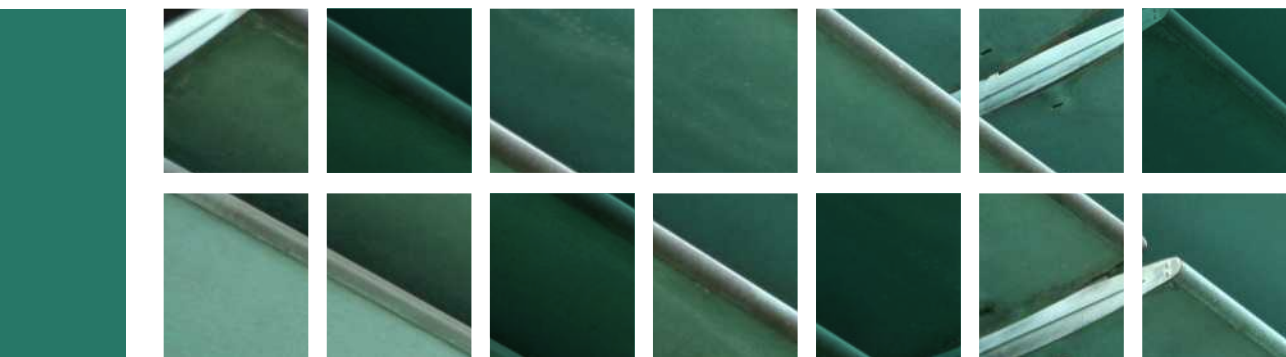


La transmisión de inmuebles dentro del concurso y del procedimiento de microempresas

Rafael Calvo González-Vallinas



La transmisión de inmuebles dentro del concurso y del procedimiento de microempresas

Rafael Calvo González-Vallinas

© Rafael Calvo González-Vallinas, 2023

© LA LEY Soluciones Legales, S.A.

LA LEY Soluciones Legales, S.A.

C/ Collado Mediano, 9

28231 Las Rozas (Madrid)

Tel: 91 602 01 82

e-mail: clienteslaley@wolterskluwer.es

<http://www.laley.es>

Primera edición: Enero 2023

Depósito Legal: M-541-2023

ISBN versión impresa: 978-84-9090-681-1

ISBN versión electrónica: 978-84-9090-682-8

Diseño, Preimpresión e Impresión: LA LEY Soluciones Legales, S.A.

Printed in Spain

© **LA LEY Soluciones Legales, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, LA LEY Soluciones Legales, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, LA LEY SOLUCIONES LEGALES se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **LA LEY Soluciones Legales, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

Procedimiento especial para microempresas

La Ley de reforma concursal 16/2022 introduce el llamado *procedimiento especial de microempresas* en el libro tercero del Texto Refundido (artículos 685 a 720 TRLC). A pesar de denominarse *especial*, este procedimiento de insolvencia, sustitutivo del concurso —no hay concursado, sino deudor—, será el más común, dado que una gran mayoría de las empresas son microempresas¹.

Además de la confusión terminológica, la inclusión de un nuevo procedimiento —en realidad, dos sub-procedimientos— choca con la pretendida simplificación del Derecho concursal, con los problemas que genera una remisión supletoria al concurso común.

En principio, el deudor o los acreedores pueden optar por uno u otro sub-procedimiento (si el 85% de los créditos son públicos, conforme al artículo 686.4 TRLC, sólo cabe tramitar el procedimiento de liquidación)².

- Por un lado, en el sub-procedimiento de continuación —semejante en ciertos aspectos a la fase de convenio— sólo habrá transmisiones dentro del giro o tráfico, idéntica excepción a lo visto para el concurso ordinario —con el añadido de que se realicen en condiciones normales de mercado—.
- Por su parte, en el sub-procedimiento de liquidación, que puede ser de «auto-liquidación» —si no se nombra administrador concursal—, todo gira en torno

1. Entra en vigor el 1 de enero de 2023, conforme a la DF 19.^a Ley 16/2022. Conforme a la DT 6.^a Ley 16/2022, la regulación sobre la venta directa de bienes a través de la plataforma de liquidación entrará en vigor cuando se apruebe su reglamento. Por tanto, se trata de una entrada en vigor progresiva; hasta la creación y regulación de la plataforma, la liquidación de las microempresas —a partir de 2023— se regirá por sus normas específicas, salvo que no se podrá usar la plataforma.

