



Universidad
Zaragoza

GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS

EL CONCURSO DE ACREEDORES Y UN CASO PRÁCTICO

TRABAJO FIN DE GRADO

Autor

GUILLERMO LORENZO NIVELA LÓPEZ

Director

MIGUEL ÁNGEL CASTILLO LAGUARTA

Facultad de empresa y gestión pública

Curso 2013/2014

ÍNDICE

ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS.....	
1. PRESENTACIÓN	6
1.1. RESUMEN	6
1.2. MOTIVACIÓN PERSONAL.....	6
2. LEGISLACIÓN CONCURSAL	7
2.1. LA LEY CONCURSAL Y SUS REFORMAS	7
2.1.1. La Ley Concursal 22/2003	7
2.1.2. Real Decreto-ley 3/2009	8
2.1.3. Ley 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de la Ley Concursal 22/2003.....	9
2.1.4. Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de reforma de la Ley Concursal 22/2003	10
2.1.5. Real Decreto ley 4/2014, de 7 de marzo.....	11
2.2. PRINCIPIOS INSPIRADORES LEY CONCURSAL.....	12
3. PRESUPUESTOS DE CONCURSO	12
3.1. PRESUPUESTO SUBJETIVO	12
3.1.1. Persona jurídica	13
3.1.2. Persona natural	14
3.2. INSOLVENCIA	14
3.2.1. ¿Qué es la insolvencia?.....	14
3.2.2. Tipos de insolvencia	14
3.2.3. ¿Cuándo hay insolvencia?	15
3.2.3.1. <i>Otros instrumentos contables, los ratios</i>	17
3.3. LEGITIMACIÓN	20
4. ¿QUIÉN INTERVIENE EN EL CONCURSO?	21
4.1. EL JUEZ.....	21
4.2. ADMINISTRADORES CONCURSALES	21
4.2.1. Miembros de la Administración Concursal.	22
4.2.2. Incapacidades, incompatibilidades y prohibiciones	22
4.2.3. Aceptación	23

4.2.4. Funciones de la Administración Concursal	23
4.2.5. Retribución	24
4.3. JUNTA DE ACREEDORES	25
4.3.1. Constitución.....	25
4.3.2. Acreedores sin derecho a voto.....	26
4.3.3. Acreedores privilegiados	26
5. ¿QUÉ ES UN CONCURSO? ¿SON TODOS IGUALES?	27
6. EFECTOS CONCURSO	28
6.1. EFECTOS SOBRE LOS DEUDORES	28
6.2. EFECTOS SOBRE LOS ACREEDORES	29
6.3. EFECTOS SOBRE LOS CONTRATOS.....	29
6.4. EFECTOS SOBRE LOS TRABAJADORES	30
7. FASES DEL CONCURSO.....	31
7.1. ACTOS PREVIOS	32
7.2. FASE COMÚN	33
7.3. FASE DE RESOLUCIÓN.....	34
7.3.1. Convenio.....	34
7.3.1.2. <i>Propuesta anticipada de convenio</i>	35
7.3.1.2. <i>Adhesión de acreedores</i>	36
7.3.1.3. <i>Aprobación judicial del convenio</i>	36
7.3.2. Liquidación.....	37
7.3.2.1. <i>Apertura de la fase de liquidación</i>	38
7.4 DETERMINACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD	38
7.5 FINALIZACIÓN DEL CONCURSO	39
8. CONCURSOS EN ESPAÑA	40
8.1. CONCURSOS EN ARAGÓN.....	42
8.2. CONCURSOS EN HUESCA.....	43
8.3. FINALIZACIÓN DE LOS CONCURSOS	44
8.4. GRANDES CONCURSOS EN ESPAÑA	46
9. COMO ES LA LEGISLACIÓN EN OTROS PAISES, EE.UU.	47

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

9.1. SITUACIÓN EN EE.UU.....	47
9.1.1. Capítulo 7, La liquidación	48
9.1.2. Capítulo 9, Reorganización de los municipios	49
9.1.3. Capítulo 11, 12 y 13 Reorganización	49
9.1.4. Capítulo 15, Insolvencia transfronteriza.....	50
9.1.5. Grandes quiebras en EE.UU.....	50
10. CASO PRÁCTICO.....	51
10.1. ACTOS PREVIOS	51
10.1.1. Descripción de la empresa.....	51
10.1.2. Declaración del deudor.....	52
10.2. FASE COMÚN	53
10.2.1. Efectos de la declaración del concurso.....	54
10.2.1.1. <i>Efectos sobre el deudor</i>	54
10.2.1.2. <i>Efectos sobre el acreedor</i>	55
10.2.2. Informe de la administración concursal.....	55
10.2.2.1 <i>Presentación del Inventario, masa activa.</i>	55
10.2.2.2 <i>Valoración de la masa pasiva</i>	56
10.2.3. Estructura del Informe de la Administración Concursal.	57
10.2.4. Estructura patrimonial y análisis económico financiero de la Concursada.....	59
10.2.5. Causas del estado de insolvencia en el que se encuentra la Sociedad.....	60
10.3. EFECTOS SOBRE LOS TRABAJADORES	60
10.4. EL CONCURSO DE REYAL URBIS EN LA ACTUALIDAD	61
11. CONCLUSIONES.....	61
11.1. CONCLUSIONES REYAL URBIS S.A.	63
12. BIBLIOGRAFÍA	64
13. ANEXOS	66

ÍNDICE DE TABLAS Y CUADROS

Gráfico 3.1. Situación fondo de maniobra positivo

Gráfico 3.2. Situación fondo de maniobra negativo

Gráfico 3.3. Situación de quiebra

Tabla 3.4. Cuadro resumen ratios financieros

Tabla 8.1. Evolución de los concursos en España

Gráfico 8.2. Evolución de los concursos en España

Tabla 8.3. Concursos voluntarios o necesarios en España

Tabla 8.4. Concursos voluntarios o necesarios en España

Tabla 8.5. Evolución de los concursos en Aragón

Gráfico 8.6. Evolución de los concursos en Aragón

Tabla 8.7. Evolución de los concursos en Huesca

Gráfico 8.8. Evolución de los concursos en Huesca

Gráfico 8.9. Evolución de los concursos que llegan a fase de resolución en 2011

Gráfico 8.10. Evolución de los concursos que llegan a fase de resolución en 2012

Gráfico 8.11. Evolución de los concursos que llegan a fase de resolución en 2013

Tabla 8.12. Los 10 mayores casos de concurso en España

Tabla 9.1. Los 10 mayores casos de quiebra en EE.UU.

Tabla 10.1. Situación patrimonial de Reyal Urbis

Tabla 10.2: Ratios financieros sobre Reyal Urbis

Tabla 11.1. Porcentaje de Concursos que llega a Fase de Convenio

1. PRESENTACIÓN

1.1. RESUMEN

Este trabajo consiste en una exposición detallada de los procedimientos concursales en el que se ven envueltas numerosas empresas actualmente debido principalmente a problemas de insolvencia.

Desarrollando los principales aspectos del procedimiento concursal, la legislación que los regula, la Ley de Concurso de Acreedores 22/2003 del 9 octubre, también se mencionarán los efectos que produce la declaración y las figuras que aparecen en el mismo. En la segunda parte del trabajo se hará una referencia de los concursos de acreedores o leyes de quiebra de otros países. En la tercera se hace referencia a un caso práctico para poder entender mejor el proceso concursal, dicho caso es el de la empresa Inmobiliaria Reyal Urbis S.A.

1.2. MOTIVACIÓN PERSONAL

La motivación personal se basa principalmente en el hecho de que cuando trabajaba en una empresa de la construcción, primero veía como la competencia, los proveedores, los clientes entraban en concurso y finalmente la empresa en la que desarrollaba mi puesto de trabajo. Con las consecuencias que eso tiene, pude ver en primera persona como se desarrolla un concurso.

En la segunda se observará la diferencia de concepto liberal económico que se da en EE.UU. y en España, y cómo las quiebras de las grandes empresas provocan graves crisis.

En la última parte nos centraremos en los concursos que escuchamos en las noticias, las grandes empresas españolas que solicitan concurso. Unas quiebras por una cantidad de dinero incuantificable (nadie sabe que vale 3.000 millones de euros). Profundizaremos

en las causas y en las consecuencias con el estudio del caso real de la inmobiliaria Reyal Urbis S.A.

2. LEGISLACIÓN CONCURSAL

2.1. LA LEY CONCURSAL Y SUS REFORMAS

2.1.1. La Ley Concursal 22/2003

En este proceso se unifican las diferentes opciones de quiebra, suspensión de pagos, quita y espera y concurso de acreedores.

Esta ley otorga flexibilidad al proceso de concurso y funciona de manera diferente si se trata de concurso voluntario o necesario. Además de esta flexibilidad se incorporan otras como que los procesos iniciados en fase común pueden terminar en convenio o en liquidación.

Con respecto al deudor, se atenúan los efectos establecidos por la legislación anterior y se suprimen los que tienen un carácter represivo de la insolvencia, la inhabilitación se reserva para supuestos de concursos calificados como culpables.

La ley cuenta con 230 artículos además de diferentes disposiciones adicionales, transitorias, finales y una única disposición derogatoria. La ley se divide en los siguientes títulos:

- Título primero: “De la declaración de concurso”
- Título segundo: “De la administración del concurso”
- Título tercero: “De los efectos de la declaración de concurso”
- Título cuarto: “Del informe de la administración concursal y de la determinación de las masas activa y pasiva del concurso”
- Título quinto: “De las fases de convenio o liquidación”
- Título sexto: “De la calificación del concurso”
- Título séptimo: “De la conclusión y de la reapertura del concurso”

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

- Título octavo: “De las normas procesales generales, del procedimiento abreviado y del sistema de recursos”
- Título noveno: “De las Normas de Derecho Internacional Privado”

Con esta normativa imperan los principios de unidad, rapidez, sencillez y flexibilidad con un fondo negociador y de convenio entre deudor y acreedor. Se busca eliminar la ambigüedad del proceso, la incompatibilidad con la realidad social y económica y poseer un único sistema de procedimiento.

2.1.2. Real Decreto-ley 3/2009

En el año 2009 debido a la crisis financiera mundial surgida años atrás y a su fuerte impacto en la economía española se aprueba esta reforma en materia concursal, con el fin de agilizar los trámites y reducir costes. La ley no es que funcionase bien durante 6 años, lo que ocurrió es que en los tiempos de crecimiento económica pocas empresas tuvieron problemas de insolvencia, lo que se tradujo en pocos concursos solicitados.

Las modificaciones introducidas en este Decreto-ley buscan facilitar la refinanciación de las empresas que están atravesando dificultades financieras pero no situación de insolvencia, agilizar trámites procesales, reducir los costes de tramitación y mejorar la posición jurídica de los trabajadores de empresas en concurso.

Este Real Decreto-ley tiene su carácter procesal en el capítulo tercero “Medidas en materia concursal”, el cual consta de 7 artículos, del artículo 6 al 12, de diferentes ámbitos concursales, en concreto con 50 modificaciones.

La función de la reforma incide en el coste del concurso, tanto en lo económico como en lo temporal.

2.1.3. Ley 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de la Ley Concursal 22/2003

En el año 2011 se redactó una nueva reforma sobre la Ley Concursal, siendo ésta más adaptada a la situación económica de recesión que azotaba a España.

Tal como menciona la propia ley “La reforma toma como referencia la situación económica actual tanto para la adopción de las medias como para la valoración de su implementación.”

La mayoría de los concursos tramitados concluían con la liquidación de la empresa, el cese de la actividad y el despido de los trabajadores, lo que hacía que a las empresas les costase acudir al concurso, por eso se necesitaba realizar una reforma.

