



X Encuentro en Galicia de Profesionales del Derecho Concursal

Venta de Unidad Productiva:

*Régimen de pago de los bienes con garantía
hipotecaria*

Raúl N. García Orejudo
Magistrado
Juzgado de lo Mercantil número 7
Barcelona



ESQUEMA DE LA SESIÓN

- Marco Normativo. Ley 9/2015. Proporcionalidad y consentimiento
 1. Venta con subsistencia de la garantía
 2. Venta sin subsistencia de la garantía

- Actuaciones de la AC

- Dudas que se plantean

- Resoluciones judiciales

Marco Normativo

- Régimen general de pago de los bienes con privilegio especial. Art. 155.1 y 155.4
 - * Derecho de ejecución separada. Arts. 56 y 57.
 - * Art. 90, 94. 2 y 94.5

- Régimen especial en caso de VUP. Reforma de la Ley 9/2015 de 25 de mayo
 - 149.2. Letras a) y b).
 - 149.5

Marco Normativo

- Art. 149.2.
 - Regla de proporcionalidad: Sin subsistencia de la garantía
 - Reglas de consentimiento: Con subsistencia o sin subsistencia de la garantía

- **Con subsistencia de la garantía**

Se tenga o no derecho de ejecución separada, no es necesario el consentimiento de los acreedores afectados con privilegio especial.

La deuda pendiente ya vencida se pagaría con cargo al precio recibido y la que se genere tras la adjudicación pasaría a ser responsabilidad del adjudicatario.

Se prevé la posibilidad de que el Juez del concurso adopte medidas sobre el adquirente

No cabe la subrogación del adquirente cuando el crédito privilegiado sea de la seguridad social o tributario

Marco Normativo

□ Sin subsistencia de la garantía: Dos posibilidades

1) El precio a percibir es igual o superior al valor de la garantía:

Se tenga o no derecho de ejecución separada, no es necesario el consentimiento de los acreedores afectados con privilegio especial. (El pago se hará conforme a la regla proporcional).

2) El precio a percibir es inferior al valor de la garantía: Será necesario que manifiesten su conformidad a la VUP los acreedores con privilegio especial afectados que tengan derecho de ejecución separada, que representen al menos el 75% del pasivo de esa naturaleza y pertenezcan a una misma clase.

El pago se hará conforme a la regla proporcional

La parte de la garantía no satisfecha con el precio tendrá la calificación que corresponda según su naturaleza

Actuaciones de la AC

- La identificación completa de la unidad productiva que se enajena. (PL o escrito aparte) Perímetro de la UP:
 - Los medios materiales (bienes y derechos)
 - Los medios personales
 - Los bienes inmateriales
 - Relaciones contractuales
 - Datos contables

Actuaciones de la AC

- Valoraciones para el caso de que el perímetro deba incluir bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial:
 - La valoración de la unidad productiva.(o Valor global de la empresa 149.2 a)).
 - La valoración de un escenario liquidativo sin VUP. En particular de los bienes sujetos a crédito con privilegio especial.
 - La valoración del bien o derecho afectado por la venta sobre el que se constituye la garantía.
 - Valoraciones sobre si se vende con subsistencia o sin subsistencia de la garantía (Abierto. en función de las ofertas)
 - Valoraciones sobre las ofertas recibidas y el precio a obtener

.....DUDAS.....

- Qué se debe entender por “precio a percibir” y por valor global de la empresa.
- Valoración de la solvencia del adquirente a los efectos de garantizar el cumplimiento de la obligación garantizada.
- Acreedores que “tengan derecho de ejecución separada” ¿Efectiva ejecución del derecho durante el concurso o simplemente que tengan oportunidad de pedir la ejecución?
- VUP fuera del PL

Resoluciones Judiciales

- **Auto 23/3/2015 JM número 5 de Barcelona:** Aplicación de las reglas legales. Concepto de precio obtenido. Deniega adjudicación de UP porque en aplicación de un concepto amplio de precio obtenido, el oferente no ajustó su oferta económica al importe que se debía abonar a los privilegiados.
- **Auto 26/3/2015 AP de Álava.** Precio obtenido. Importe realmente entregado.
- **Auto 11/2/2016 JM número 5 de Madrid:** 149.2 Precepto imperativo. Derecho de veto. Superprivilegio. Pero si se ejerce y se va a pública subasta no hay derecho de veto, ni pujas mínimas.