



JUZGADO DE LO MERCANTIL N.º 6 DE MADRID

Sentencia de 7 de mayo de 2015

Rec. n.º 872/2014

SUMARIO:

Incidente concursal. Valor razonable de inmuebles sujetos a garantía hipotecaria. Régimen jurídico aplicable tras el Real Decreto-ley 1/2015. El concepto de «valor razonable» de los inmuebles sujetos a garantía real se determinará, en primer lugar, conforme al informe emitido por sociedad de tasación homologada e inscrita en el Registro Especial del Banco de España; si tanto el acreedor titular de la garantía real como el deudor aportan, o consta en el concurso la existencia de una tasación emitida por sociedad de tasación que cumpla los requisitos indicados, de antigüedad no superior a doce meses anteriores a la declaración concursal, no será precisa nueva tasación. Esta atribución en sede concursal a las tasaciones inmobiliarias realizadas por sociedades de tasación homologadas por el Banco de España [-e inscritas-] de efectos jurídicos de 12 meses, es plenamente contradictoria con el régimen jurídico y efectos dispuestos para las mismas en la Ley 2/1981, del Mercado Hipotecario, y en el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, que la desarrolla. Así, en sede concursal se ordena que una tasación emitida por sociedad de tasación homologada carente de validez jurídica a efectos contables, fiscales y financieros [-por causa de titulación hipotecaria-], si la tenga dentro del concurso, de lo que puede concluirse la ficción legal en la valoración establecida en la excepción dispuesta en el párrafo 3º del apartado 5º del art. 94 LC cuando la tasación oficial supera los 6 meses de antigüedad a la declaración concursal, para partiendo de dicha ficción proceder a la calificación concursal de los créditos privilegiados. Si para desvirtuar ésta ficción legal y excepción a la regla b) del párrafo 2º en la valoración de los inmuebles sujetos a garantía real el administrador concursal opta por la aplicación de la letra b) del párrafo 2º del apartado analizado, deberá el mismo, con sus honorarios no devengados [-recuérdese que los mismos se devengan por fase procesal finalizada-] pagar dichos informes y adelantar de su propio patrimonio dichos importes. Si bien las reglas analizadas se aplican a todo tipo de bienes inmuebles, el párrafo 6º del apartado 5º del art. 94 LC establece, dentro de los inmuebles sujetos a garantía real, una clase específica que recibe un tratamiento jurídico singularizado, cual es el de la vivienda terminada, sea nueva o sea de segunda mano, según el cual, la determinación de su «valor razonable» se realizará por el administrador concursal atendiendo a los criterios y tasaciones antes indicadas. De disponer de una tasación oficial emitida por sociedad de tasación homologada e inscrita con una antigüedad no superior a los seis años a contar hacia atrás desde la fecha de la tasación, podrá determinarse el valor razonable acudiendo a un «informe» emitido por sociedad de tasación homologada e inscrita que fije la «valoración actualizada» [-concepto jurídico y económico distinto a una nueva tasación-] atendiendo a una variación del valor de los inmuebles en la misma zona y características, entre la fecha de la antigua tasación y la emisión del informe; si el administrador concursal opta por estos informes de actualización, que no tasación, deberá abonarlos con cargo a sus honorarios aún no devengados, siendo su propio patrimonio quien sufrague provisionalmente tales importes; si no existen antiguas tasaciones o lo son de una antigüedad superior a seis años, podrá el administrador acudir a la última valoración



www.civil-mercantil.com

disponible [-no siendo preciso que se trate de tasación oficial por sociedad homologada, admitiendo la norma cualquier valoración conocida, incluso unilateral-] y aplicar las variaciones acumuladas de valoración derivadas de datos estadísticos publicados por el INE entre la valoración conocida y la fecha de la valoración; nuevo sistema artificioso y ficticio de determinar un valor razonable que afectará a la calificación concursal y alcance de los créditos privilegiados especiales.

PRECEPTOS:

Ley 22/2003 (Concursal), arts. 8, 90, 94, 192 y 194.

RDL 1/2015 (mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social), disp. trans. primera.

PONENTE:

Don Francisco Javier Vaquer Martín.

JUZGADO DE LO MERCANTIL

NÚMERO SEIS

MADRID

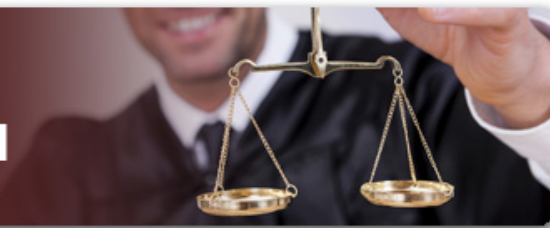
PREOCESO: Incidente nº 217/15

DIMANANTE: Concurso nº 872/14 (BLAS INFANTE, SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA)

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a SIETE DE MAYO DE DOS MIL QUINCE.