Esta reforma puede llegar a considerarse global ya que introduce una serie de importantes modificaciones que pretenden, por un lado corregir errores de enfoque detectados en la práctica... así como colmar las lagunas que posee la ley. Incorpora alternativas al concurso o los denominados institutos concursales y ofrece a las empresas una solución más ágil y económica a sus crisis a través de acuerdos de refinanciación.

Otro objetivo de esta reforma es que la solución de la insolvencia no se retrase en el tiempo, ya que al retrasarse provoca problemas al concursado y a sus acreedores al minorar el valor de sus bienes que de ellos depende su cobro, al eliminar posibilidades de garantizar su viabilidad y al aumentar su coste. Para conseguir este objetivo se simplifica y agiliza el procedimiento concursal favoreciendo la anticipación de la liquidación (sin necesidad de distinción entre ordinaria y anticipada), impulsando y regulando un procedimiento abreviado más eficaz.

Es una reforma mucho más importante y amplia que la del Real Decreto-ley de 2009, ya que en esta hay 539 modificaciones variando un centenar de artículos de los 230 que tiene la Ley, frente a los 7 artículos de la anterior reforma.

2.1.4. Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de reforma de la Ley Concursal 22/2003

Esta ley de apoyo a los emprendedores y su internacionalización introduce el nuevo Título X “Acuerdo extrajudicial de pagos” con los artículos desde el 231 al 242. Disposición adicional séptima y Disposición adicional octava.

Se trata de un nuevo procedimiento que se establece en material preconcursal con el objeto de evitar la declaración de concurso y conseguir superar la situación de insolvencia del deudor antes de hincar en un procedimiento concursal.

Podrán acogerse a este Acuerdo extrajudicial de pagos para superar la situación de insolvencia:

- El empresario, persona natural en situación de insolvencia según lo establecido en el artículo 2 L.C. o que prevea que no podrá cumplir regularmente con sus obligaciones de pago, siempre y cuando su pasivo no supere los 5 millones de euros.
- Las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:
- Que se encuentren en situación de insolvencia según el artículo 2 L.C.
- Que en caso de ser declaradas en concurso, el mismo no revista especial complejidad según lo establecido en el artículo 190 L.C.
- Que cuente con activos líquidos suficientes para cubrir los gastos del acuerdo así como patrimonio para satisfacer los términos del mismo.

Estos son los presupuestos subjetivos necesarios para poder solicitar el acuerdo extrajudicial de pagos. A partir de aquí, el procedimiento mencionado sigue los siguientes pasos:

1. Solicitud del acuerdo extrajudicial de pagos.
2. Inicio del procedimiento.
3. Finalización del procedimiento

2.1.5. Real Decreto ley 4/2014, de 7 de marzo

Esta norma tiene como objeto principal ampliar y optimizar la regulación de los acuerdos de refinanciación para favorecer el alivio de carga financiera o “desapalancamiento” de empresas potencialmente viables desde el punto de vista operativo, con el máximo respecto a las legítimas expectativas de los acreedores cuya participación activa se fomenta en estos procesos de saneamiento financiero.

Se permite que la presentación de la comunicación de iniciación de negociaciones para alcanzar determinados acuerdos pueda suspender, durante el plazo previsto para llevarlas a efecto, las ejecuciones judiciales de bienes que resulten necesarias para la continuidad de la actividad económica del deudor; el resto de ejecuciones sobre otros bienes, excepto las que tengan su origen en créditos de derecho público, también podrán suspenderse cuando al menos el 51% de acreedores del pasivo financiero del deudor hayan apoyado expresamente el inicio de las negociaciones.

La protección, a modo de “puerto seguro” frente a una futura insolvencia de la sociedad, de aquellos acuerdos singulares de refinanciación que mejoren la situación patrimonial y de solvencia del deudor y se hubieran alcanzado bilateral o multilateralmente entre la sociedad y uno o varios de sus acreedores.

Se incentiva la concesión de nueva financiación o “fresh money” al deudor en el marco de los acuerdos de refinanciación que se suscriban hasta marzo de 2016, al reconocérsele carácter de crédito contra la masa en el 100% en un eventual posterior concurso del deudor, incluso en el caso de que dicha nueva financiación hubiera sido concedida por personas especialmente relacionadas con el mismo; esta medida sólo tendrá carácter temporal rigiendo durante los dos años posteriores a la concesión de la nueva financiación.

La nueva regulación del procedimiento de homologación judicial de acuerdos de refinanciación amplía significativamente el ámbito subjetivo y posible contenido de los acuerdos de refinanciación que puede ser homologado por el Juez Mercantil, de modo que sus efectos se extiendan a acreedores que no se han adherido o que hayan mostrado su oposición a tales acuerdos; el contenido que se puede extender varía en función de

las mayorías que se alcancen para el mismo y va desde la simple espera de menos de 5 años, a esperas de hasta 10 años, quitas, capitalizaciones de créditos, etc.

2.2. PRINCIPIOS INSPIRADORES LEY CONCURSAL

La ley opta por los principios de unidad legal, de disciplina y de sistema.

La unidad del procedimiento de concurso se consigue en virtud de la flexibilidad de que la ley lo dota, que permite su adecuación a diversas situaciones y soluciones, a través de las cuales puede alcanzarse la satisfacción de los acreedores, finalidad esencial del concurso.

El nombre elegido para denominar el procedimiento único es el de “concurso” expresión clásica que, desde los tratadistas españoles del siglo XVII, pasó al vocabulario procesal europeo y que, por antonomasia, describe la concurrencia de los acreedores sobre el patrimonio del deudor común.

La unidad y la flexibilidad del procedimiento se reflejan en su propia estructura, articulada en principio en una fase común que puede desembocar en otra de convenio o liquidación.

3. PRESUPUESTOS DE CONCURSO

3.1. PRESUPUESTO SUBJETIVO

Sólo puede ser declarado en concurso el deudor, esto viene recogido en el artículo 1.1 de la L.C., que dice:

- La declaración de concurso procederá respecto de cualquier deudor, sea persona natural o jurídica.

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

Es decir, puede ser declarado en concurso un empresario individual, una entidad jurídica y cualquier persona. También se puede llegar a declarar el concurso de la herencia cuando haya sido aceptada pura y simplemente.

El artículo 1.3 de la L.C. menciona quienes no pueden ser declarados en concurso.

- No podrán ser declarados en concurso las entidades que integran la organización territorial del Estado, los organismos públicos y demás entes de derecho público.

3.1.1. Persona jurídica

La persona jurídica son todas las sociedades mercantiles estén o no inscritas en el registro mercantil.

Pueden ser concursadas:

- Las sociedades anónimas, S.A.
- Las sociedades de responsabilidad limitada
- Las sociedades comanditarias
- Las sociedades de garantía recíproca
- Las cooperativas
- Las agrupaciones de interés económico
- Las asociaciones
- Las fundaciones
- Las corporaciones
- Las sociedades civiles
- Cualquier ente dotado de personalidad jurídica

Algunas personas jurídicas no pueden ser declaradas en concurso como las comunidades de bienes o las uniones temporales de empresas, las primeras porque se declaran en concurso los comuneros y las segundas por carecer de personalidad jurídica.

3.1.2. Persona natural

La persona natural podrá ser declarada con total independencia de que desarrolle una actividad empresarial o no. Solo hace falta que posea la capacidad general, es decir, que no es necesaria que tenga capacidad de obrar.

3.2. INSOLVENCIA

En este caso se trata del presupuesto objetivo para poder declararse el deudor en concurso, que no es otro que estar en insolvencia.

3.2.1. ¿Qué es la insolvencia?

Según la L.C. artículo 2.2, el deudor se encuentra en estado de insolvencia cuando no puede cumplir regularmente sus obligaciones exigibles.

La insolvencia es la imposibilidad de pago y esta puede derivarse de falta de liquidez, de imposibilidad de crédito o de realizar permuta. Insolvencia en no poder pagar créditos pero teniendo la capacidad para hacerlo.

3.2.2. Tipos de insolvencia

Según la L.C. artículo 2.3, el deudor al solicitar el concurso deberá justificar su endeudamiento y su estado de insolvencia, que podrá ser actual o inminente.

Insolvencia inminente: cuando el deudor prevea que no podrá cumplir regularmente y puntualmente sus obligaciones, es decir, el deudor todavía no ha incumplido sus obligaciones pero en un futuro predice que no podrá cumplirlas.

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

Insolvencia actual: cuando el deudor no puede cumplir regularmente sus obligaciones exigibles.

Según la L.C. artículo 2.4, un acreedor también puede solicitar el concurso, siempre y cuando se den algunos de los siguientes hechos:

- El sobreseimiento general en el pago corriente de las obligaciones del deudor.
- La existencia de embargos por ejecuciones pendientes que afectan de una manera general al patrimonio del deudor.
- El alzamiento o la liquidación apresurada o ruinosa de sus bienes por el deudor.
- El incumplimiento generalizado de obligaciones de alguna de las clases siguientes: las de pago de obligaciones tributarias durante tres meses, las de pago de cuotas a la Seguridad Social, las de pago de salarios e indemnizaciones durante tres meses.

3.2.3. ¿Cuándo hay insolvencia?

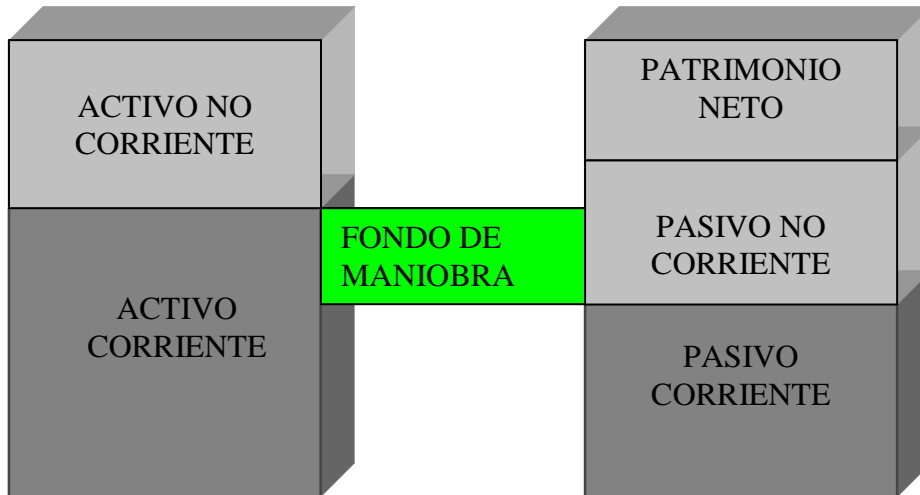
Esta es la parte donde los Graduados en Administración y Direcciones de empresas jugamos un papel importante en este proceso que parece más un “juego de abogados”. La insolvencia se definiría como el desequilibrio, la incapacidad para hacer frente a las deudas llegado el vencimiento. El análisis contable-financiero de las cuentas anuales y del fondo de maniobra son las herramientas que se usan para determinar la situación en la que se encuentra la empresa.

Aunque no se haya tenido saldo negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias, la primera pista que lleva a prever una situación de insolvencia sería cuando el fondo de maniobra pasa a ser negativo. El fondo de maniobra se define como la parte del activo circulante que es financiada con recursos de carácter permanente. Es una medida de la capacidad que tiene la empresa para continuar con el normal desarrollo de sus actividades en el corto plazo. Matemáticamente hablando: Fondo de maniobra es igual a la diferencia entre Activo Circulante y Pasivo Circulante. Cuando es negativo es un indicador de la necesidad de aumentar el activo circulante para poder devolver las

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

deudas a corto. Esto se puede resolver mediante la venta de inmovilizado, aumentar la deuda a largo plazo o una ampliación de capital. Si estas medidas no son efectivas o no las puede llevar a cabo la empresa debería recurrir al concurso.