2. Conforme al artículo 685.5 TRLC, *el procedimiento especial para microempresas podrá tramitarse como procedimiento de continuación o como procedimiento de liquidación con o sin transmisión de la empresa en funcionamiento*. Conforme al artículo 693 TRLC: 1. *Tanto el deudor como los acreedores solicitantes podrán optar entre un procedimiento especial de liquidación o uno de continuación*. 2. *Los acreedores cuyos créditos representen más de la mitad del pasivo podrán, en cualquier momento, solicitar la conversión del procedimiento de continuación en uno de liquidación sin necesidad de justificación adicional, siempre que el deudor se encuentre en insolvencia actual*.

al plan de liquidación —sustituido en el concurso por las reglas liquidatorias—. La liquidación del activo se realiza a través de la plataforma de liquidación, que lo lógico es que se inserte en el Registro Público Concursal. Para las microempresas se mantiene el plan de liquidación —y no se contempla que no exista— porque sustituye a todo el trabajo preparatorio de la fase común ordinaria.

La regulación de este procedimiento especial, escueta en exceso, se pretende completar con una remisión general supletoria a lo establecido en los libros primero y segundo —concurso y precurso—, *con las adaptaciones que resulten precisas para acomodar los principios que presiden este procedimiento especial* (conforme al artículo 689 TRLC)³.

La remisión al libro segundo —planes de reestructuración— resulta un tanto chocante, dado que los citados planes no son aplicables a las microempresas (como dispone el artículo 1.2 TRLC y deja muy claro el preámbulo de la Ley de reforma 16/2022; *el libro segundo tiene como destinatario a cualquier persona natural o jurídica que lleve a cabo una actividad empresarial o profesional y que no esté comprendida dentro del ámbito de aplicación del nuevo procedimiento especial regulado en el libro tercero*).

Como características del procedimiento especial de microempresas, además de su separación del concurso y su aplicación exclusiva y excluyente a microempresas, cabe señalar las siguientes:

— *Desregulado.*

La regulación es mínima. Muchos aspectos del procedimiento especial se dejan en manos de las partes, incluso del propio deudor (como la fijación del inventario, incluso la posterior inclusión de los bienes en la plataforma).

Como cláusula de cierre, existe la remisión general del artículo 689.1 TRLC al concurso, con las adaptaciones que resulten precisas.

— *Modular.*

En relación con la característica anterior, la mayoría de los efectos —como la suspensión de ciertas ejecuciones, incluso el nombramiento de administrador concursal en la liquidación— dependen de la solicitud de las partes.

Como explica el preámbulo de la Ley de reforma 16/2022: *Tradicionalmente, el Derecho concursal lleva aparejados una serie de efectos automáticos que tienen costes fundamentalmente para los acreedores. El procedimiento especial permite a las partes que soliciten su aplicación solo si así lo desean: éste es el caso de la paralización de ejecuciones sobre activos con garantía real y del nombramiento de profesionales.*

3. Junto a la remisión general, existen remisiones específicas, quizá innecesarias. Así, dispone el artículo 691.1 *quater* que *será juez competente en el procedimiento especial el que correspondería en caso de concurso de acreedores*. El artículo 692 *bis* TRLC se remite a los efectos de la publicidad de la declaración en los registros de personas y bienes y en el Registro Público Concursal. También el artículo 695 TRLC remite al concurso en cuanto a las acciones rescisorias, con especialidades en cuanto a la solicitud del nombramiento de un experto en la reestructuración o un administrador concursal a los efectos de su ejercicio.

— *Acelerado, electrónico y telemático.*

Se acortan los trámites y los plazos. Se acentúa la tramitación telemática y se limitan los recursos (artículos 687 TRLC, *notificación de los actos procesales*, 691 TRLC, *formulario normalizado*, o 691 bis TRLC, *comunicación de la solicitud a AEAT y TGSS*).

Conforme al artículo 692 bis TRLC, la apertura del procedimiento se notifica a los acreedores a su correo electrónico y, en su defecto, a través del Registro Público Concursal.