Vistos por el SR. DON FRANCISCO JAVIER VAQUER MARTÍN , Magistrado-Juez Titular del Juzgado de lo Mercantil nº 6 de esta Villa y su partido judicial, los presentes autos de INCIDENTE CONCURSAL seguido en este Juzgado con el Nº 217/15 ; seguidos a instancia de la entidad financiera CAJAS RURALES UNIDAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO (anteriormente CAJAMAR CAJA RURAL, S.C.C.), representada por la Procuradora Sra. Ureba Alvarez-Ossorio y asistida de la Letrado Dña. María Belén Bértiz Colomer; contra la concursada BLAS INFANTE SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO , declarada en concurso en proceso Nº 872/14 de éste Juzgado, representada por el Procurador Sr. Pérez Rivas y asistida del Letrado D. Eduardo Sánchez Gómez; y contra la ADMINISTRACION CONCURSAL de la citada deudora, quien actúa a través del administrador D. Damaso ; sobre impugnación del inventario y/o relación de acreedores [art. 96 L.Co.] ; y,



www.civil-mercantil.com

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

El expresado demandante formuló demanda de fecha 5.3.2015 que fue turnada a este Juzgado contra las ya citadas demandadas, por los cauces del incidente concursal, interesando en el suplico de la demanda se condenase a la Administración concursal a modificar los créditos y calificaciones incluidos a favor de la demandante; alegando los hechos y fundamentos de Derecho que constan en autos, acompañando los documentos unidos.

Segundo.

Previo subsanación de defectos procesales, por Providencia de 6.4.2015 fue admitida a trámite la demanda formulada, acordándose de conformidad con el 184.4 de la Ley Concursal el traslado de la demanda a las partes demandadas y ya personadas como parte en la pieza 1ª; haciendo las advertencias legales.

Tercero.

Por escrito de 20.4.2015 de la Administración concursal se contestó a la demanda en el sentido de oponerse a la misma e interesar su íntegra desestimación en base a los hechos y alegaciones que constan en su escrito, acompañando la documental unida.

Por escrito del Procurador Sr. Pérez Vivas de 24.4.2015 en representación de la concursada se formuló allanamiento a las pretensiones de la demandante, en base a los hechos y alegaciones que constan en autos.

Cuarto.

No interesada por las partes la celebración de vista y estimando éste Tribunal la innecesariedad de la misma mediante Providencia de 29.4.2015, quedaron conclusos para resolver.

Quinto.

En la presente causa se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Jurisdicción, competencia y procedimiento.

La competencia objetiva y territorial para conocer de la presente causa corresponde a este Juzgado, según lo dispuesto en el Art. 8 de la Ley Concursal ; debiendo tramitarse por los cauces del incidente concursal, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 192 y 194 de la Ley Concursal .

Segundo. Pretensión y posición de las partes.

A.- Consta al informe provisional y en el listado de acreedores, a favor de la entidad demandante, el siguiente reconocimiento y clasificación crediticio:



www.civil-mercantil.com

Frente al mismo se alza la entidad demandante solicitando se declare "... que los créditos objeto de impugnación sean reconocidos en la lista de acreedores con la calificación de privilegio especial y por la cuantía a determinar en función del informe o valoración a aportar con coste y solicitud a cargo de la administración concursal de Blas Infante Sociedad Cooperativa Madrileña, acorde al contenido de lo dispuesto en el art. 94.5 L.Co., ordenando a la administración concursal que modifique la lista de acreedores emitida en relación con los créditos reconocidos a Cajamar, y su inclusión en los términos solicitados en la lista definitiva de acreedores ...".

B.- Sostiene la entidad financiera, en esencia:

1.- que declarado el concurso de la citada sociedad cooperativa mediante Auto de 10.12.2014 y publicado edicto en el BOE en fecha 26.12.2014, en forma y plazo procedió a comunicar mediante escrito de 21.1.2015 los créditos de su titularidad, garantizados con hipoteca sobre determinados bienes inmuebles titularidad de la concursada, acompañando una tasación emitida el 10.2.2009 por la mercantil SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. homologada por el Banco de España;

2.- que de conformidad con el art. 94.5 L.Co., según redacción dada por R.D.-Ley 1/2015, de 27 de febrero [-de aplicación al presente caso por mandato de la D.T.1ª del citado Real Decreto -Ley-] debe tomarse como válida la tasación realizada y aportado por la acreedora hipotecaria y proceder a fijar el valor de la garantía en base al mismo al tratarse de vivienda terminada, siendo de cargo de la administración concursal la realización de una nueva tasación, de no aceptarse la aportada por la acreedora;

3.- que en base a dicha valoración aportada procede la calificación crediticia en el modo y con el alcance señalado en el art. 90.3 L.Co.