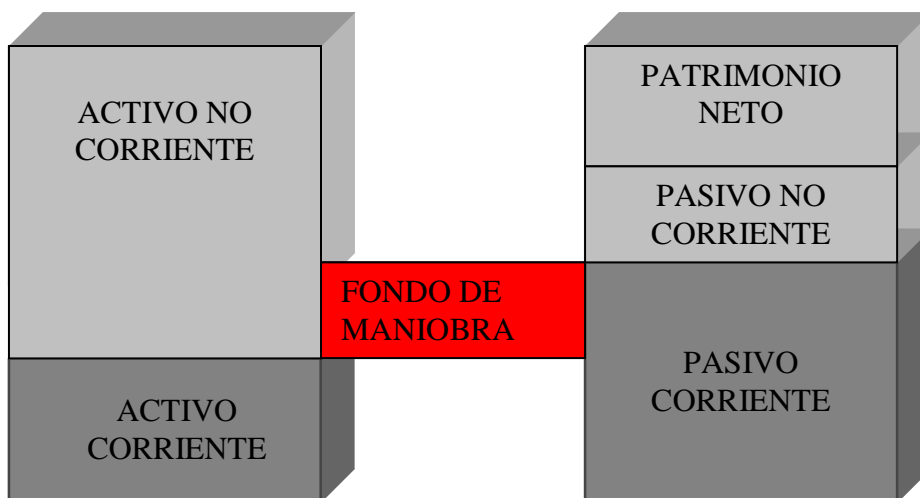
Gráfico 3.1: Situación fondo de maniobra positivo



Fuente: Elaboración propia

En determinadas empresas este fondo es casi siempre negativo, como en algunas de distribución minorista, las cuales son más financieras, donde los clientes pagan al contado y los proveedores a plazo. Habría que tener también en cuenta el periodo medio de maduración de la empresa.

Gráfico 3.2: Situación fondo de maniobra negativo

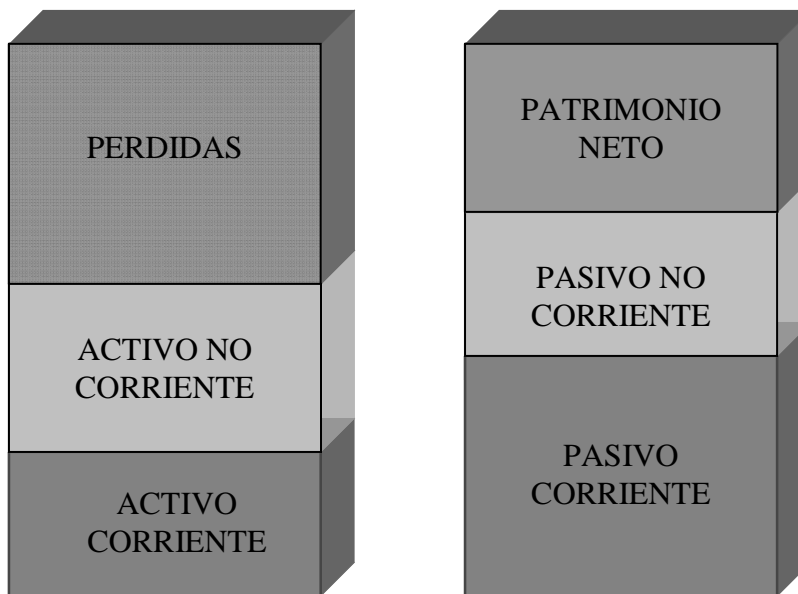


Fuente: Elaboración propia

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

Cuando las medidas adoptadas no han sido suficientes, nos encontraríamos con que cada vez sería menor el fondo de maniobra (más negativo) o se hacen excesivamente grande las deudas a largo, hasta llegar a la situación de quiebra, que es cuando la empresa no puede hacer frente a sus deudas con todos sus activos más el patrimonio neto.

Gráfico 3.3: Situación de quiebra



Fuente: Elaboración propia

3.2.3.1. Otros instrumentos contables, los ratios

Con el uso de los ratios también podemos predecir las situaciones de insolvencia y de quiebra.

Ratio de solvencia

$$\text{Ratio de solvencia} = \text{Activo total} / \text{Pasivo total}$$

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

Es el cociente entre el activo y el pasivo, su finalidad es medir la capacidad de la empresa para pagar sus deudas. Si es menor que la unidad la empresa debería de solicitar concurso inmediatamente.

Ratio de rentabilidad económica

$$\text{Rentabilidad económica} = \text{BAIT} / \text{Activo}$$

Es el cociente entre el resultado de explotación y el total del activo, su finalidad es saber la capacidad de los activos de generar beneficio, independientemente de cual sea la composición de la estructura financiera de la empresa. Si es negativo la empresa no es rentable en esos momentos.

Ratio de liquidez general

$$\text{Ratio de liquidez general} = \text{Activo circulante} / \text{Pasivo circulante}$$

Es el cociente entre el activo circulante y el pasivo circulante, su finalidad es medir el grado de liquidez para hacer frente a los pagos a corto plazo. Si es inferior a 1 indica inestabilidad financiera. Similar al fondo de maniobra.

Coefficiente de liquidez inmediata

$$\text{Coeficiente de liquidez inmediata} = \text{Disponible} / \text{Pasivo circulante}$$

Es el cociente entre el activo circulante de mayor liquidez (Inversiones financieras temporales y tesorería) y el pasivo circulante.

Ratio de endeudamiento general

$$\text{Calidad deuda} = \text{Fondos ajenos} / \text{Fondos propios}$$

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

Es el cociente entre los fondos ajenos y los fondos propios, su finalidad es medir el riesgo financiero y además nos indica la capacidad de endeudamiento. Valores mayores que la unidad nos indica que la empresa no se financia con fondos propios, lo cual puede llegar a ser un problema.

Calidad de la deuda

$$\text{Calidad deuda} = \frac{\text{Acreedores a largo}}{\text{acreedores a largo} + \text{acreedores a corto}}$$

Es el cociente entre acreedores a largo plazo y la suma de acreedores a largo y a corto plazo, su finalidad es medir el peso de los acreedores a largo plazo en el total de acreedores. Próximo a la unidad significa que la deuda es a largo, sin posibles problemas de insolvencia inmediata pero con problemas en el futuro.

Tabla 3.4. Cuadro resumen ratios financieros

		recomendable	problemas
Solvencia	$\frac{\text{Activo total}}{\text{Pasivo total}}$	1,5	< 1
Rentabilidad económica	$\frac{\text{BAIT}}{\text{Pasivo total}}$	> 0	< 0
Liquidez general	$\frac{\text{Activo circulante}}{\text{Pasivo circulante}}$	> 1	< 1
Liquidez inmediata	$\frac{\text{Disponible}}{\text{Pasivo circulante}}$	Entre 0,1 y 0,3	< 0,1
Endeudamiento	$\frac{\text{Fondos ajenos}}{\text{Fondos propios}}$	0,5	> 1
Calidad de la deuda	$\frac{\text{Acreedores largo}}{\text{Acreedores largo} + \text{corto}}$	Próximo a uno	Próximo a cero

Fuente: Elaboración propia

Plazo medio de cobro

$$\text{PMC} = \text{Clientes} * 365 / \text{Ventas}$$

Es el cociente entre clientes y las ventas en días. Su finalidad es saber los días en promedio que la empresa tarda en cobrar de sus clientes. Si el periodo de cobro es muy elevado significa un volumen de recursos inmovilizados que son necesarios financiar.

Plazo medio de pago

$$\text{PMP} = \text{Acreedores comerciales} * 365 / \text{consumo} + \text{otros gastos}$$

Es el cociente entre acreedores comerciales y consumo y otros gastos externos en días, su finalidad es medir los días por término medio que la empresa está tardando en pagar a sus proveedores. Un periodo elevado supone que la empresa está utilizando una fuente externa, posiblemente a coste cero.

3.3. LEGITIMACIÓN

Están legitimados para la petición de concurso, tanto el deudor como cualquier acreedor. En el caso de persona jurídica, la decisión recae en el consejo de administración.

El deudor debe realizar una solicitud por escrito en la que exprese si su situación de insolvencia es actual o inminente. El deudor debe solicitar la declaración de concurso dentro de los dos meses siguientes a la fecha en la que haya conocido o debiera conocer su estado de insolvencia.

En los casos de personalidad jurídica, tanto los socios como los miembros o integrantes que sean personalmente responsables de las deudas de aquellas también podrán solicitar la declaración de concurso.

En el caso de deudor fallecido, los herederos de éste y el administrador de la herencia podrán solicitar la declaración de concurso de la herencia no aceptada pura y simplemente.

4. ¿QUIÉN INTERVIENE EN EL CONCURSO?

4.1. EL JUEZ

El juez competente es el juez del juzgado de lo Mercantil donde el deudor tenga su actividad principal.

El juez es el encargado de nombrar a las personas que formaran la Administración Concursal, también tiene la capacidad para intervenir sus comunicaciones, la entrada al domicilio de los administradores o liquidadores de la concursada.

Sus funciones son dirigir, supervisar y controlar la actividad de los demás órganos. Además posee la capacidad de decisión sobre las cuestiones que se plantean tanto procesalmente como de fondo.

4.2. ADMINISTRADORES CONCURSALES

Nombrados por el juez del concurso, es el órgano técnico del concurso cuya función principal es la de suplantar al concursado en la administración y gestión del patrimonio de este.

4.2.1. Miembros de la Administración Concursal.

Existen dos opciones para poder ser Administrador Concursal, según el artículo 27 de la L.C.

- Abogado con al menos cinco años de experiencia profesional del ejercicio efectivo de la abogacía, además deberá tener formación especializada en Derecho Concursal.
- Auditor de cuentas, economista o titulado mercantil colegiado con al menos cinco años de experiencia profesional de ejercicio efectivo, con especialización en el entorno concursal.

4.2.2. Incapacidades, incompatibilidades y prohibiciones

Según el artículo 28 de la L.C.:

- Los inhabilitados para ser administradores de sociedades anónimas o de responsabilidad limitada.
- Administradores que hayan prestado clase de servicios profesionales al deudor o a personas especialmente relacionadas con éste en los últimos tres años.
- No podrán ser nombrados administradores concursales que hubieran sido designados para dicho cargo por el mismo juzgado en tres concursos dentro de los dos años anteriores.
- Los que hubieran sido separados del cargo de administración concursal dentro de los dos años anteriores.
- Quienes se encuentren inhabilitados por sentencia firme de desaprobación de cuentas en concurso anterior.
- Quienes estén especialmente relacionados con el concursado o vinculados entre sí personal o profesionalmente. Se entenderá que están vinculadas profesionalmente las personas entre las que existan, o hayan existido en los dos años anteriores a la solicitud del concurso relaciones, cualquiera que sea el título jurídico que pueda atribuirse a dichas relaciones.

- No podrá ser nombrado administrador concursal quien, como experto independiente, hubiera emitido el informe de refinanciación que se hubiera alcanzado antes de la declaración del concurso.

4.2.3. Aceptación

El nombramiento de la administración concursal será comunicado al designado por el medio más rápido. Ésta tiene un plazo de 5 días para presentar ante el juzgado un seguro de responsabilidad civil o garantía equivalente, para responder de los posibles daños en el ejercicio de su función y manifestar si acepta o no el encargo.

