

# Concursos de empresas inmobiliarias

## OPINIÓN

Antonia Magdaleno  
y Vicente Roldán

Con fecha 13 de diciembre de 2008, ha sido publicado en el Boletín Oficial del Estado, el Real Decreto-Ley 10/2008 de 12 de diciembre (en lo sucesivo RDL), por el que se adoptan determinadas medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, así como otras medidas económicas complementarias.

Con independencia de las medidas financieras concretas, dicha norma ha venido a introducir una serie de modificaciones tanto en la normativa societaria como en el Código de Comercio, que sin duda deberán tenerse en cuenta a la hora de valorar determinados parámetros, que, podrían afectar a las futuras solicitudes de concurso de acreedores.

Las referidas modificaciones se llevan a cabo a través de la disposición adicional única, y de la disposición final primera del RDL, y que afectan, respectivamente, tanto a la Ley de Sociedades Anónimas y de Responsabilidad Limitada, como al artículo 36.1 c) del Código de Comercio, al que se le da una nueva redacción.

Desde un punto de vista societario, la disposición adicional única del RDL modifica tanto el concepto de determinación de las pérdidas para la reducción obligatoria de capital prevista en el segundo párrafo del artículo 163.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, como los requisitos de disolución previstos en el artículo 260.1.4 de dicha ley y en el 104.1 e) de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y por ende afecta a la necesidad de solicitar el concurso de acreedores cuando el patrimonio neto quede reducido a una cantidad inferior a la mitad del capital social.

En esencia, la modificación de la normativa societaria, implica que dejarán

de computarse las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales, derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias.

A estos efectos, debe recordarse que el Plan General Contable, establece que la valoración de los activos (referidos a los activos no corrientes mantenidos para la venta) deberá realizarse por el menor de estos importes, (i) valor contable o (ii) valor razonable menos los costes de venta.

Si la valoración se realiza conforme al valor razonable, aquel se calculará por referencia a un valor fiable de mercado. Si el precio de mercado es menor que el



Obras realizadas por Martins Fadesa.

contabilizado, entonces tendrá que llevarse a cabo una dotación por el importe correspondiente hasta alcanzar ese valor razonable.

Precisamente el anterior supuesto es el que corrige, o modifica, este RDL, puesto que las pérdidas ocasionadas por valoración de activos no se tendrán en cuenta como Patrimonio Neto (aunque si en contabilidad y balances), a efectos del artículo 163.1 de la LSA.

Si extrapolamos la reforma al ámbito del Derecho Concursal, se podría llegar a defender que al no cumplirse el supuesto previsto en el artículo 260.4 LSA, no existiría obligación, al menos por este concepto, de tener que interesarse por el órgano de administración la solicitud de concurso de acreedores tal y como previene el artículo 3 de la Ley Concursal en relación con la normativa societaria. No obstante, y teniendo en cuenta que la reforma no hace mención alguna a la legislación concursal, debemos advertir que pueden suscitarse dudas a cerca de dicha interpretación.

Por tanto, y si damos por buena la premisa de que esta modificación del RDL puede extrapolarse al Derecho Concursal, en principio debería suponer una reducción de las solicitudes de concurso de las empresas del sector inmobiliario, al menos durante los dos próximos ejercicios sociales, que es el período máximo que prevé el RDL de aplicación de dichos factores de corrección.

Igualmente, la disposición final primera del RDL y como complemento de lo anterior, modifica la redacción del artículo 36, apartado 1, letra c), del Código de Comercio en el que se define el patrimonio neto, teniendo en cuenta los deterioros por valoración de activos.

Por último, cabría concluir, que lo que a priori podría suponer una reducción de solicitudes de concurso para empresas del sector inmobiliario, es a nuestro criterio, una mera prórroga o enfriamiento del problema, pues una vez que transcurra el período de dos años que fija la norma, y siempre y cuando la coyuntura económica siga como hasta ahora, la necesidad de reajustar las existencias podría suponer un nuevo agravamiento del problema y por ende un nuevo crecimiento de las solicitudes de concurso de las empresas del sector al que afecta el RDL.

Socia y directora del Área Procesal y asociado de Broseta Abogados

## APLICACIÓN INFORMÁTICA

# El juez conocerá al instante los antecedentes

María A. Caro, Madrid

Desde ayer ya está disponible en todos los juzgados y tribunales de España una nueva aplicación informática que permite conocer de forma inmediata antecedentes e información sobre los penados. No obstante, el traslado definitivo de datos desde el sistema anterior no se producirá hasta el 24 de enero, tres días antes de que esté plenamente operativa, el próximo día 27.

Una vez esté en marcha la aplicación, entrará en funcionamiento el Registro de Medidas Cautelares, para saber si la persona investigada tiene abierta alguna causa en algún otro juzgado, según informó la Secretaría General de la Administración de Justicia en una circular enviada a los secretarios judiciales para explicar el funcionamiento de la nueva aplicación.

