienes; así como para oponerse sistemáticamente, de modo arbitrario e injustificado, a dichas ventas sin conocer las posibles ofertas respecto a dichos bienes; y todo ello [-por mandato legal-] en perjuicio de los demás acreedores y de la masa pasiva en supuestos de ejercicio abusivo o de mala fe de dichas facultades, prerrogativas, privilegios y facultades.

3.- En efecto, dada la evidente diferencia de precio entre el valor de mercado actual de los inmuebles y su valor de tasación a efectos de subasta y el importe de los créditos privilegiados especiales [-superiores normalmente a ésta última cantidad-] resulta que la exigencia de consentimiento de la entidad financiera para la realización de aquellos a precios actuales de mercado [-lógicamente muy inferiores a aquellos valores tenidos en cuenta al formalizar el préstamo o crédito hipotecario al promotor, como en el presente caso-] dificulta cualquier realización de los mismos mediante su venta a tercero, de tal modo que las gestiones directas o por entidad especializada precisan del inevitable consentimiento de la entidad financiera; y ello porque el Legislador ha querido anteponer el interés del acreedor privilegiado especial a los demás intereses concurrentes en sede concursal.

4.- Aún más, es voluntad del Legislador que las facultades limitativas y de oposición de las entidades financieras titulares de la garantía real alcancen distintos efectos económicos según la realización del bien se alcance dentro del convenio por venta directa, dación en pago o para pago, bien por subasta u otro medio de realización fuera del convenio.

De la lectura del párrafo 1º del apartado 4º del art. 155 L.Co. resulta que si el sistema de realización es la venta directa o la cesión en pago o para pago [-o persona que éste designe-] dentro del convenio el precio mínimo fijado por el Legislador es el importe del crédito privilegiado reconocido en el listado definitivo de acreedores a resultados de la realización de dicho concreto bien, de tal modo que el importe pactado como precio para la subasta o de realización en el título constitutivo de la garantía real resulta indiferente en tales supuestos, bastando que con ello "... quede completamente satisfecho el privilegio especial ..." o, en caso de dación para pago quede "... quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda ...".



www.civil-mercantil.com

Frente a ello el párrafo 2º del apartado 4º del art. 155 L.Co., aplicable a todo supuesto de realización ajena al convenio [-sea dación en pago o para pago a la acreedora hipotecaria o entidad participada de ésta, sea por subasta, el precio mínimo al que se sujeta la realización no es el importe del crédito privilegiado reconocido, sino el importe pactado en la constitución de la garantía real como valor del bien [-sea mayor o menor que aquel-].

Resulta de ello una evidente conclusión, cual es que mientras la norma en supuestos de convenio pretende garantizar el cobro íntegro del importe del crédito privilegiado, tratándose de realización fuera de convenio es voluntad de la Ley dificultar la realización de los bienes por un precio inferior al de tasación fijado de mutuo acuerdo por las partes en el momento de constitución de la garantía real, hasta el punto de conceder a las entidades financieras y en su exclusivo beneficio un claro derecho de veto a cualquier realización por precio real de mercado inferior a aquel [-aunque sea igual o superior al importe del crédito privilegiado reconocido-].

5.- Procede, por ello, estimar que la realización de los bienes por precio inferior al fijado como valor de tasación en el documento constitutivo de la garantía [-con exclusión del importe crediticio que grava el bien-], requerirá el consentimiento de la entidad titular de un crédito financiero [-aunque ella misma no sea más que una entidad de derecho privado-], que podrá ejercitarse de modo libérrimo, sin más causa y justificación que su su mero interés y su mera voluntad; y ello debe sostenerse cualquiera que sea la diferencia entre el importe del valor de tasación y el importe ofertado por los interesados.

Nótese que la entidad financiera acreedora hipotecaria, sin conocer las posibles ofertas que pudieran recibirse en cauce de venta directa, ya se opone a toda venta inferior al importe del crédito privilegiado especial, aunque la diferencia entre lo adeudado y lo ofertado fuera ínfima o inferior a 0,001 euros; pero apareciendo tal decisión amparada por la norma legal y por el deseo del Legislador de anteponer los intereses de las entidades financieras a los colectivos concursales, procede atribuir a la citada entidad bancaria tal facultad, sin poder entrar a examinar judicialmente si la falta de consentimiento encuentra justificación cierta, y sin entrar a valorar si tal oposición a la venta daña o perjudica los intereses de los restantes acreedores; y ello porque así lo ha dispuesto y ordenado el Legislador en defensa de los exclusivos intereses de las entidades financieras acreedoras hipotecarias.