De concurrir en la administración concursal alguna causa de recusación, estará obligado a manifestarla. Aceptado el cargo, el secretario judicial expedirá y entregará al designado documento acreditativo de su condición de administrador concursal.

Si el designado no compareciese, no tuviera suscrito un seguro de responsabilidad civil o garantía equivalente suficiente o no aceptase el cargo, el juez procederá de inmediato a un nuevo nombramiento. A quien sin justa causa no compareciese, no tuviera seguro suscrito o no aceptase el cargo, no se le podrá designar administrador en los procedimientos concursales que puedan seguirse en el mismo partido judicial durante un plazo de tres años.

Aceptado el cargo, el designado sólo podrá renunciar por causa grave.

4.2.4. Funciones de la Administración Concursal

En primer lugar los administradores concursales desempeñarán su cargo con la diligencia de un ordenado administrador y representante legal. En el caso de que haya dos miembros en la administración concursal, las decisiones se adoptarán de forma mancomunada, salvo cuando el juez diga lo contrario.

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

La administración concursal estará sometida a la supervisión del juez del concurso y podrá requerirle información en cualquier momento.

La administración debe de intentar minimizar las pérdidas que la situación del concursado produce, actuar eficientemente.

En cuanto a las funciones que tiene que desempeñar principalmente la Administración Concursal son las siguientes:

- Sustituir al concursado.
- Delimitación de la masa activa y pasiva del concurso, con capacidad para ejercitar las acciones necesarias para traer a la masa bienes y reconocer y clasificar los créditos.
- Evaluación del Convenio.
- Calificación del concurso.
- Informes de liquidación.
- Autorizar los actos del concursado cuando éste mantiene la administración y disposición de sus bienes.
- Rendición de cuentas

4.2.5. Retribución

Por el artículo 24 de la L.C. la Administración Concursal tendrá derecho a retribución con cargo a la masa.

La retribución de la Administración consursal se determinara mediante un arancel que se aprobará reglamentariamente y que atenderá a la cuantía del activo y del pasivo, al carácter ordinario o abreviado del procedimiento, a la acumulación de concursos y a la previsible complejidad del concurso.

El arancel se ajustara necesariamente:

- **Exclusividad.** La administración concursal sólo podrá percibir por su intervención en el concurso las cantidades que resulten de la aplicación del arancel.
- **Limitación.** La administración concursal no podrá ser retribuida por encima de la cantidad máxima que se fije reglamentariamente para el conjunto del concurso.
- **Efectividad.** En aquellos concursos en que la masa sea insuficiente, se garantizará el pago de un mínimo retributivo establecido reglamentariamente, mediante una cuenta de garantía arancelaria que se dotará con aportación obligatoria de los administradores concursales. Estas dotaciones se detraerán de las retribuciones que efectivamente perciban los administradores concursales en los concursos en que actúen en el porcentaje que se determine reglamentariamente.

Por último, el juez, previo informe de la administración concursal, fijará por medio de auto y conforme el arancel la cuantía de la retribución, así como los plazos en que deba ser satisfecha.

4.3. JUNTA DE ACREEDORES

Es un órgano de deliberación de los acreedores concursales, quienes tienen el derecho de asistir, no así el concursado y la administración concursal que tienen el deber.

4.3.1. Constitución

La constitución de la junta está determinada por el artículo 116 de LC, el cual menciona en su apartado 1:

“La junta se reunirá en el lugar, día y hora fijados en la convocatoria. El presidente podrá acordar la prórroga de las sesiones durante uno o más días hábiles consecutivos.”

La junta deberá ser presidida por el Juez o en su caso por un miembro de la administración concursal designada por él. La junta estará constituida con la concurrencia de acreedores que titulen créditos de al menos la mitad del pasivo ordinario del concurso

4.3.2. Acreedores sin derecho a voto

No tendrán derecho a voto en la junta:

- Los titulares de créditos subordinados
- Los que hubieran adquirido su crédito por actos entre vivos después de la declaración del concurso, salvo que la adquisición hubiera tenido lugar por un título universal o como consecuencia de una realización forzosa.

4.3.3. Acreedores privilegiados

La asistencia a la junta de los acreedores privilegiados y su intervención en las deliberaciones no afectarán al cómputo del quórum de constitución, ni les someterán a los efectos del convenio que resulte aprobado.

El voto de un acreedor privilegiado a favor de una propuesta producirá, en el caso de que sea aceptada por la junta y de que el juez apruebe el correspondiente convenio, los efectos que resulten del contenido de este respecto de su crédito y privilegio.

El voto de un acreedor que, simultáneamente, sea titular de créditos privilegiados y ordinarios se presumirá emitido en relación a estos últimos y solo afectará a los privilegiados si así se hubiere manifestado expresamente en el acto de votación.

5. ¿QUÉ ES UN CONCURSO? ¿SON TODOS IGUALES?

Un concurso de acreedores es el procedimiento de ejecución universal o colectiva con el fin de conseguir un convenio del deudor concursado con sus respectivos acreedores o por el contrario realizar una liquidación decretada del patrimonio del deudor.

Con el concurso de acreedores se busca acortar los posibles efectos nocivos de la insolvencia, tanto de un empresario, como de un particular, es decir, organizar el patrimonio del concursado con el objetivo de conseguir que el mayor número de acreedores recuperen el máximo de su crédito.

Con dicho procedimiento, además se inquiera en proteger más a los débiles, como los trabajadores, y se posterga a aquellos que han tenido influencia en la mala situación económica de la empresa o que logren favorecerse del concurso, por ejemplo, los administradores de la sociedad.

Existen diferentes tipos de concurso, según la L.C. los concursos se clasifican según la naturaleza de quien lo solicite y otra con relación al procedimiento de gestión del mismo.

Según quién solicite el concurso:

- Concurso voluntario: tendrá esta consideración cuando la primera de las solicitudes presentadas hubiera sido la del propio deudor.
- Concurso necesario: tendrá esta consideración cuando sea presentado por un acreedor y éste no debe de haber obtenido su crédito en los 6 meses anteriores a la presentación de la solicitud y a título singular después de su vencimiento.

Según el procedimiento de gestión:

- Ordinario: es aquel procedimiento para el cual se redacta la L.C. aunque en la actualidad representa una minoría de los concursos, debido a que representa mayor duración que el procedimiento abreviado.

- Abreviado: es una versión abreviada del procedimiento concursal, en la cual se simplifica el mismo debido a que se disminuye a la mitad todos los plazos que se deben cumplir en el mismo.
- Ordinario de especial trascendencia: cuando ocurra una de las determinadas situaciones:
 - Que la cifra de negocio anual del concursado haya sido de cien millones de euros o superior en cualquiera de los tres ejercicios anteriores a aquél en que sea declarado el concurso.
 - Que el importe de la masa pasiva declarada por el concursado sea superior a cien millones de euros.
 - Que el número de acreedores manifestado por el concursado sea superior a mil.
 - Que el número de trabajadores sea superior a cien o lo haya sido en alguno de los tres ejercicios anteriores a la declaración del concurso.

6. EFECTOS CONCURSO

6.1. EFECTOS SOBRE LOS DEUDORES

La declaración de concurso modifica el estatuto jurídico del deudor, diferenciado si es concurso voluntario o necesario.

El deudor está obligado a colaborar e informar en todo lo necesario o conveniente para el interés del concurso.

La declaración del concurso no interrumpe la actividad del deudor, salvo que excepcionalmente el juez pueda acordar el cierre total o parcial, temporal o definitivo del concursado, si fuera manifiesta su viabilidad económica.

6.2. EFECTOS SOBRE LOS ACREEDORES

La declaración de concurso produce que los acreedores formen un colectivo con un interés común. Todos los acreedores quedarán integrados en la masa pasiva del concurso, sin más excepciones que las establecidas en la ley. El objetivo de ser la masa pasiva del concurso es conseguir cobrar sus créditos mediante un criterio de reparto equitativo. Declarado el concurso quedará suspendido el ejercicio de derecho de retención sobre bienes y derecho en la masa activa, si al finalizar el concurso estos bienes o derechos no hubieran sido enajenados deberán ser restituidos al titular del derecho de retención cuyo crédito no haya sido totalmente satisfecho.

Los jueces de lo mercantil no admitirán a trámite las demandas que se presenten desde la declaración del concurso hasta su conclusión. Declarado el concurso no procederá la compensación de créditos y deudas del concursado, pero producirá sus efectos la compensación cuyos requisitos hubieran existido con anterioridad a la declaración.

Desde la declaración quedarán suspendidos el devengo de los intereses, legales o convencionales, exceptuando los créditos con garantía real que serán exigibles hasta donde alcance la respectiva garantía. Cuando en el concurso se llegue a una solución de convenio que no implique quita, podrá pactarse en él el cobro, total o parcial de los intereses cuyo devengo hubiese resultado suspendido.

Realizada la declaración queda interrumpido el plazo de prescripción de las acciones contra el deudor por los créditos anteriores a la declaración.

6.3. EFECTOS SOBRE LOS CONTRATOS

Los efectos de los contratos dependerán de si una de las partes ha cumplido íntegramente o si, por el contrario, no lo ha hecho ninguna. En el caso de que una de las partes haya realizado al completo sus obligaciones y la otra no, el crédito o la deuda que corresponda al deudor se incluirán en la masa activa o pasiva del concurso.

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

En el caso de que ninguna de las partes haya realizado íntegramente sus obligaciones, la declaración del concurso por sí sola no afectará a la vigencia de los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento. El deudor cumplirá con cargo a la masa activa y la contraprestación que cumpla y contraparte se incluirá en dicha masa.

La administración concursal, en caso de suspensión, o el concursado, en caso de intervención, podrán solicitar la resolución del contrato si lo estimaran conveniente al interés del concurso.

Si con posterioridad al concurso se produce un incumplimiento puede solicitarse la resolución del contrato, con la excepción de que lo niegue el juez en beneficio del concurso.

El juez puede rehabilitar los contratos de crédito, de adquisición de bienes con pago aplazado o de arrendamientos urbanos, resueltos y extinguidos por el incumplimiento del deudor antes de la declaración del concurso, siempre que se pague lo que se debe y se asuman las posibles obligaciones futuras.

6.4. EFECTOS SOBRE LOS TRABAJADORES

En el entorno laboral actual merecen especial atención los trabajadores de empresas en concurso de acreedores, ya que éstas suelen estar abocadas al cierre y liquidación. Si bien es cierto que los trabajadores de dichas sociedades tienen una situación privilegiada respecto al resto de acreedores del procedimiento, en ocasiones, terminan en una suerte de *limbo procesal*, sin acceso a la prestación por desempleo y sin poder suscribir un nuevo contrato de trabajo.

Los salarios de los trabajadores de una empresa concursada son calificados como créditos contra la masa, con el límite establecido del salario de los últimos 30 días de trabajo anteriores a la declaración de concurso y en cuantía que no supere el doble del salario mínimo interprofesional, no pudiendo ser pospuestos por la administración

concurzal a favor de otras deudas contraídas por la sociedad con posterioridad a la declaración del concurso.

Si la empresa carece de liquidez para poder abonar las nóminas de los trabajadores, tanto estos, como la administración concursal y la empresa podrán acudir al Juez en aras a que se autoricen los correspondientes despidos. Para ello se deberá llegar a un acuerdo mediante un expediente de regulación de empleo. Durante este tiempo los trabajadores pueden estar sin cobrar sus salarios, sin acceder a la prestación por desempleo y, lo más importante, sin tener opción a encontrar otro puesto de trabajo puesto que la relación con la concursada se mantiene vigente hasta la autorización judicial de cese.