La regla general es que los —escasos— recursos no producen efectos suspensivos (conforme al artículo 687.5 TRLC).

— *Basado en la veracidad del deudor.*

En aras de la rapidez, se confía en gran medida en los datos aportados por el propio deudor (conforme al artículo 691.6.º TRLC, el formulario de solicitud debe contener *el activo, con valoración de cada partida, y el pasivo, con identificación de cada acreedor, de la cuantía de cada crédito, de su naturaleza concursal y de si está o no vencido*).

En este punto, señala el preámbulo que: *El pilar del procedimiento es la veracidad de la información aportada. Por ello, la ocultación de información relevante, la manipulación de datos o la aportación de documentación incorrecta o no enteramente veraz tiene consecuencias severas.* Es el artículo 688 TRLC el que califica el procedimiento como culpable cuando el deudor hubiera cometido inexactitud grave.

— *Desjudicializado.*

En lugar de dotar de mayores medios a los juzgados, se opta por liberarles de funciones. Como señala el preámbulo de la Ley de reforma 16/2022: *La intervención del juez sólo se producirá para adoptar las decisiones más relevantes del procedimiento o cuando exista una cuestión litigiosa. Los incidentes y los recursos no tendrán efectos suspensivos, aunque el juez podrá adoptar medidas cautelares o suspender determinados efectos.*

Antes de tratar de los dos sub-procedimientos por separado, procede delimitar el ámbito de aplicación del procedimiento especial de microempresas.

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE MICROEMPRESAS

El llamado procedimiento especial es únicamente aplicable a las microempresas —que son la gran mayoría de las empresas españolas—⁴. La exclusividad es recíproca; a las microempresas no les es aplicable otro procedimiento —ni el concurso, ni los planes de

4. Según los datos del Ministerio de Industria, a 31 de agosto de 2020, las microempresas constituían el 93,82 % de las empresas españolas y representan el 31,63 % del empleo total. En la mayoría de los sectores, las microempresas constituyen una parte esencial del tejido productivo: el 61,83 % de las empresas del sector agrario, el 49,58 % en la construcción, y el 31,24 % en el sector servicios.

reestructuración (conforme al artículo 1.2 TRLC, *los deudores incluidos en el ámbito de aplicación del libro tercero se sujetarán exclusivamente a las disposiciones de ese libro*)—⁵.

Como explica el preámbulo de la Ley de reforma 16/2002: *El procedimiento especial es único. Las microempresas no tienen acceso al concurso ni a los acuerdos de reestructuración. Este procedimiento trata de combinar aquellos aspectos del concurso y de los planes de reestructuración que mejor se adaptan a las microempresas. Y el libro segundo tiene como destinatario a cualquier persona natural o jurídica que lleve a cabo una actividad empresarial o profesional y que no esté comprendida dentro del ámbito de aplicación del nuevo procedimiento especial regulado en el libro tercero*

Resulta esencial, por tanto, la delimitación del concepto de microempresa, que no coincide con el de *pequeña empresa* de los artículos 682 a 684 TRLC, ni con el extendido concepto de PYME —pequeña y mediana empresa—⁶. El concepto legal concursal de microempresa lo fija el artículo 685.1 TRLC. Dicho concepto se acerca al de micro PYME —término un tanto contradictorio—, si bien no es totalmente coincidente.

Conforme al citado artículo 685.1 TRLC, microempresa es toda persona natural o jurídica que lleve a cabo una actividad empresarial o profesional —empresario individual o social— y que reúna —de forma cumulativa— las siguientes características (en caso de grupo de sociedades, los criterios se computan en base consolidada):

- 1.^a—Menos de diez trabajadores. *Haber empleado durante el año anterior a la solicitud una media de menos de diez trabajadores. Este requisito se entenderá cumplido cuando el número de horas de trabajo realizadas por el conjunto de la plantilla sea igual o inferior al que habría correspondido a menos de diez trabajadores a tiempo completo.*
- 2.^a—Menos de setecientos mil euros de volumen de negocio o menos de trescientos cincuenta mil euros de pasivo. *Tener un volumen de negocio anual inferior a setecientos mil euros o un pasivo inferior a trescientos cincuenta mil euros según las últimas cuentas cerradas en el ejercicio anterior a la presentación de la solicitud*⁷.