C.- Comunicación de ofertas y búsqueda de postores por la S.A.R.E.B.

1.- Seguidamente, alega la S.A.R.E.B., utilizando como punto de palanca su exorbitante [-la cual comparte con todo el sistema financiero, por disposición legal-] de admitir o rechazar aquello que no estime admisible para su posición crediticia, pretende modificar el plan de liquidación para articular un sistema de pujas entre postores [-incluso ofertados por la S.A.R.E.B.-], autorizando que ella misma puje o contra-oferte a la puja que rechaza, solicitando que sea ella la admitida y aceptada [-aunque sea inferior al valor de tasación fijado en escritura pública o al importe del crédito adeudado y garantizado-]; siendo que la parte del crédito no cubierto pasará a calificarse como crédito ordinario.

2.- Tal planteamiento, muy poco habitual en la práctica procesal, lleva en primer lugar a plantearse si el cauce del art. 148.2 L.Co., dispuesto legalmente para la realización por acreedores, deudor e interesados de modificaciones y observaciones, pueden ir más allá de las mismas y, rechazando completamente el plan propuesto por el administrador concursal, realizar su propia y completa propuesta de plan.

La respuesta que se impone por simple lógica y por sistemática procesal es negativa, pues la norma comentada no atribuye a todas las partes necesarias o voluntarias la facultad y legitimación de realización y proposición de íntegros y completos planes de realización [-nótese que de seguirse tal amplitud de criterio los planes de liquidación podrían ser ilimitados, cuando el



www.civil-mercantil.com

art, 148.1 y concordantes L.Co. parten de un único plan, que podrá ser adicionado o modificado parcialmente, o rechazado en todo o en parte, siendo de aplicación las normas supletorias del art. 149 L.Co.], sino que limita dicha intervención a formular "... observaciones o propuestas de modificación ...".

Si " modificar " es (i) transformar o cambiar algo mudando alguno de sus accidentes [-con conservación de su sustancia-], (ii) dar un nuevo modo de existir a dicha sustancia, pero respetando la misma, o (iii) reducir algo a los términos justos, templando el exceso o la exorbitancia, resulta que tal ámbito de contradicción procesal en modo alguno faculta para rechazar todo lo propuesto por la administración concursal y hacer valer lo propio.

Y tal modo de entender las facultades de pretensión modificativa encuentra igual amparo legal en el art. 149.1 L.Co., pues si la previsión legal para los supuestos de rechazo total o parcial, o silencio del plan, es la aplicación de las reglas legales supletorias, en buena lógica la oposición total, absoluta, radical, plena y completa de las partes al plan propuesto [-caso de ser estimada por el Juez del concurso-] deberá dar lugar a la aplicación de dichas normas, no a la aplicación o aprobación del plan propuesto por deudor o acreedores.

3.- Excediendo aquellas propuestas, dirigidas única y exclusivamente a dotar de particular satisfacción al acreedor privilegiado especial, modulando la facultad de aceptar o rechazar las ofertas de terceros en beneficio propio, deben rechazarse; por así exigirlo el interés general y concursal en una ordenada, igualitaria y justa realización de los bienes sujetos a garantía real; sin perjuicio de las prerrogativas fijadas por el Legislador.

D.- Venta a través de entidad especializada.- Exclusión de la S.A.R.E.B. del pago de comisiones o de gastos de gestión.- Dación en pago.

1.- Viene a sostener la entidad de derecho privado S.A.R.E.B. que ante la hipótesis de que la venta se encargue a una entidad especializada y sea la propia S.A.R.E.B. quien acuda a tal cauce y adquiera los bienes, no debe minorarse el precio obtenido con el pago de una comisión.