Los períodos de consultas en el marco de un proceso concursal vendrán influenciados por la situación de falta de liquidez de la concursada, lo que dejara un estrecho margen de maniobra a la hora de fijar las indemnizaciones correspondiente. Deberá buscarse un equilibrio entre los derechos económicos de los trabajadores y la masa activa del concurso, la cual podría verse gravemente afectada en caso de reconocerse indemnizaciones que no estuvieran acorde a la situación real de la empresa.

Asimismo, los trabajadores deberán tener en cuenta qué derechos tienen y ante quienes pueden ejercerlos, ya que la propia administración concursal podría ser responsable de los salarios dejados de percibir en caso de no haberse adoptado las medidas de extinción en plazo razonable.

Finalmente, llevados a cabo los despidos, el trabajador deberá solicitar la documentación pertinente al administrador concursal y a la empresa a efectos de poder acudir tanto al INEM como al FOGASA.

7. FASES DEL CONCURSO

Las fases del concurso aparecen descritas en el artículo 183 la L.C., la cual divide el proceso en seis secciones:

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

- Sección primera: relativo a la declaración del concurso, medidas cautelares, resolución a final de la fase común, la conclusión y la reapertura si se produce.
- Sección segunda: referente a la administración concursal, su nombramiento, la determinación de sus facultades, la rendición de cuentas y en su caso la responsabilidades de los administradores concursales.
- Sección tercera: sobre la determinación de masa activa, a la sustanciación, decisión y ejecución de acciones de reintegración y reducción, a las deudas de la masa y derechos que la integran.
- Sección cuarta: con respecto a la masa pasiva, la comunicación, reconocimiento, graduación y clasificación de créditos (privilegio especial, privilegio general, ordinario y subordinado).
- Sección quinta: lo relativo al convenio o liquidación
- Sección sexta: lo relativo a la calificación del concurso y sus efectos.

En la práctica, aplicando el criterio cronológico, existen cuatro fases:

1. Actos previos: hasta el auto de admisión a trámite.
2. Fase común: Desde el auto de admisión a trámite hasta el informe concursal.
3. Fase de resolución: Convenio para continuar la actividad o liquidación.
4. Determinación de la responsabilidad.

7.1. ACTOS PREVIOS

Hasta el auto judicial declarado el concurso, existe una fase previa amplia y compleja:

Para que el auto se lleve a cabo el juez mercantil deberá apreciar de la documentación presentada por el deudor o por el acreedor que el deudor es insolvente y dicte la correspondiente resolución judicial.

El deudor deberá entregar una memoria expresiva de la historia económica y jurídica, un inventario de bienes y derechos, con expresión de su naturaleza y una relación de

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

acreedores, por orden alfabético, con expresión de la identidad de cada uno de ellos, así como de la cuantía y el vencimiento de los respectivos créditos y las garantías personales o reales constituidas.

El acreedor deberá expresar en la solicitud el origen, naturaleza, importe, fechas de adquisición y vencimiento y situación actual del crédito, del que acompañará documento acreditativo.

El auto de declaración del concurso podrá conseguirse:

- Con carácter voluntario del concurso: en el que se deberá indicar que el deudor ha solicitado la liquidación o ha presentado propuesta anticipada de convenio.
- Con carácter necesario: el deudor deberá presentar en el plano de 10 días a contar desde la notificación del auto los documentos requeridos del artículo 6.

7.2. FASE COMÚN

La fase común se abre con la declaración del concurso, con la presentación del auto, y concluye una vez transcurrido el plazo de impugnación del inventario y de la lista de acreedores sin que se hubieran presentado impugnaciones o, de haberse presentado, una vez puestos de manifiesto en la Secretaría del Juzgado los textos definitivos de aquellos documentos.

En el caso de que se realice una propuesta anticipada es posible la negociación y aprobación de un convenio que pondrá fin al procedimiento sin más trámites y sólo quedará el cumplimiento del mismo.

El objetivo de esta fase es la emisión del Informe del Concurso (Inventario y lista de acreedores) por parte de la administración concursal. Para ello antes se ha debido de admitir el concurso y nombrar administración concursal, es el nuevo punto de partida sobre el cual gira la Ley Concursal. La cual deberá emitir el informe en el que deberá aparecer:

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

- Determinación de las masas activa y pasiva, auténtico punto de partida necesario para trabajar, saber cuánto tiene y cuánto debe.
- Lista de acreedores y clasificación de sus créditos.

7.3. FASE DE RESOLUCIÓN

En esta fase hay dos posibles soluciones como son el convenio y la liquidación, cada una de ellas tiene su propia tramitación y también es posible que se realicen las dos, un convenio y que su incumplimiento provoque una liquidación.

7.3.1. Convenio

En la exposición de motivos se lee textualmente, “El convenio es la solución normal del concurso, que la fomenta con una serie de medidas, orientadas a alcanzar la satisfacción de los acreedores a través del acuerdo contenido en un negocio jurídico en el que la autonomía de la voluntad de las partes goza de una gran amplitud”.

El interés del concurso es la protección del deudor (persona natural o jurídica y la herencia), de los acreedores (créditos concursales y créditos contra la masa), y de los trabajadores, así como en la conservación de las empresas o unidades productivas de bienes y servicios, es decir, se procura la defensa del marco socio-económico. Para ello es imprescindible que la empresa pueda mostrar signos de viabilidad a medio y largo plazo.

En esta fase se constituye la junta de acreedores solo cuando no se haya aprobado por el sistema de adhesiones escritas una propuesta anticipada.

Existen dos tipos de convenio:

- Propuesta anticipada de convenio: se puede aportar con la demanda del concurso, cuando es el propio concursado quien inicia el procedimiento concursal.

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

- Propuesta de convenio: se produce en el caso de que el procedimiento no ha sido iniciado por el propio concursado, tras la fase común el concursado tiene la posibilidad de proponer un convenio que impida la liquidación.

La propuesta de convenio no puede ofrecer una quita que exceda de la mitad de los créditos ordinarios, ni espera superior a cinco años, excepto en empresas con especial trascendencia para la economía, cuando de propuesta ordinaria se tratase, es decir, si so fuese propuesta anticipada, pues en ésta la excepción a los indicados límites se admitirá cuando el plan de viabilidad contemple expresamente su superación y el Juez lo autorice. La propuesta de convenio no puede consistir en la liquidación global del patrimonio (masa activa). La propuesta podrá contener distintas alternativas, se formulará por escrito y firmada por el deudor o, en su caso, por todos los acreedores proponentes, o por sus respectivos representantes con poder suficiente.

Las propuestas deberán contener (artículo 100 L.C.):

- Propositiones de quita o espera, pudiendo acumular ambas.
- Podrán contener propositiones alternativas para todos o algunos acreedores, también podrán incluirse propositiones de enajenación.
- Incluirán necesariamente la asunción por el adquirente de la continuidad de la actividad empresarial o profesional de las unidades productivas a las que afecte y del pago de los créditos de los acreedores.
- Deberán presentarse con un plan de pagos.

7.3.1.2. Propuesta anticipada de convenio

Podrá presentarla el deudor hasta la expiración del plazo de comunicación de créditos, para ello el deudor no habría pedido la liquidación y no se hallará afectado por alguna de las prohibiciones establecidas en el artículo 105 de la L.C.

Una de las prohibiciones por las que no podrá presentar la propuesta anticipada es en el caso de que el deudor haya sido condenado en sentencia firme por delito contra el

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

patrimonio, contra el orden socioeconómico, falsedad documental contra Hacienda, Seguridad Social o derechos de trabajadores. En el caso de persona jurídica, se aplicará la prohibición en los casos de que alguno de sus administradores o liquidadores hubieran realizado el delito.

Otra prohibición es que en alguno de los últimos años se haya incumplido la obligación de depósito de las cuentas anuales.

Admitida a trámite la propuesta anticipada de convenio, el Secretario judicial dará traslado a la administración concursal que en un plazo no superior a diez días proceda a su evaluación. Ésta evaluará su contenido en atención al plan de pagos y al plan de viabilidad que la acompañen. Si la evaluación fuera favorable se unirá al informe de la administración concursal, en el caso de que fuera desfavorable o contuviese reservas se presentará en el más breve plazo al juez, quien podrá dejar sin efecto de admisión a la propuesta o la continuación.

7.3.1.2. Adhesión de acreedores

Desde la admisión a trámite de la propuesta anticipada de convenio y hasta la expiración del plazo de impugnación del inventario y de la lista de acreedores, es decir, hasta diez días después de la comunicación del informe de la administración concursal, según el artículo 96, cualquier acreedor podrá manifestar su adhesión a la propuesta, con los requisitos y en la forma establecidos en el artículo 108.1. Los requisitos y forma de las adhesiones vienen regulados en el artículo 103. Pese a referirse a cualquier acreedor, que incluye a los créditos subordinados, estos no se computarán para que se considere aceptada una propuesta de convenio, según el artículo 124.

7.3.1.3. Aprobación judicial del convenio

Dentro de los cinco días siguientes a aquel en que hubiere finalizado el plazo de impugnación del inventario y de la lista de acreedores, si no se hubieren presentado

impugnaciones, el juez verificará si las adhesiones presentadas alcanzan la mayoría legalmente exigida, es decir, el voto favorable, al menos, de la mitad del pasivo ordinario del concurso. Se justifica en la exposición de motivos: *“Al regular las mayorías necesarias para la aceptación de las propuestas de convenio, la ley prima a las que menor sacrificio comportan para los acreedores, reduciendo la mayoría a la relativa del pasivo ordinario”*. El juez, mediante providencia, proclamará el resultado, si se hubiese alcanzado el voto favorable a que se ha hecho mención (al menos, de la mitad del pasivo ordinario del concurso). En otro caso, dictará auto abriendo la fase de convenio ordinario o de liquidación, según corresponda.

La sentencia confiere eficacia al convenio, dicha eficacia produce el cese de los administradores concursales, sin perjuicio de sus funciones cuando se forme la sección de calificación del concurso. Desde la fecha de la sentencia de aprobación cesaran todos los efectos de la declaración de concurso, quedando sustituidos por los que, en su caso, se establezcan en el propio convenio.

Por último, el juez, haya sido o no formulada oposición, rechazará de oficio el convenio que haya obtenido adhesiones suficientes de acreedores o que haya sido aceptado por la junta, si apreciare que se ha infringido alguna de las normas que la ley establece sobre el contenido del convenio, sobre la forma y el contenido de las adhesiones y sobre la constitución de la junta o su celebración.

7.3.2. Liquidación

La ley concede al deudor la facultad de optar por una solución liquidatoria del concurso, como alternativa a la de convenio, pero también le impone el deber de solicitar la liquidación cuando durante la vigencia de un convenio conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a su aprobación, dado que por general lo único que se consigue es aumentar el volumen de los impagos con el riesgo que ello conlleva para otras empresas. Cuando no hay solución una liquidación cuanto antes es un reparto de pérdidas menor que una liquidación realizada a posteriori.

7.3.2.1. Apertura de la fase de liquidación

La apertura de la fase de liquidación es la solución alternativa y subsidiaria en el concurso, puede ser declarada por resolución judicial, a petición del deudor, de cualquier acreedor y de oficio.

El deudor podrá pedir la liquidación:

- Con la solicitud de concurso voluntario a la que acompañara plan de liquidación.
- Desde que se dicte el auto de declaración del concurso y hasta la expiración del plazo de impugnación del inventario y de la lista de acreedores.
- Si no mantuviese la propuesta anticipada de convenio.
- Dentro de los cinco días siguientes a aquel en que los acreedores hayan presentado propuesta de convenio, salvo que el propio deudor hubiere presentado una suya

Todas estas peticiones de liquidación por el deudor tienen lugar durante la fase común del concurso.