C.- A ello se allana totalmente la concursada y parcialmente la administración concursal, manifestando que dada la distinta regulación existente al tiempo de la emisión del informe provisional y el presente incidente, se ha procedido a encargar informes de valoración para determinar el valor razonable de los bienes, a los efectos del art. 90.3 L.Co., que aportará en cuanto disponga de ellos.

Tercero. Régimen jurídico aplicable.

A.- De modo previo a entrar a examinar la pretensión de la actora y el allanamiento de las demandadas, debe fijarse el régimen jurídico aplicable en cuanto la constante modificación legislativa ha determinado distintas redacciones del art. 94 L.Co. al tiempo de la emisión del informe provisional y al tiempo del dictado de la presente Resolución.

B.- Como es sabido el R.D.-Ley 11/2014, de 5 de septiembre, modificó [-en la materia que nos ocupa-] el valor de las garantías y la determinación del alcance del privilegio especial, adecuando éste a la realidad de aquella valoración.

Para ello, en esencia, dio nueva redacción al art. 90.3 L.Co. señalando que "... 3. El privilegio especial solo alcanzará la parte del crédito que no exceda del valor de la respectiva garantía que conste en la lista de acreedores, calculada de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 94. El importe del crédito que exceda del reconocido como privilegiado especial será calificado según su naturaleza ..."; estableciendo en éste último precepto distintos



www.civil-mercantil.com

mecanismos de determinación del " valor razonable " de los bienes muebles e inmuebles sujetos a garantía real.

C.- Si dicho régimen jurídico entró en vigor el 7.9.2014 y resultaba de aplicación tanto a los procesos concursales declarados con posterioridad [-recuérdese que en el presente supuesto la declaración concursal es de 10.12.2014-], el Legislador ha vuelto a modificar la redacción del art. 94.5 L.Co. por R.D.-Ley 1/2015, de 27 de febrero , y con ello los cauces de determinación del " valor razonable ", cuyo régimen jurídico en materia de inmuebles gravados con garantía real puede resumirse en las siguientes reglas:

1.- el concepto de " valor razonable " de los bienes inmuebles sujetos a garantía real se determinará, en primer lugar, conforme al "... informe emitido por una sociedad de tasación homologada e inscrita en el Registro Especial del Banco de España ..." [-letra b) del párrafo 2º del apartado 5º-];

2.- si tanto el acreedor titular de la garantía real como el deudor aportan, o de cualquier otro modo consta en el concurso la existencia de una tasación emitida por sociedad de tasación que cumpla los requisitos indicados, de una antigüedad no superior a los doce meses [-a contar hacia atrás desde la declaración concursal-], no será precisa nueva tasación;

3.- que la atribución en sede concursal a las tasaciones inmobiliarias realizadas por sociedades de tasación homologadas por el Banco de España [-e inscritas-] de efectos jurídicos de 12 meses, resulta plenamente contradictorio con el régimen jurídico y efectos dispuestos para las mismas en la Ley 2/1981, del Mercado Hipotecario, y en el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, en cuyo art. 8, apartado 3º se dice "... 3. La certificación habrá de basarse en un informe de tasación en el que se recogerán los aspectos jurídicos y técnicos que influyan en la valoración del bien y que constituyen las características básicas definitorias del mismo, así como el conjunto de cálculos técnico-económicos conducentes a determinar el valor final de la tasación. El informe técnico de tasación, así como el certificado en el que podrá sintetizarse el mismo, habrá de ser firmado necesariamente por un Arquitecto, Aparejador o Arquitecto Técnico, Ingeniero o Ingeniero Técnico de la especialidad correspondiente según el régimen competencial profesional marcado por la naturaleza del objeto de la tasación. Este informe no tendrá que ser visado por el Colegio Oficial respectivo y caducará a los seis meses de la fecha de su firma ..."; de tal modo que en sede concursal se ordena que una tasación emitida por sociedad de tasación homologada carente de validez jurídica a efectos contables, fiscales y financieros [-por causa de titulación hipotecaria-], sí la tenga dentro del concurso, de lo que puede concluirse la ficción legal en la valoración establecida en la excepción dispuesta en el párrafo 3º del apartado 5º del art. 94 L.Co. cuando la tasación oficial supera los 6 meses de antigüedad a la declaración concursal, para partiendo de dicha ficción proceder a la calificación concursal de los créditos privilegiados;

