



LEOPOLDO PONS

**Desayuno de Trabajo:** Aspectos a tener en consideración para la adquisición de activos en concurso de acreedores.

# Desayuno de Trabajo: Aspectos a tener en consideración para la adquisición de activos en concurso de acreedores.

## ÍNDICE

- Plan de Liquidación.
- Asunción de Deudas de Comunidad de Propietarios e IBIs.
- Pago del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Bienes Inmuebles.
- Subasta de los inmuebles: Empresa Especializada versus Subasta Judicial. Jurisprudencia.

## **Desayuno de Trabajo:** Aspectos a tener en consideración para la adquisición de activos en concurso de acreedores.

💡 SUPUESTO: Interés en un ACTIVO INMOBILIARIO titularidad de una empresa en concurso de acreedores.



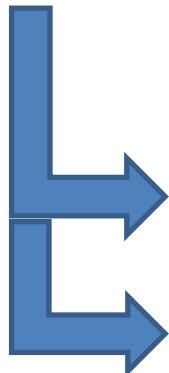
**Titularidad:** Empresa en concurso de acreedores

## **Desayuno de Trabajo:** Aspectos a tener en consideración para la adquisición de activos en concurso de acreedores.



# ¿Qué hacer?

1. Localizar al Administrador Concursal (en adelante, AC) ..... BOE: teléfono, mail, nº de procedimiento y Juzgado.
2. Contactar con el AC para conocer la situación del Procedimiento.



SI. Seguimos la comunicación con la AC  
NO. Acudir al Juzgado Mercantil y preguntar.

**IMPORTANTE.-** Poder tener la información del procedimiento en la Fase Común o principios de la Fase de Liquidación para gestionar con tiempo las ofertas. PLAN DE LIQUIDACIÓN.

## Desayuno de Trabajo: Aspectos a tener en consideración para la adquisición de activos en concurso de acreedores.

### ÍNDICE

Plan de Liquidación.

Asunción de Deudas de Comunidad de Comunidad de Propietarios e IBIs.

Pago del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Bienes Inmuebles.

Subasta de los inmuebles: Empresa Especializada versus Subasta Judicial.  
Jurisprudencia.

# PLAN DE LIQUIDACIÓN

## AC

- ⌚ Modelo de Plan de Liquidación de D. Alfonso Muñoz Paredes –Magistrado de lo Mercantil del Juzgado nº1 de Oviedo-.
- ⌚ Plan de Liquidación lo más cerrado posible para evitar interpretaciones.
- ⌚ Venta Directa ..... Intentar que se presenten las ofertas en Notaria.

## INTERESADO

- ⌚ Presentar Oferta de compra al AC para que la presente junto con el Plan de Liquidación → Venta Directa → Subasta

## Desayuno de Trabajo: Aspectos a tener en consideración para la adquisición de activos en concurso de acreedores.

### ÍNDICE

Plan de Liquidación.

Asunción de Deudas de Comunidad de Propietarios e IBI.

Pago del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Bienes Inmuebles.

Subasta de los inmuebles: Empresa Especializada versus Subasta Judicial.  
Jurisprudencia.

## GASTOS RELACIONADOS CON LA VENTA DEL ACTIVO

1. IBI
2. Comunidades de Propietarios
3. Plusvalías



### AC

- ⌚ En el PL debe figurar que estos gastos serán a cargo del comprador – TOTALIDAD.
- ⌚ En Escritura fijar como obligación del Comprador, comunicar los justificantes de pago en dos meses.

# GASTOS RELACIONADOS CON LA VENTA DEL ACTIVO

## INTERESADO



**IMPORTANTE.-** Conseguir el PL y el Auto de Aprobación del mismo, para ver qué pone sobre los Gastos.

## ¿Qué Pagar?

- ❖ IBI: Ayuntamiento puede reclamar 4 años (art. 64 LRHL) pero la prelación por delante incluso del crédito hipotecario ejecutado y del resto de cargas inscritas, anualidad en curso y a la anterior (art. 78 LGT y art. 194 LH) ..... Hipoteca legal tácita ..... **Privilegio Especial**.
  
- ❖ COMUNIDAD DE PROPIETARIOS: Tres últimos años y la parte correspondiente a la anualidad donde se produzca la transmisión.