7.4 DETERMINACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD

La ley limita la formación de la sección de calificación a supuestos muy concretos:

- La aprobación de un convenio que, por la cuantía de la quita o la duración de la espera, resulte especialmente gravosa (quita superior a un tercio del importe de los créditos o espera superior a 3 años).
- La apertura de la liquidación.

Estos dos supuestos se calificarán como concurso culpable o fortuito. El concurso se calificará como culpable cuando en la generación o agravación del estado de insolvencia hubiera mediado dolo o culpa grave del deudor o representantes legales.

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

Dentro de la clasificación del concurso hay que diferenciar los siguientes apartados:

- El concurso culpable.
- La sección de calificación, es una pieza separada con los siguientes trámites fundamentales:
 - Formación y tramitación de la pieza de calificación.
 - Sentencia de clasificación del concurso y efectos.
 - Sustitución de los inhabilitados.
- La calificación del concurso en caso de intervención administrativa.

7.5 FINALIZACIÓN DEL CONCURSO

La ley en el artículo 176 regula detalladamente las causas de conclusión del concurso, cuya naturaleza puede ser muy diversa:

- Porque la apertura no se ajustó a derecho (revocación del auto de declaración de concurso).
- Una vez firme el auto que declare el cumplimiento del convenio y estén caducadas o rechazadas por sentencia firme la acción es de declaración de incumplimiento, o que declare finalizada la fase de liquidación.
- Por su frustración del objetivo (inexistencia de bienes y derechos con los que satisfacer a los acreedores).
- Cuando se compruebe el pago o consignación de la totalidad de los créditos reconocidos o la íntegra satisfacción de los acreedores por cualquier otro medio

En los dos últimos casos la conclusión se realizará por auto y previo informe de la administración concursal.

La conclusión del concurso mediante el pago o cumplimiento de convenio implicará el cese de las limitaciones a las facultades de administración y disposición del deudor, excepto las que se contemplen en la sentencia firme de calificación.

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

Cuando la conclusión es por inexistencia de bienes implicara, si el concursado es una persona jurídica, su extinción, con la cancelación de asientos registrales, perviviendo la responsabilidad patrimonial de los administradores. Si posteriormente a la conclusión aparecieran bienes del concursado se reabrirla el concurso a los únicos efectos de su liquidación.

Además, es un imperativo lógico y jurídico, que quien ha realizado funciones por designación judicial rinda cuentas de su actuación en la administración. El contenido de esta rendición será:

- Se incluirá una completa rendición de cuentas, que justifique cumplidamente la utilización que se haya hecho de las facultades de administración conferidas, en todos los informes de la administración concursal previos al auto de conclusión del concurso.
- Se informará en ellos del resultado y saldo final de las operaciones realizadas, solicitando la aprobación de las mismas.

La aprobación o la desaprobación de las cuentas no prejuzga la procedencia o improcedencia de la acción de responsabilidad de los administradores concursales, pero la desaprobación comportará su inhabilitación temporal para ser nombrados en otros concursos.

También se prevé el fallecimiento del concursado que no será causa de conclusión del concurso.

8. CONCURSOS EN ESPAÑA

Vamos a empezar tratando la evolución de una ley formulada en tiempos de bonanza económica frente a la llegada de la crisis, la recesión y el posible inicio de la salida.

Durante este periodo de tiempo los concursos de acreedores publicados muestran una tendencia creciente con un gran salto en 2008, el considerado primer año de la crisis, al

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

año siguiente en 2009 ya la crisis había entrado fuerte y otro gran aumento durante 3 años, en 2012 y 2013 otro aumento, siendo el 2013 el año con más concursos de acreedores con 9937, para este 2014 parece que las cosas están mejorando o quedan ya pocas empresas, pero la previsión es de volver a niveles similares aunque con más a 2011.

Tabla 8.1: Evolución de los concursos es España

España	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1 T		214	292	272	452	1670	1703	1830	2324	2944	2090
2 T		282	240	263	722	1762	1520	1767	2328	2671	1870
3 T	2	257	184	247	849	1117	1184	1413	1719	1968	
4 T	102	248	252	365	1275	1648	1555	1853	2700	2354	
TOTAL	104	1001	968	1147	3298	6197	5962	6863	9071	9937	3960

Datos: INE

En total desde el año 2005 con 885 deudores concursados a 9937 en el año 2013, lo que representa un aumento del %. Se observan 3 picos en las subidas 2008, 2009 y 2012. La previsible bajada de todo el 2014 (sólo se disponen de datos de medio año) no sabemos si atribuirle a una mejora de la economía española o al poco número de empresas todavía operativas.

Gráfico 8.2: Evolución de los concursos en España



Fuente: Elaboración propia

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

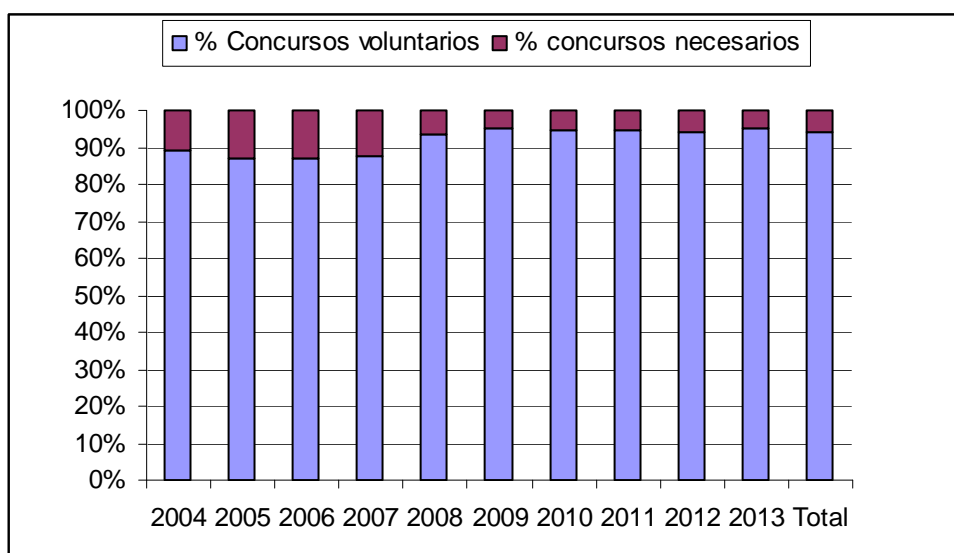
Los concursos en España se caracterizan por ser en su gran mayoría concursos voluntarios, siendo la excepción los concursos necesarios

Tabla 8.3 Concursos voluntarios o necesarios en España

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
voluntario	180	869	840	1007	3090	5880	5650	6476	8510	9441	41943
necesario	22	132	128	140	208	317	312	387	561	496	2703
% vol	89,1%	86,8%	86,8%	87,8%	93,7%	94,9%	94,8%	94,4%	93,8%	95,0%	94,0%
TOTAL	202	1001	968	1147	3298	6197	5962	6863	9071	9937	44646

Datos: INE

Gráfico 8.4 Concursos voluntarios o necesarios en España



Fuente: Elaboración propia

8.1. CONCURSOS EN ARAGÓN

La evolución de los concursos en la comunidad aragonesa ha sido similar a la evolución en el conjunto de España. En los dos primeros trimestres de 2014 ha habido, 63 y 43 concursos respectivamente, que si lo comparamos con el trimestres del año anterior vemos que se produce un descenso del 54 %, es decir de 126 concursos menos.

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

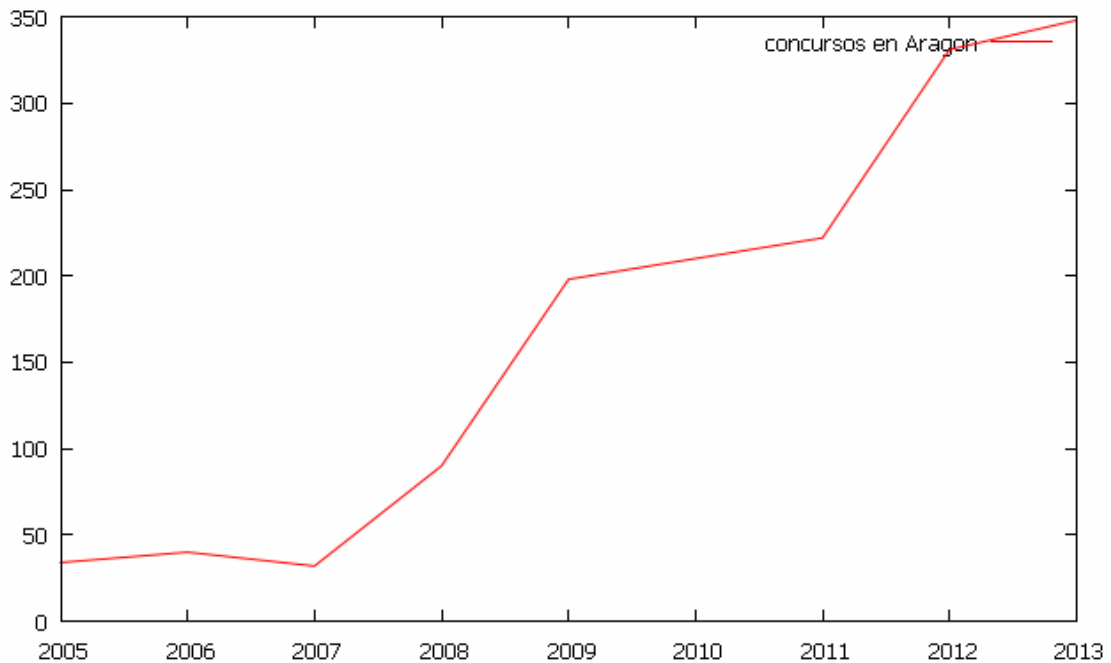
Si nos fijamos en el año 2013 Aragón ha tenido un total de 348 concursos que es solo un 3,5 % del total de concursos de España.

Tabla 8.5. Evolución de los concursos en Aragón

Aragón	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1 T		5	13	9	7	65	54	53	104	117	63
2 T		8	8	7	25	55	57	51	76	115	43
3 T		10	9	8	25	36	53	65	81	59	
4 T		11	10	8	33	42	46	53	70	57	
TOTAL	0	34	40	32	90	198	210	222	331	348	106

Datos: INE

Gráfico 8.6. Evolución de los concursos en Aragón



Fuente: Elaboración propia

8.2. CONCURSOS EN HUESCA

Los concursos en Huesca tienden a representar una tendencia parecida a Aragón, el descenso en este 2014 está en el 60 %, y los concursos se han reducido en una cifra de 20.