4.- que si para desvirtuar ésta ficción legal y excepción a la regla b) del párrafo 2º en la valoración de los inmuebles sujetos a garantía real el administrador concursal opta por la aplicación de la letra b) del párrafo 2º del apartado analizado, deberá el mismo, con sus honorarios no devengados [-recuérdese que los mismos se devengan por fase procesal finalizada-] pagar dichos informes y adelantar de su propio patrimonio dichos importes, que en el presente se extiende a 63 locales y plazas de garaje;

5.- si bien las reglas analizadas se aplican a todo tipo de bienes inmuebles, el párrafo 6º del apartado 5º del art. 94 L.Co. establece, dentro de los inmuebles sujetos a garantía real,



una clase específica que recibe un tratamiento jurídico singularizado, cual es el de la vivienda terminada, sea nueva o sea de segunda mano, según el cual:

(i) la determinación de su " valor razonable " se realizará por el administrador concursal atendiendo a los criterios y tasaciones antes indicadas;

(ii) que de disponer de una tasación oficial emitida por sociedad de tasación homologada e inscrita con una antigüedad no superior a los seis años a contar hacia atrás desde la fecha de la tasación, podrá determinarse el valor razonable acudiendo a un " informe " emitido por sociedad de tasación homologada e inscrita que fije la " valoración actualizada " [-concepto jurídico y económico distinto a una nueva tasación-] atendiendo a una variación del valor de los inmuebles en la misma zona y características, entre la fecha de la antigua tasación y la emisión del informe;

(iii) que si el administrador concursal opta por estos " informes " de actualización [-que no tasación-] deberá abonarlos con cargo a sus honorarios aún no devengados, siendo su propio patrimonio quien sufrague provisionalmente tales importes, que como en el presente caso serán muy abultados;

(iv) si no existen antiguas tasaciones o lo son de una antigüedad superior a seis años, podrá el administrador acudir a la última valoración disponible [-no siendo preciso que se trate de tasación oficial por sociedad homologada, admitiendo la norma cualquier valoración conocida, incluso unilateral-] y aplicar las variaciones acumuladas de valoración derivadas de datos estadísticos publicados por el I.N.E. entre la valoración conocida y la fecha de la valoración; nuevo sistema artificioso y ficticio de determinar un valor razonable que afectará a la calificación concursal y alcance de los créditos privilegiados especiales;

y 6.- que dicho régimen de valoraciones es aplicable a los concursos en tramitación en que no se hubiera emitido el informe definitivo [D.T.1ª R.D.-Ley 1/2015], como es el caso.

Cuarto. Examen de la pretensión.

A.- Conformes las partes en que procede nueva tasación de los inmuebles sujetos a garantía real y conformes con la aplicación de la nueva redacción del art. 94.5 L.Co. en relación con el art. 90.3 L.Co., resulta que la tasación aportada por la entidad acreedora demandante es de fecha 27.2.2009, carente por tanto de todo efecto jurídico, económico, fiscal y financiero, salvo en el estricto ámbito concursal en que puede desplegar todos sus efectos por expreso mandato de la Ley.

B.- Resultando que la misma no tiene una antigüedad superior a los seis años a contar desde el momento de la tasación:

1.- si el administrador concursal la "... considera representativa ..." del valor de mercado al tiempo de su realización, podrá optar:

- por hacerse valer de nueva " tasación " oficial actualizada de la letra b) del párrafo 2º del apartado 5º emitida por sociedad de tasación homologada y registrada, a su costa, a cargo de sus honorarios aún no cobrados ni devengados, respecto a 63 inmuebles sujetos registralmente a garantía real, lo que puede suponer un importe superior a los 36.000 euros aproximadamente;

- por hacerse valer de " informe " de actualización de la variación del valor de inmuebles semejantes el zona y características, emitido por sociedad de tasación homologada



www.civil-mercantil.com

y registrada, a su costa, a cargo de sus honorarios aún no cobrados ni devengados, respecto a 63 inmuebles sujetos registralmente a garantía real, lo que puede suponer un importe superior a los 25.000 euros aproximadamente;

2.- de estimar el administrador concursal que dicha tasación de febrero de 2009 no es "representativa" del valor de los inmuebles al tiempo de su realización, podrá tomar dicha valoración u otra valoración [-oficial o no, por entidad homologada o no-] posterior como "último valor disponible" y aplicar él mismo mecánicamente las variaciones de valoración que deriven de los datos estadísticos del I.N.E., sin costo adicional ni detrimento de sus honorarios, lo que en el orden natural de las cosas convertirá a éste cauce en el abrumadoramente mayoritario, pudiendo afirmarse que se trata del preferido por el Legislador al hacer recaer sobre unos honorarios profesionales la provisión, la financiación y el pago de tales "informes" de tasación y de las "valoraciones" de actualización.