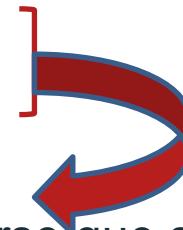
# GASTOS RELACIONADOS CON LA VENTA DEL ACTIVO

1. IBIs

2. Comunidades de Propietarios

3. Plusvalías

**AC**



**SUJETO PASIVO: VENDEDOR**

En el PL debería identificarse que se haga cargo el **COMPRADOR**. Artículo **EL DERECHO** (enero de 2017):

- ↳ Es posible trasladar la obligación de pago del la Plusvalía al adquirente de bienes inmuebles enajenados en la fase de liquidación del concurso de acreedores, si bien ello ha de ser objeto de adecuada difusión y divulgación, con lo que debe estar en el PL.
- ↳ Falta de tesorería en el concurso.
- ↳ Mayor seguridad jurídica para el adquirente al garantizarse el pago del tributo y su consiguiente acceso al Registro de la Propiedad, evitando problemas de inscripción.
- ↳ Sentencia 370/2012, 20 de junio, de AP Barcelona; Auto de 27 de mayo de 2014 del JM Las Palmas de Gran Canaria; Auto de 30 de septiembre de 2014 del JAP Valencia.

# GASTOS RELACIONADOS CON LA VENTA DEL ACTIVO

## INTERESADO ..... JUSTIFICAR QUE NO HAY PLUSVALÍA.

⦿ Sentencias del Tribunal Constitucional 26/2017, de 16 de febrero; 37/2017, de 1 de marzo; 59/2017, de 11 de mayo. Tras estas sentencias se debería reformar la normativa.

⦿ Diferentes pronunciamientos:

- ⦿ Desplazamiento de la carga de la prueba. El obligado tributario no debe probar la inexistencia de incremento de valor. Es la Administración la que debe acreditar que ha habido incremento. Sentencias Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 Cartagena de 1 de junio de 2017.
- ⦿ El obligado tributario debe probar la inexistencia del incremento de valor. Escrituras de compra y venta. Sentencia del Juzgado de lo Contencioso – Administrativo nº2 de Ciudad Real de 23 de Junio de 2017.
- ⦿ Otras Sentencias: Sentencia Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de León de 20 de junio de 2017 y Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de junio de 2017; Sentencia del TSJ Madrid de 19 de julio de 2017.

⦿ **Presentar escrito por parte de la AC.**

## **Desayuno de Trabajo:** Aspectos a tener en consideración para la adquisición de activos en concurso de acreedores.

### **ÍNDICE**

Plan de Liquidación.

Asunción de Deudas de Comunidad de Comunidad de Propietarios e IBIs.

Pago del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Bienes Inmuebles.

Subasta de los inmuebles: Empresa Especializada versus Subasta Judicial.  
Jurisprudencia.

## SUBASTA LOS INMUEBLES: EMPRESA ESPECIALIZADA VERSUS SUBASTA JUDICIAL. JURISPRUDENCIA.

**INTERESADO:** Subasta Judicial ..... Se evita gastos de gestión de la empresa especializada.

**AC** ..... Subasta a través de Empresa Especializada: Honorarios E<sup>a</sup> Especializada a cargo del adjudicatario.

- ❶ Encaje Legal en los arts. 636 y ss de la LEC.
- ❷ Volumen considerable de Inmuebles: mayor publicidad.
- ❸ No se generan nuevos créditos a cargo de la masa del concurso (lo que perjudicaría al resto de acreedores). Posible 176 bis.
- ❹ Aplicar también al ACREDITOR PRIVILEGIO ESPECIAL, ya que estos pueden adquirir previamente el bien en fase de venta directa sin incurrir en gastos originados por la empresa especializada.

# SUBASTA LOS INMUEBLES: EMPRESA ESPECIALIZADA VERSUS SUBASTA JUDICIAL. JURISPRUDENCIA.

Auto AP Sevilla de 4 de noviembre de 2014:

«Por tanto, las soluciones propuestas por el administrador concursal son acordes con la ideas de obtener el mayor beneficio para el concurso, si se acude al intermediario inmobiliario es porque la primera solución, la venta directa, ha resultado fallida, y es obvio, que tratándose de una actividad remunerada, necesariamente ha de suponer un costo, que es lógico que se incluyan en el precio, es decir, que se repercuta al comprador. Lo cual, no tendrá lugar si se trata de dación en pago, ya que se transmite el bien no por su valor o el precio que se considere oportuno, sino por el importe de la deuda.

[...]El segundo de los motivos se refiere a que los gastos, incluidos impuestos, de dicha compraventa no sean a cargo del adquirente, como se propone en el plan de liquidación. [...] Qué en este tipo de actos concursales se trate de que sea el adquirente quien abone estos gastos, es lógico, porque de este modo se consigue mayor activo, al no tener que detraer parte del precio para su satisfacción. Por tanto, es un actor realizado en beneficio del concurso, de nuevo, en beneficio de los acreedores, que necesariamente ha de mantenerse».