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

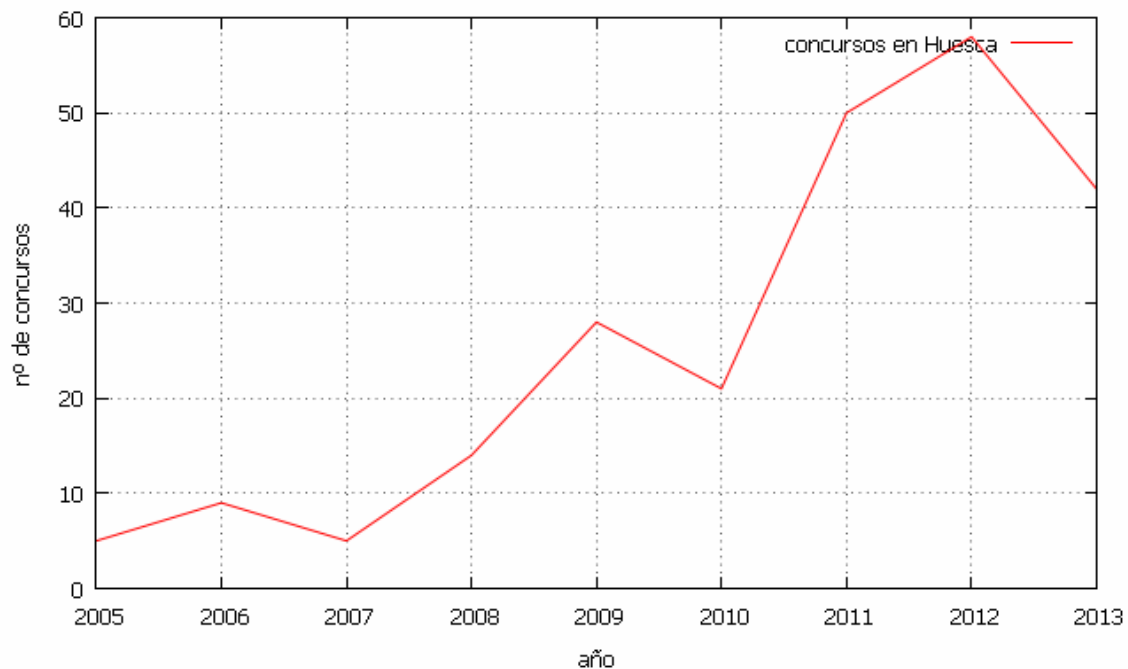
En 2013 la provincia de Huesca representó el 12 % de los concursos de la Comunidad Aragonesa.

Tabla 8.7: Evolución de los concursos en Huesca

Huesca	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1 T		0	2	0	1	9	3	20	10	12	8
2 T		2	2	3	2	6	4	5	15	21	5
3 T		1	2	2	3	8	11	19	19	8	
4 T		2	3	0	8	5	3	6	14	1	
TOTAL	0	5	9	5	14	28	21	50	58	42	13

Datos: INE

Gráfica 8.8. Evolución de los concursos en Huesca



Fuente: Elaboración propia

8.3. FINALIZACIÓN DE LOS CONCURSOS

Los concursos terminarán en un acuerdo de convenio y si se cumple o por el contrario en la fase de liquidación.

El hecho de que en 2013 solamente el 5,86% de las empresas exhiba una capacidad suficiente para liquidar sus deudas en menos de 10 años resulta revelador, ya que son 5

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

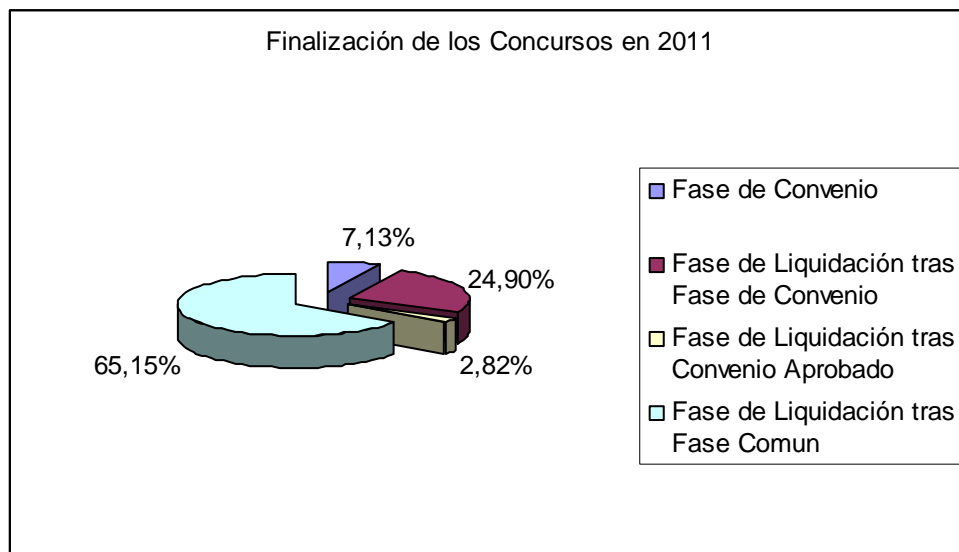
los años que establece la Ley Concursal (art. 100.1) como límite normal para las esperas de los convenios (entendiendo la ‘espera’ como el período de tiempo total para el que se programan los compromisos de pago futuros), lo que, unido a que la quita normalmente no puede superar el 50%, nos lleva a concluir que solamente este 5,86% tiene potencial para alcanzar un convenio, sin que las expectativas de supervivencia de las sociedades concursadas mejoren con respecto a lo observado en años anteriores: el porcentaje ha experimentado un descenso con respecto al 10,59% registrado en 2012.

Lo cierto es que en 2013 no generan recursos positivos el 62,6% de las concursadas, una proporción que supera a la observada en 2010, 2011 y 2012 (con un 51%, un 55,84% y un 56,89% respectivamente), y que claramente se aleja del 30,1% registrado en 2009.

En el extremo opuesto de la distribución, es decir, en las sociedades que más recursos generan, puesto que entre ellas debemos encontrar a las que tienen posibilidades de alcanzar un acuerdo de reestructuración (convenio). En 2013 el porcentaje de sociedades con capacidad para atender íntegramente su exigible si aplicaran la totalidad de los recursos generados fue del 9,8%, menos que en 2011 (con un 11%) y 2012 (10,59%), y alejándose bastante de las cifras anotadas en 2009 y 2010 (con un 15,8% y un 15,2% respectivamente).

Presentamos tres gráficos correspondientes a los tres últimos años para ver que los datos son muy similares.

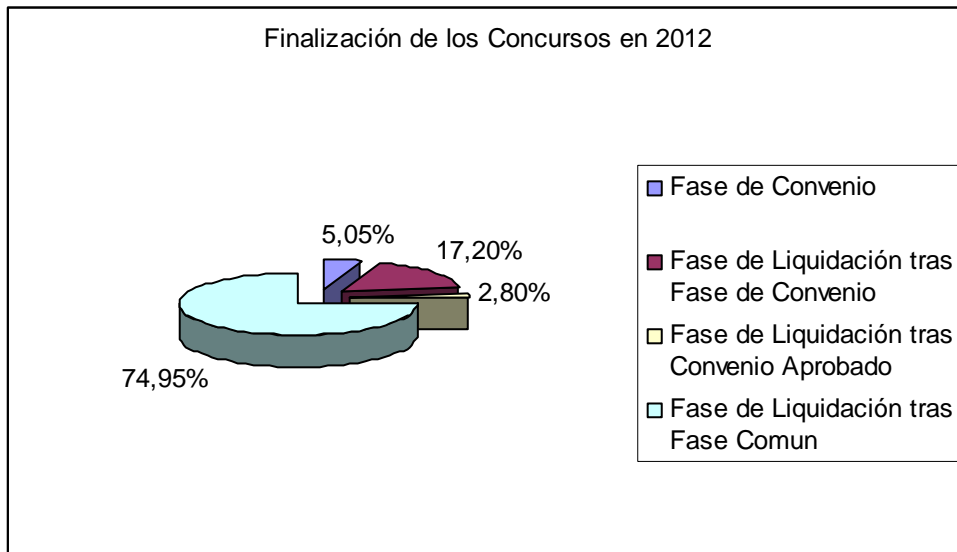
Gráfico 8.9: Evolución de los concursos que llegan a fase de resolución en 2011



Datos: Estadística Concursa, Anuario 2011

Fuente: Elaboración propia

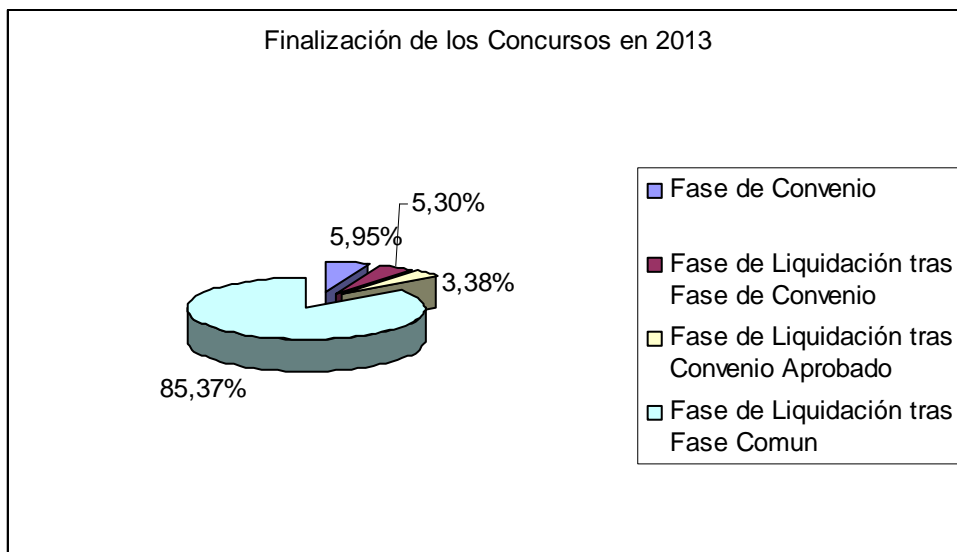
Gráfico 8.10: Evolución de los concursos que llegan a fase de resolución en 2012



Datos: Estadística Concursa, Anuario 2012

Fuente: Elaboración propia

Gráfico 8.11: Evolución de los concursos que llegan a fase de resolución en 2013



Datos: Estadística Concursa, Anuario 2012

Fuente: Elaboración propia

8.4. GRANDES CONCURSOS EN ESPAÑA

Observamos que de los 10 mayores concursos en España, 9 corresponden a inmobiliarias que son las empresas que más se beneficiaron de la burbuja y que más han

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

sufrido con ella. Se observa que el tiempo que estas suelen estar en concurso es alrededor de 3 años. Algunas de ellas no han tenido tanta suerte y han terminado en liquidación. Otras como Nozar sigue concursada y sin llegar a un acuerdo ni de convenio ni de liquidación.

Caso aparte sería el de Nueva Rumasa, dado que es un holding y un posible caso de estafa, al igual que la estafa de Forum que dejó un pasivo de 2.800 millones de euros.

Tabla 8.12: Los 10 mayores casos de concurso en España

Nombre	Solicitud de concurso	Pasivo en millones	Tipo	Situación actual
Martinsa Fadesa	julio del 2008	7.156 €	Inmobiliaria	enero del 2011
Reyal Urbis	febrero del 2013	3.517 €	Inmobiliaria	sigue en concurso
Habitat	diciembre del 2008	2.800 €	Inmobiliaria	abril del 2010
Sacresa	julio del 2010	2.635 €	Inmobiliaria	junio del 2012
Nueva Rumasa	marzo del 2011	2.078 €	holding	sigue en concurso
Nozar	septiembre del 2009	1.536 €	Inmobiliaria	sigue en concurso
Noriega	noviembre del 2010	1.162 €	Inmobiliaria	Liquidación
Tremon	diciembre del 2008	1.000 €	Inmobiliaria	mayo del 2012
Tifos	julio del 2009	1.000 €	Inmobiliaria	liquidación
Llanera	octubre del 2007	748 €	Inmobiliaria	liquidación

Datos: cinco días

9. COMO ES LA LEGISLACIÓN EN OTROS PAISES, EE.UU.

9.1. SITUACIÓN EN EE.UU.

En EE.UU. la ley se llama el código de quiebras/bancarrotas (Bankruptcy Code), se rige bajo la constitución de los EE.UU. (artículo 1, sección 8, cláusula 4) que autoriza al Congreso a promulgar “leyes uniformes en materia de quiebra en los Estados Unidos”. El congreso ha ejercitado esta autoridad desde 1801, la última reforma se produjo en 1978, codificada el título 11 del Código de los EE.UU. y conocida comúnmente como el “código de quiebras”. La ley consta de 15 capítulos. Este código ha sufrido modificaciones como la Ley de Abuso de la Bancarrota y Protección del Consumidor (BAPCPA).