C.- Resulta de ello que solicitada por la entidad financiera la obligada aplicación de las dos reglas valorativas señaladas en el nº 1 del apartado B) anterior, tal pretensión debe ser estimada parcialmente, en cuanto goza el administrador concursal de la posibilidad legal de partir de la última valoración conocida [-aunque no sea válida ni representativa-] y aplicar las variaciones estadísticas entre ambos momentos publicadas en el I.N.E. para los inmuebles de la misma zona, sin costo alguno para la masa y para el administrador concursal, tanto en lo relativo a sus honorarios como a su abono provisional, pues las tasaciones y actualizaciones sí se devengan al tiempo de su realización.

Quinto. Costas.

Dispone el art. 196.2 L.Concursal que la sentencia que recaiga en este tipo de incidentes se rige en materia de costas por lo dispuesto en art. 394 L.E.Civil en cuanto a su imposición, es decir, el principio del vencimiento objetivo; pero dado el allanamiento parcial a la solicitud y las serias dudas de Derecho existente en las cuestiones debatidas, derivada de la ausencia de una uniforme doctrina jurisprudencial, de conformidad con el art. 395 y 394.1 L.E.Civil, no procede hacer imposición de las costas.

Vistos los preceptos citados, sus concordantes y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que estimando parcialmente la demanda formulada a instancia de la entidad financiera CAJAS RURALES UNIDAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO (anteriormente CAJAMAR CAJA RURAL, S.C.C.), representada por la Procuradora Sra. Ureba Alvarez-Ossorio y asistida de la Letrado Dña. María Belén Bértiz Colomer; contra la concursada BLAS INFANTE SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, declarada en concurso en proceso Nº 872/14 de éste Juzgado, representada por el Procurador Sr. Pérez Rivas y asistida del Letrado D. Eduardo Sánchez Gómez; y contra la ADMINISTRACION CONCURSAL de la citada deudora, quien actúa a través del administrador D. Damaso; debo condenar y condeno a la administración a calificar y cuantificar los créditos sujetos a garantía real a favor de la



www.civil-mercantil.com

demandante [-esté o no cancelada registralmente la garantía real, en cuanto ello afectará al valor de garantía vigente-], según las siguientes reglas:

1.- si el administrador concursal la "... considera representativa ..." del valor de mercado al tiempo de su realización, podrá optar:

a.- por hacerse valer de nueva " tasación " oficial actualizada de la letra b) del párrafo 2º del apartado 5º emitida por sociedad de tasación homologada y registrada, a su costa, a cargo de sus honorarios aún no cobrados ni devengados, respecto a 63 inmuebles sujetos registralmente a garantía real;

b.- por hacerse valer de " informe " de actualización de la variación del valor de inmuebles semejantes el zona y características, emitido por sociedad de tasación homologada y registrada, a su costa, a cargo de sus honorarios aún no cobrados ni devengados, respecto a 63 inmuebles sujetos registralmente a garantía real;

2.- de estimar el administrador concursal que dicha tasación de febrero de 2009 no es " representativa " del valor de los inmuebles al tiempo de su realización, podrá tomar dicha valoración u otra valoración [-oficial o no, por entidad homologada o no-] posterior como " último valor disponible " y aplicar él mismo mecánicamente las variaciones de valoración que deriven de los datos estadísticos del I.N.E., sin costo adicional ni detrimento de sus honorarios.

Debo absolver y absuelvo a las demandadas de las demás pretensiones formuladas; sin hacer imposición de las costas.

Así por esta Mi sentencia, que se notificará a las partes en legal forma, es definitiva, NO siendo susceptible de recurso alguno, pero las partes podrán reproducir la cuestión en la apelación más próxima siempre que hubieren formulado protesta en el plazo de CINCO DIAS a contar desde el siguiente a la notificación de la presente resolución.

Y definitivamente juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

E\

PUBLICACIÓN

Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Sr. Magistrado-Juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, con mi asistencia y en el local del Juzgado, de lo que doy fe.

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.