Conviene recalcar que los dos requisitos anteriores —trabajadores y cifras— son cumulativos —si bien las cifras incluidas en el punto segundo son alternativas—. Ante la duda, el preámbulo de la Ley de reforma 16/2022 aclara que: *Por microempresas (o micropymes) se entienden aquellas empresas que hayan empleado durante el año anterior a la solicitud de inicio del procedimiento especial una media de menos diez trabajadores y tengan un volumen de negocio anual inferior a setecientos mil euros o un pasivo inferior a trescientos cincuenta mil euros según las últimas cuentas cerradas en el ejercicio anterior a la presentación de la solicitud.*

El término *microempresa* puede resultar equívoco. La anterior delimitación debe entenderse que es a efectos exclusivamente concursales —aunque el propio TRLC

5. Paralelo al precurso, las microempresas pueden presentar comunicación de la apertura de negociaciones, conforme al artículo 690 TRLC.

6. Resulta criticable que la Ley 16/2022, en su preámbulo, utilice el término de *micropyme* —micro pequeña y mediana empresa—.

7. Estos criterios coinciden con el artículo 3 Directiva 2013/34 UE de 26 de junio de 2013, sobre los estados financieros anuales, los estados financieros consolidados y otros informes afines de ciertos tipos de empresas.

induce a confusión—. Así, debe diferenciarse la microempresa del procedimiento especial de otros conceptos:

- Microempresa a los efectos de servicios de pago y a los efectos de transparencia bancaria.

Conforme al artículo 3.25 RDL 19/2018 de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera, es microempresa la que, *en la fecha de celebración del contrato de servicios de pago ocupa a menos de diez personas y cuyo volumen de negocios anual o cuyo balance general anual no supera los dos millones de euros* (en línea con los artículos 1 y 2 del anexo de la Recomendación de la Comisión de 6 de mayo de 2003, sobre la definición de microempresas, pequeñas y medianas empresas).

Este mismo concepto de microempresa aparece en el artículo 2.2 Orden ECE/1263/2019 sobre transparencia de las condiciones y requisitos de información para los servicios de pago.

Este concepto coincide sustancialmente con el concepto de microempresa PYME, que se ve a continuación.

- PYME.

El concepto concursal tampoco coincide con el concepto de PYME, ni con el de micro PYME —*sic*—. La Definición de PYME está recogida en el Anexo I Reglamento UE n.º 651/2014 de la Comisión, que recoge tres categorías.

Para pertenecer a una categoría de PYME se debe cumplir el límite de número de empleados y no superar la cifra de volumen de negocio o la de balance general:

Categoría	Efectivos	Volumen de negocio	Balance general
Mediana	<250	<= 50 millones EUR	<= 43 millones EUR
Pequeña	<50	<= 10 millones EUR	<= 10 millones EUR
Micro	<10	<= 2 millones EUR	<= 2 millones EUR

- *Pequeña empresa* de los artículos 682 a 684 TRLC —micro PYME, en realidad—.

El concepto del punto anterior de micro PYME es denominado, de forma un tanto equívoca, *pequeña empresa* en los artículos 682 a 684 TRLC, siempre que sus cifras no desciendan a las cifras de la microempresa en sentido estricto concursal.

Para las llamadas *pequeñas empresas*, dichos preceptos establecen reglas especiales en materia preconcursal (planes de reestructuración)⁸.

En cuanto al ámbito temporal, el procedimiento especial produce sus efectos desde el auto de apertura del mismo y hasta el auto de conclusión. Dicho auto de conclusión,

8. Conforme al artículo 682 TRLC, estas empresas medianas son: 1. *Las personas naturales o jurídicas que lleven a cabo una actividad empresarial o profesional, que, de acuerdo con el balance del ejercicio anterior al que se haga la comunicación o se presente la solicitud de homologación, reúnan las circunstancias siguientes: 1.ª Que el número medio de*

que determina el fin de los efectos del procedimiento, no es susceptible de recurso, por lo que no hay que esperar a ninguna firmeza (salvo en el supuesto de conclusión por cumplimiento del plan de continuación, en el que cabe recurso de reposición, conforme al artículo 720 TRLC).