# SUBASTA LOS INMUEBLES: EMPRESA ESPECIALIZADA VERSUS SUBASTA JUDICIAL. JURISPRUDENCIA.

Auto Juzgado Mercantil nº1 de Alicante de 4 de diciembre de 2015:

*«En atención a la doctrina anteriormente expuesta, es preciso, para decidir sobre la repercusión o no de la retribución al adquirente, que el recurso a la entidad especializada obedezca a la necesidad de acudir a ésta como consecuencia de la especial naturaleza de los bienes o la mayor ventaja que para la liquidación de éstos puede obtenerse con la utilización de medios que las entidades especializadas ponen a disposición del procedimiento concursal. Mas cuando esta necesidad no venga justificada por la especial naturaleza de los bienes o las ventajas que para el procedimiento concursal pueda resultar, porque el encargo es genérico para todos los bienes, únicamente cabrá que la retribución de ésta se haga con cargo a la retribución de la AC, ya que esta labor de liquidación debe efectuarse por ella y el recurso a la entidad especializada no obedece a una necesidad real. De esta forma, no resulta adecuado, en estos supuestos, hacer sufrir a los acreedores, en estos casos, un gasto de liquidación que podría haberse evitado mediante la actuación proactiva de la AC. Ésta y no otra es la finalidad que informa la regla del artículo 149.1.1º de la LC.*

*Dicho esto, lo cierto es que la entidad especializada pone a disposición del procedimiento concursal un método de realización que augura la consecución de un mayor precio, una mayor concurrencia de postores, y un incremento de valor de los bienes. Siendo que además estos instrumentos no están en la mano ni de la Administración Concursal ni de este Juzgado, y en el objetivo de no repercutir excesivos gastos a la masa, máxime cuando la entidad concursada tiene problemas de tesorería, es por lo que se considera adecuado que sean los adquirentes quienes afronten el importe de los honorarios de la entidad especializada, mediante la repercusión en el precio de éstos. Y no supone ninguna merma de la garantía de los acreedores privilegiados, no sólo porque estos medios se han revelado más beneficiosos para la optimizada realización de los bienes, sino fundamentalmente por cuanto que los titulares de los créditos con privilegio especial pueden acudir directamente a la cesión en pago, y de esta forma saldar su deuda, y no hacer acudir a un procedimiento caro y que no se revela eficiente para la maximización de su beneficio. En consecuencia, debe desestimarse la propuesta de modificación de la SAREB».* (El subrayado es añadido).

# **SUBASTA LOS INMUEBLES: EMPRESA ESPECIALIZADA VERSUS SUBASTA JUDICIAL. JURISPRUDENCIA.**

- ④ Auto Juzgado Mercantil nº10 de Madrid de fecha 17 de diciembre de 2014.
- ④ Auto Juzgado Mercantil nº1 de Granada de fecha 8 de septiembre de 2014.
- ④ Auto Juzgado Mercantil nº 6 de Madrid de fecha 11 de mayo de 2015.
- ④ Auto Juzgado Mercantil nº 6 de Madrid de fecha 22 de mayo de 2015.
- ④ Auto nº 421/2015 de AP Valencia de 17 de junio de 2015.

# SUBASTA LOS INMUEBLES: EMPRESA ESPECIALIZADA VERSUS SUBASTA JUDICIAL. JURISPRUDENCIA.

Auto nº 876/2017 AP Valencia de 5 de julio de 2017:



*«El importante volumen de activos inmobiliarios, unido al carácter subsidiario de su aplicación (tras el tiempo transcurrido de la venta directa) justificarían acudir a las empresas especializadas, como medio extraordinario para culminar la liquidación, de manera subsidiaria tras el fracaso de la venta directa.*

*Además, amplia el espectro de posibles compradores, maximizando la potencialidad económica del patrimonio en venta y destacando que la publicidad facilitada “superá en mucho la publicidad prevista en la invocada normativa de la ejecución singular de la Ley de Enjuiciamiento Civil”.*



**CAMBIO CRITERIO EN RESOLUCION 29 DE MAYO DE 2017 ANTE LA SENTENCIA DEL SUPREMO, DE 6 DE ABRIL DE 2017.**

*“No tiene sentido que la AC deba correr con los costes de las actuaciones imprescindibles para que otros puedan cobrar.” AP Madrid (sección 28<sup>g</sup>) en Autos de 11 de abril de 2016, 20 de mayo de 2016, 13 de enero de 2017, en la que se imputa en el PL los gastos al adquirente.*