2.- Tal alegación debe ser desestimada. La utilización de una entidad especializada en la realización de bienes inmuebles viene determinada por la conveniencia de hacer uso en el concurso de entidades o personas con conocimientos especializados en la intermediación de bienes inmuebles, de sus cauces de venta, de posibles compradores e interesados, de sus vías de financiación al comprador, así como de su experiencia, distribución geográfica, dedicación y alcance publicitario; todo lo cual ha de ser retribuido en función al trabajo realizado, siempre que éste tenga éxito, en cuanto obligación de resultado.

3.- Si ello es así, y ello favorece a la pluralidad de acreedores y al desarrollo del proceso liquidativo concursal, resulta que la presencia en dicho cauce de realización de la S.A.R.E.B. es libre y voluntario [-pues bien puede mantenerse inactiva a la espera de la subasta judicial de bienes, al tiempo de ejercer su omnímoda facultad de oponerse a toda venta que no cubra el valor de tasación fijado en escritura pública-]; por lo que si a tal cauce acude, en posición de igualdad con los restantes postores, deberá soportar el importe de las comisiones.

4.- Por el contrario, sí procede incluir entre los modos de realización el mecanismo de realización de bienes; y no tras antes de la entrega de bienes a entidades benéficas, sino en cualquier momento del proceso de liquidación, siempre que lo sea por un importe igual o superior al 50% de su valor de tasación en escritura de constitución de la garantía real y el administrador concursal considere improbable obtener por los demás cauces un valor superior [-deducidos los gastos-].



www.civil-mercantil.com

E.- Venta a través de subasta judicial.

1.- Finalmente, la entidad S.A.R.E.B. viene a solicitar que si es ella quien actúa como postor en la subasta no es exigible que realice depósito para hacer pujas; lo que debe estimarse, dada su cualidad de acreedora hipotecaria privilegiada.

2.- Igualmente solicita la S.A.R.E.B. que si es ella la adjudicataria el porcentaje del 50% de adjudicación lo sea sobre el valor fijado por la administración concursal en su inventario; lo que debe rechazarse radicalmente, siendo que por imperativo legal será adjudicado por el 50% del valor fijado en escritura pública de constitución de la garantía real; so pena de autorizar la inclusión de una nueva tasación del bien al margen de la normativa concursal y procesal civil.

3.- Finalmente solicita la S.A.R.E.B., se incluya en el plan que las cantidades obtenidas en la subasta se utilizarán para el pago de su crédito privilegiado y que la parte no cubierta será calificada como crédito ordinario.

Tratándose tales extremos de imperativos legales, su adición al plan resulta irrelevante e innecesaria.

Segundo. Alegaciones de la concursada.

A.- Continuación de actividad.

1.- La primera de las alegaciones de la concursada está dirigida a combatir la afirmación contenida en plan de liquidación respecto a la inactividad de la concursada en su ámbito inmobiliario; sosteniendo la concursada que siendo cierto que no promociona, no construye, no adquiere solares, no gestiona nuevas calificaciones del suelo, no contrata proyectos de obra ni los ejecuta, desarrolla, finaliza y venta, sí que es cierto que arrienda lo ya construido.

2.- Siendo ajeno al ámbito del plan de liquidación tales cuestiones, nada procede resolver sobre ellas.

B.- Venta unitaria.

1.- La segunda de las alegaciones formuladas por la concursada es la relativa a la adición al plan de un plazo para la venta unitaria de la totalidad de los bienes y derechos de la concursada afectos a su actividad de promoción y tenencia inmobiliaria.

2.- Recogida tal posibilidad en escrito de ampliación del plan, a ello debe estarse.

Tercero. Apertura de la fase de calificación.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 167.1 L.Co. procede acordar la formación de la sección 6ª del concurso, con los efectos a ella inherentes; así como su publicación en la forma señalada en el art. 23 L.Co. y el llamamiento de acreedores e interesados para que puedan personarse en dicha Sección.