### Modernización en la gestión

La cantidad que el Ministerio de Justicia ha invertido en el nuevo sistema informático del Registro de Penados y Rebeldes asciende a la cantidad de 1.230.500 euros y constituye uno de los pasos del departamento que dirige Mariano Fernández Bermejo hacia la modernización de la gestión y utilización de los registros administrativos de apoyo a la actividad judicial, que es el funcionamiento telemático de to-

dos ellos, y su completa interconexión.

En el Registro de Medidas Cautelares, que próximamente entrará en funcionamiento de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, se inscribirán las penas y medidas de seguridad impuestas en sentencia no firme y medidas cautelares notificadas al imputado, autos de declaración de rebeldía y requerimientos de situación personal adoptadas en el curso de un procedimiento penal.

Las ventajas que este nuevo registro aportará son numerosas. Entre otras, permitirá a los órganos judiciales disponer de más elementos de juicio para poder ponderar sus resoluciones en las distintas fases del proceso penal, informará sobre las órdenes en vigor de búsqueda y captura o de detención y puesta a disposición para poder valorar el riesgo de fuga en la resolución sobre la prisión o libertad provisional del imputado.

En la circular de la Secretaría General de la Administración de Justicia se explica que el conjunto de registros se integra en un solo sistema para evitar errores, duplicidades y trabajo innecesario y se indica que el uso de esta tecnología no implicará dificultad añadida a las tareas habituales.

## PROCEDIMIENTO

# La 'class action' es la institución procesal clave en el caso Madoff

María A. Caro, Madrid

Esta semana el bufete Cremades & Calvo-Sotelo (C&CS) presentará una *class action* o demanda colectiva ante la jurisdicción de EEUU, junto con el despacho de abogados estadounidense Labaton Sucharow, para obtener una reparación de los perjuicios causados a inversores por la estafa piramidal de Bernard Madoff. Esta figura procesal americana se convierte en herramienta clave, ya que aglutina en un único procedimiento la defensa de los afectados.

El abogado de C&CS José Luis González Montes explicó a EXPANSIÓN la estrategia procesal que el bufete seguirá. Las vías que se abrirán serán dos, una de ellas ante la

jurisdicción estadounidense y, la otra, ante la jurisdicción española. González Montes subraya que a ésta última sólo se acudiría a través de demandas individuales y "únicamente en el caso de que no se alcance un acuerdo extrajudicial con las entidades bancarias" para que éstas respondan por la falta de diligencia en la gestión de los fondos.

El presidente de C&CS, Javier Cremades, destaca que "la próxima semana comenzarán las negociaciones con

**C&CS cree que se alcanzará un acuerdo extrajudicial con las entidades bancarias**

los bancos. Por el momento, continúa el goteo de perjudicados por este asunto y aún estamos cerrando acuerdos con clientes".

### Demandante líder

La justificación de la entrada en juego de la jurisdicción estadounidense es doble. Por una parte, si el contrato del fondo de inversión fue firmado allí ya hay un vínculo con la jurisdicción de EEUU. Si la conducta fraudulenta tuvo lugar en territorio norteamericano —éste es el caso de Optimal con sede en Ginebra—, también se puede acudir a la jurisdicción americana.

Esta semana, el bufete presentará en Miami "una demanda sucinta con dos o tres

inversores afectados" y una vez que llegue al juzgado de Miami se abre un plazo de 60 días para que la autoridad judicial elija a un *demandante líder*, momento a partir del cual el resto de afectados puede adherirse a la demanda colectiva, encargándose el despacho que lleva la defensa del líder de representarles a todos ellos.

José Estévez, abogado de C&CS, explica que aunque también haya grandes patrimonios, hay muchos pequeños inversores con pérdidas que oscilan entre los 150.000 a los 750.000 euros. "Se trata de depurar por vía civil la responsabilidad por falta de diligencia del gestor de los fondos", afirma.

## INFORME 2008

# Más regulación en las CCAA

M.A. Caro, Madrid

La fuerte tendencia creciente de la actividad regulatoria autonómica se mantuvo en 2008. Así se desprende del segundo Informe EconLaw de Actividad Regulatoria Autonómica, según el cual, mientras la regulación estatal permanece a niveles similares a los de 2007, con una reducción cercana al 3%, la regulación de las CCAA se incrementa un 25%.

Los datos de este estudio evidencian la clara tendencia descentralizadora en el modelo regulatorio español. De hecho, mientras en 1978, año en que se aprobó la Constitución Española, el Estado produjo el 96,5% de la regulación, en 2008 el 92,5% de la actividad regulatoria desarrollada en España fue de carácter autonómico. En el ranking por comunidades, Cataluña figura a la cabeza.

Este suplemento ha sido elaborado por:  
Victoria Martínez-Vares [vmv@wke.es](mailto:vmv@wke.es)  
María Álvarez Caro [malvarez@wke.es](mailto:malvarez@wke.es)  
Mercedes Serraller [mercedes.serraller@expansion.com](mailto:mercedes.serraller@expansion.com)  
José María López Agúndez [jmlopez@expansion.com](mailto:jmlopez@expansion.com)  
Diego Torres [diego.torres@expansion.com](mailto:diego.torres@expansion.com)  
Belén Alandete [balandete@wke.es](mailto:balandete@wke.es)

Publicidad: 91.443.5619