*Emisión de voluntad emitida por el transmitente, sancionada por el Auto que aprueba el PL, y en el sometimiento del adquirente que concurre libremente”.*

# SUBASTA LOS INMUEBLES: EMPRESA ESPECIALIZADA VERSUS SUBASTA JUDICIAL. JURISPRUDENCIA.

Auto nº 806/2017 AP Valencia de 20 de junio de 2017:



*«El importante volumen de activos inmobiliarios, unido al carácter subsidiario de su aplicación (tras el tiempo transcurrido de la venta directa) justificarían acudir a las empresas especializadas, como medio extraordinario para culminar la liquidación, de manera subsidiaria tras el fracaso de la venta directa.*

*Además, amplia el espectro de posibles compradores, maximizando la potencialidad económica del patrimonio en venta y destacando que la publicidad facilitada “superá en mucho la publicidad prevista en la invocada normativa de la ejecución singular de la Ley de Enjuiciamiento Civil”.*



**CAMBIO CRITERIO EN RESOLUCION 29 DE MAYO DE 2017 ANTE LA SENTENCIA DEL SUPREMO, DE 6 DE ABRIL DE 2017.**

*“No tiene sentido que la AC deba correr con los costes de las actuaciones imprescindibles para que otros puedan cobrar.” AP Madrid (sección 28<sup>g</sup>) en Autos de 11 de abril de 2016, 20 de mayo de 2016, 13 de enero de 2017, en la que se imputa en el PL los gastos al adquirente.*

**NO SE IMPONDRÁN AL ACREDITOR CON PRIVILEGIO ESPECIAL QUE EJERZA DE FORMA DILIGENTE Y NO ABUSIVA SUS DERECHOS”.**

# SUBASTA LOS INMUEBLES: EMPRESA ESPECIALIZADA VERSUS SUBASTA JUDICIAL. JURISPRUDENCIA.

## MOTIVOS DE OPOSICIÓN EMPRESA ESPECIALIZADA:

- ⦿ Por parte de Entidades Financieras que ostentan el PRIVILEGIO ESPECIAL.
- ⦿ No se debe acudir a “ayuda” externa para desarrollar las funciones propias de las AC. Debe ser capaz de gestionar los problemas en solitario.
- ⦿ En caso de que se acepte, se insiste en que sea a cargo de los honorarios de AC, ya que esta labor de liquidación debe efectuarse por ella.
- ⦿ En caso de que el Adjudicatario sea la entidad que ostenta el PE no se debería satisfacer los gastos a la entidad especializada, ya que se entiende que no se ha prestado ningún servicio efectivo de intermediación.

# SUBASTA LOS INMUEBLES: EMPRESA ESPECIALIZADA VERSUS SUBASTA JUDICIAL. JURISPRUDENCIA.

## SUBASTA JUDICIAL

- Portal de Subastas. .... [www.subastas.boe.es](http://www.subastas.boe.es)
- Registrar: certificado digital / Clave AEAT
- Localización Inmuebles: Ubicación del Inmueble (NO PROCEDIMIENTO CONCURSAL)
- JA: Apremio
- JV: Concursos
- Información de cada subasta en el Pliego de Condiciones:

# SUBASTA LOS INMUEBLES: EMPRESA ESPECIALIZADA VERSUS SUBASTA JUDICIAL. JURISPRUDENCIA.

## SUBASTA JUDICIAL

### TRES TIPOS DE SUBASTAS:

-  Tipo LEC (Art. 650 y 670 LEC): Mallorca, Madrid, Lleida, Valencia 2 y 3.
-  Reglas Especiales: Lo establecen en algunos Juzgados: Valencia 1  
P Ejemplo: Tipo mínimo 50%
-  Tipo Libre: Murcia, Barcelona, Girona, entre otros.



Gracias por vuestra atención.



[www.leopoldopons.com](http://www.leopoldopons.com)

*Valencia*

*C/Dr. Romagosa 3-7<sup>a</sup>  
46002*

*Valencia*

*C/Pintor Sorolla 19-8<sup>a</sup>  
46002*

*Barcelona*

*Pza. Francesc Macià 4-4<sup>o</sup>-2<sup>a</sup>  
08021*

*Madrid*

*C/ Velázquez 94-1<sup>a</sup>  
28006*

*Gijón*

*C/ Instituto 32-Entl  
33201*