2. TRANSMISIONES EN EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE CONTINUACIÓN

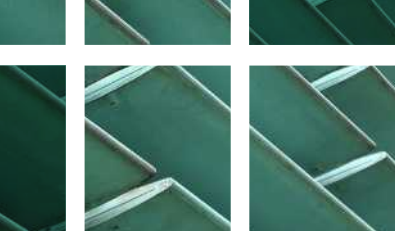
El sub-procedimiento de continuación de microempresa se entiende iniciado, tras solicitud del deudor o de los acreedores —acompañada de los formularios normalizados y aceptada por el letrado de Administración de Justicia—, mediante auto de apertura emitido por el juez que sería competente para declarar el concurso, sólo impugnabile por falta de competencia judicial internacional o territorial (conforme a los artículos 690 a 692 TRLC).

La finalidad última de este sub-procedimiento es la aprobación de un plan de continuación, que presenta similitudes con el convenio y con los planes de reestructuración del concurso genuino. En esta línea, señala el preámbulo de la Ley de reforma 16/2022, *el procedimiento de continuación es un procedimiento abreviado en el que el deudor y sus acreedores pueden alcanzar una solución acordada a la insolvencia, con independencia de la situación patrimonial del deudor*.

El auto de apertura del procedimiento especial se notifica al deudor y, en su caso, al acreedor solicitante y se remite al Registro Público Concursal. A su vez, conforme al artículo 692 *bis* TRLC, es el deudor quien debe comunicar de forma electrónica la apertura del procedimiento a los acreedores de cuya dirección electrónica tenga constancia —en defecto de colaboración por parte del deudor, se abre el procedimiento de liquidación—. En caso de apertura a solicitud de los acreedores, la publicación en el Registro Público Concursal surte los efectos de notificación respecto del deudor y demás acreedores de cuya dirección electrónica no se tenga constancia.

El hito fundamental a los efectos de las facultades del deudor es la fecha del auto de apertura del procedimiento. Desde la apertura hasta la conclusión del procedimiento de continuación, haya o no plan de continuación, los efectos en el ámbito traslativo son idénticos. Por tanto, no es trascendente la tramitación, ni la aprobación del plan de continuación a los efectos de las facultades dispositivas del deudor —salvo que la frustración del plan desemboca en la apertura del procedimiento de liquidación, con posible cambio de régimen—. En efecto, el contenido del plan de continuación de microempresa se acerca más al del plan de reestructuración que al convenio —ambos del concurso—, en cuanto el artículo 697 *ter* TRLC, al regular su contenido, no se refiere en absoluto a ninguna transmisión de bienes de la masa

trabajadores empleados durante el ejercicio anterior no sea superior a cuarenta y nueve personas. 2.^a Que el volumen de negocios anual o balance general anual no supere los diez millones de euros. 2. No serán aplicables las especialidades previstas en este título cuando la sociedad pertenezca a un grupo obligado a consolidar. 3. Tampoco serán aplicables cuando el deudor tenga la condición de microempresa y deba quedar sujeto al procedimiento especial del libro tercero.



Esta monografía ofrece una visión práctica sobre los requisitos para transmitir bienes de la masa activa del concurso de acreedores, con especial estudio de la jurisprudencia y doctrina gubernativa. Se parte de las reglas generales para transmitir bienes de la masa, haciendo particular mención a las especialidades del nuevo procedimiento para microempresas. Del mismo modo, se analizan las reglas especiales para la transmisión de bienes sujetos a privilegio especial, así como los requisitos registrales-concursales para cancelar cargas e hipotecas. La complejidad del Derecho de la insolvencia implica desarrollar tanto cuestiones civiles e hipotecarias como procesales y mercantiles, todas ellas desde un enfoque concursal. Por todo ello, la obra va dirigida a todo tipo de operadores jurídicos —abogados, jueces, LAJ, notarios o registradores—, así como a cualquier particular o empresa interesada en la adquisición de activos incluidos en un procedimiento concursal. Sin duda, la principal virtud del libro es el abordaje de la materia de forma global y práctica, además de interpretar las modificaciones introducidas por el TRLC y por la reciente Ley de reforma 16/2022.

ISBN: 978-84-9090-681-1



ER-0280/2005

GA-2005/0100