En su virtud,



www.civil-mercantil.com

PARTE DISPOSITIVA

DISPONGO: Que estimando parcialmente las alegaciones formuladas por escrito de 17.12.2014 del Procurador Sr. Abajo Abril en representación de GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. [S.A.R.E.B.] ; y estimando parcialmente las alegaciones formuladas por el Procurador Sr. Bermejo Valiente en representación de la concursada RIVERENA DE VIVIENDA SOCIAL, S.L. ; ambas contra el plan de liquidación aportado por la ADMINISTRACIÓN CONCURSAL mediante escrito de 5.11.2014 y ampliado por escrito de 28.11.2014; debo:

1.- aprobar el plan de liquidación propuesto, sin más modificación que:

a.- someter toda enajenación de bienes inmuebles sujetos a garantía real a la libérrima facultad del acreedor hipotecario de admitir o de rechazar las ofertas de adquisición inferiores a la valoración o tasación fijada para los respectivos bienes en la escritura de constitución de la garantía real;

b.- incluir en el plan de realización, tanto la venta de todos los bienes inmuebles de la concursada en bloque o en conjunto, por el plazo de tres meses a contar desde el día siguiente a esta Resolución; como, en cualquier fase o estado del proceso de liquidación, la dación en pago o para pago a favor del acreedor hipotecario, siempre que lo sea por un importe igual o superior al 50% de su valor de tasación en escritura de constitución de la garantía real y el administrador concursal considere improbable obtener por los demás cauces un valor superior [-deducidos los gastos-];

desestimando las demás alegaciones y propuestas formuladas.

2.- ordenar la cancelación de todas las cargas, gravámenes, trabas y garantías personales de naturaleza obligacional que puedan afectar a los bienes muebles e inmuebles sujetos a la presente liquidación y realizadas en virtud de créditos incluidos o excluidos en el presente proceso concursal; y ello bien directamente, librando para ello los oportunos mandamientos a los Registros de la Propiedad -que se entregarán a la Administración concursal para su diligenciamiento-; bien indirectamente, mediante requerimiento a las Autoridades que acordaron tales trabas o embargos para su inmediato alzamiento; declarando sólo subsistentes las cargas reales que se sujetarán a lo dispuesto en el art. 155 L.Co. y art. 149.3 L.Co; cuya cancelación se acordará en los acuerdos extrajudiciales de venta o en las resoluciones Judiciales o del Secretario Judicial que autoricen u homologuen aquellas ventas o daciones;

3.- ordenar la formación de la Sección 6ª, de calificación, del concurso; ordenando su publicación en el modo señalado en los arts. 23 L.Co. y art 24 L.Co. [-en su caso-]; haciendo saber a los acreedores y personas que acrediten un interés legítimo que dentro de los diez días siguientes a su publicación en el REGISTRO PÚBLICO CONCURSAL podrán personarse y ser parte en dicha sección alegando por escrito cuanto consideren relevante para la calificación del concurso como culpable.

Notifíquese esta resolución a las partes personadas; haciéndole saber a la parte proponente de las cuestiones que la misma es definitiva, siendo susceptible de RECURSO DE APELACIÓN ante este Tribunal [Art. 148.2 y 197.4 L.Co.], para ante la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid, en el plazo de VEINTE DÍAS a contar desde el siguiente a la notificación de la presente resolución; y definitivamente juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

De conformidad con la D.Adicional 15ª de la LOPJ , introducida por la LO 1/09 (BOE 4.11.2009), para el anuncio o la preparación o la interposición del recurso de apelación, será precisa la consignación como depósito de 50 euros en la "Cuenta de Depósitos y Consignaciones" abierta a nombre del Juzgado [para este procedimiento: 2762-0000-00-0748_13] en la entidad Banesto y acreditarlo documentalmente ante este tribunal, aportando copia del resguardo de ingreso; el depósito no deberá consignarse cuando el recurrente sea beneficiario de justicia gratuita, Ministerio Fiscal, Estado, Comunidad Autónoma, Entidad Local u organismo autónomo dependiente.

No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido. Cuando puedan realizarse ingresos simultáneos por la misma parte procesal, deberá realizar dos operaciones distintas de imposición, indicando en el concepto el tipo de recurso de que se trate en cada caso.

Si por una misma parte se recurriera simultáneamente más de una resolución que pueda afectar a una misma cuenta expediente, deberá realizar tantos ingresos diferenciados como resoluciones a recurrir, indicando el tipo de recurso de que se trate y la fecha de la resolución objeto de recurso en formato dd/mm/aaaa en el campo de observaciones.

Así lo dispone, manda y firma D. FRANCISCO JAVIER VAQUER MARTÍN , Magistrado-Juez Titular del Juzgado de lo Mercantil nº 6 de los de Madrid.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.