Cuando una empresa es incapaz de pagar su deuda o pagar a sus acreedores, la empresa o sus acreedores pueden presentar ante un tribunal federal de quiebras para la protección bajo cualquiera Capítulo 7 o Capítulo 11.

Las empresas que buscan alivio bajo el Código de Quiebras pueden presentar una demanda de amparo en virtud de una serie de diferentes capítulos del Código, según las circunstancias. El código de quiebras, Título 11, contiene nueve capítulos, seis de las cuales prevén la presentación de una petición. Los otros tres capítulos proporcionan normas que rigen los casos de quiebra en general.

9.1.1. Capítulo 7, La liquidación

La liquidación bajo una presentación del capítulo 7 es la forma más común de bancarrota. La liquidación implica el nombramiento de un fiduciario (nuestra administración concursal) que recoge la propiedad no exenta del deudor, vende y distribuye los ingresos a los acreedores. Incluso es posible vender divisiones enteras a otras empresas. Debido a que cada estado permite a los deudores mantener la propiedad esencial, la mayoría de los casos del Capítulo 7 son "no activos" de los casos, lo que significa que no hay suficientes bienes no exentos para financiar una distribución a los acreedores.

A los inversores que tengan el menor riesgo se les paga primero. Por ejemplo, los acreedores garantizados tienen menos riesgo debido a que el crédito que se extiende, por lo general con el respaldo de garantías, tales como una hipoteca o de otros activos de la empresa. Ellos saben que se les paga primero si la empresa se declara en quiebra. Acreedores totalmente garantizados, como los tenedores de bonos garantizados o los prestamistas hipotecarios, tienen el derecho legal a la garantía asegurar sus préstamos o para el valor equivalente, un derecho que no puede ser derrotado por bancarrota. Un acreedor es totalmente seguro si el valor de la garantía para su préstamo al deudor es igual o superior al total de la deuda. Por esta razón, sin embargo, los acreedores garantizados plenamente no tienen derecho a participar en cualquier distribución de activos y perjuicios que el síndico de la quiebra podría hacer.

La ley estadounidense de bancarrota cambió dramáticamente en 2005 con el paso del BAPCPA, lo que hizo más difícil para los deudores de consumo el declararse en quiebra, en general, y en el capítulo 7, en particular.

9.1.2. Capítulo 9, Reorganización de los municipios

Esta es una gran diferencia con el modelo español, ya que los entes públicos norteamericanos pueden quebrar, y solicitar “concurso”.

Una bancarrota del Capítulo 9 está disponible sólo para los municipios. Capítulo 9 es una forma de reorganización, no de liquidación. Ejemplos notables de quiebras municipales incluyen el de Condado de Orange, con una deuda de 1.700 millones de dolares, California (1994 a 1996) y la quiebra de la ciudad de Detroit, Michigan, entre 18.000 y 20.000 millones de dólares en 2013.

También es sorprendente que se pueda declarar en quiebra un hospital o centro de atención a la salud, dado que son entidades gubernamentales, que generalmente poseen autoridad fiscal y operan instalaciones médicas hospital. También dentro de esta ley se pueden declarar en quiebras, universidades, institutos, parques nacionales...

9.1.3. Capítulo 11, 12 y 13 Reorganización

Este proceso sería como nuestro concurso de convenio aceptado y pagado.

La bancarrota bajo el Capítulo 11, Capítulo 12, o Capítulo 13 de reorganización es más compleja e implica permitir al deudor para mantener parte o la totalidad de sus bienes y de utilizar los ingresos futuros para pagar a los acreedores. Los consumidores suelen presentar el capítulo 7 o capítulo 13. Capítulo 11 documentos presentados por las personas se les permite, pero son raros. Capítulo 12 es similar al Capítulo 13, pero sólo está disponible para los agricultores "familiares" y "pescador de la familia" en ciertas situaciones. Capítulo 12 generalmente tiene condiciones más generosas para los deudores que un Capítulo 13 caso comparable tendrían disponible. Tan recientemente

como a mediados de 2004, el Capítulo 12 estaba programado para expirar, pero a finales de 2004 se renovó e hizo permanente.

Capítulo 11 es la forma más común de reorganización de insolvencia en las empresas. Los deudores pueden "salir" de una bancarrota del capítulo 11 en unos pocos meses o años, dependiendo del tamaño y la complejidad de la quiebra. El Código de Bancarrota logra este objetivo mediante el uso de un plan de viabilidad. Con algunas excepciones, el plan puede ser propuesto por cualquiera de las partes interesadas. Los acreedores interesados tendrán que votar el plan.

9.1.4. Capítulo 15, Insolvencia transfronteriza

El Abuso de Bancarrota Ley de 2005 de Prevención y Protección del Consumidor ha añadido el capítulo 15 y se ocupa de la insolvencia transfronteriza: las empresas extranjeras con deudas en EE.UU. Sucedió con una frecuencia cada vez mayor que en un procedimiento de quiebra de una empresa en EE.UU, esta tenía una conexión de activos o información situados en otro. Esta ley lo intenta remediar.

9.1.5. Grandes quiebras en EE.UU.

Tabla 9.1. Los 10 mayores casos de quiebra en EE.UU.

Nombre	Fecha	millones de \$	actividad
Lehman Brothers Holdings, Inc	15 de septiembre del 2008	\$691.063	banco de inversión
Washington mutual	26 de septiembre del 2008	\$327.913	ahorros y prestamos de empresas
Worldcom, Inc	21 de julio de 2002	\$103.914	Telecomunicaciones
General Motors	6 de enero de 2009	\$82.290	automovilística
CIT Group	11 de enero de 2009	\$71.000	holding de bancos
Enron Corp	12 de febrero de 2001	\$65.503	energética, gas natural
Conseco Inc	17 de diciembre de 2002	\$61.392	servicios financieros
MF Global	11 de agosto de 2011	\$41.000	servicios de derivados de broker
Chrysler	30 de abril de 2009	\$39.300	automovilística
Thornburg Mortgage	5 de enero de 2009	\$36.521	prestamos hipotecarios residenciales

Datos: <http://www.bankruptcydata.com>

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

Observamos el volumen excesivo de las quiebras norteamericanas, tenemos las producidas por la estafa contable de la energética Enron que desencadenó la caída de la empresa de telecomunicaciones Worldcom por estafa contable también.

Con la crisis que nos sacude ahora desde hace más de 6 años aparecen Lehman Brothers y su increíble quiebra de 691.000 millones de dólares frente a los 7.160 millones de euros de la española Martinsa fadessa, o los 22.000 millones del rescate a Bankia.

En España la crisis se ha llevado a las inmobiliarias por delante y en EE.UU. a las empresas relacionadas con las hipotecas.

10. CASO PRÁCTICO

En este apartado se desarrollará el concurso de acreedores solicitado por el REYAL URBIS, S.A. que sigue ante el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid. El desarrollo del concurso se hará según lo explicado en los apartados anteriores y la Ley Concursal. Un detalle a resaltar es que el concurso de Reyal Urbis no se ha finalizado por ese motivo explicaremos hasta el momento de la actualidad y sus posibles desenlaces.

10.1. ACTOS PREVIOS

10.1.1. Descripción de la empresa

La sociedad surge en 2007 tras la fusión de dos grandes empresas, Inmobiliaria Urbis y Construcciones Reyal, tras la adquisición previa de un 96,41 por ciento del capital social de Urbis por parte de Reyal a través de una Oferta Pública de Adquisición (OPA), fue constituida por tiempo indefinido. Según lo establecido en su artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el objeto social de la concursada es:

“La Sociedad tendrá como objeto social la realización de negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, enajenación y gravamen, por cualquier título legítimo, de bienes inmuebles, rústicos o urbanos; la construcción de

los mismos, ya la realice en forma directa o indirecta; la promoción y gestión de su ordenación urbana y su desarrollo, en todas sus etapas, trámites y modalidades; la explotación y administración de los referidos bienes de cualquier forma lícita, incluso mediante el desarrollo de actividades del ramo turístico y de la hostelería. La realización de todas las mencionadas actividades se podrá llevar a cabo por la sociedad aisladamente o en agrupación, unión o colaboración con otras personas y entidades y, no sólo en forma directa, sino también indirectamente.”.

La empresa tras los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de Royal celebrada el 23 de abril de 2007, tiene un capital social de 2.922.067.04 euros, dividido en 299.220 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una, siendo todas de la misma clase y serie y totalmente suscritas y desembolsadas.

La concursada posee valores a negociación en las Bolsas de Valores, de Madrid y Barcelona, pero la CNMV suspendió las cotizaciones el 20 de febrero de 2013.

10.1.2. Declaración del deudor

El día 19 de febrero de 2013 REYAL URBIS S.A. presentó ante los Juzgados de Madrid la solicitud de concurso de acreedores, ante la conclusión sin alcanzar acuerdo, el plazo de cuatro meses que se dio para negociar su deuda con los bancos. Por el volumen de su pasivo, la suspensión de pagos de esta inmobiliaria es la segunda mayor de la historia de España, por detrás de la de Martinsa Fadesa. Royal Urbis no ha instado la liquidación de su patrimonio.

El Concurso tiene la consideración y carácter de voluntario por haber sido instado por el propio deudor, además se tramitará por el procedimiento ordinario, tenida en cuenta las circunstancias del mismo, por cuanto las cifras indicadas de pasivo, activo y número de acreedores impide absolutamente acudir al procedimiento abreviado previsto en el artículo 190 de la L.C.

Esta solicitud dio lugar al auto de declaración el 4 de marzo de 2013, y fue declarada en concurso voluntario de acreedores, determinándose que las facultades de administración

y disposición de la compañía quedaban suspendidas, y siendo sustituida por la administración concursal a designar.

La identidad de los accionistas de la concursada está representada mediante anotaciones en cuenta al tener sus valores admitidos a negociación en la Bolsa, se pidió a la entidad encargada del Registro Contable de las acciones los datos de identificación de los accionistas.

La inmobiliaria finalmente suspende pagos tras superar tres refinanciaciones de deuda desde que inició la crisis. La firma, que cerró el ejercicio 2012 con una pérdida de 910 millones de euros y cuenta con 420 empleados, ha excluido del proceso concursal el macro complejo comercial y de oficinas que la compañía promueve junto con un grupo de bancos en el Paseo de la Castellana de Madrid y su cadena de hoteles Rafaelhoteles.

10.2. FASE COMÚN

Se abrió con el auto presentado el día 4 de marzo de 2013. En esta fase se realizan las actividades de análisis y estudio de la situación de la concursada, realizado por la administración concursal que emitirá su informe.

La designación de la administración concursal recayó, en la Agencia Tributaria y la Comisión Nacional del Mercado de Valores, está designo a BDO Auditores S.L. el 11 de marzo. Con la elección de dos organismos públicos como administradores concursales de la inmobiliaria, el juez *asegura "atender al indudable y relevante interés público"* que estima concurre en este proceso. *"tanto por el volumen de créditos titularidad de distintos órganos de la Administración General del Estado como por el volumen del pasivo y la extensión territorial (nacional e internacional) de los efectos del concurso"*

Esta fase se centra en la realización de:

- La inspección de los activos de la concursada para desarrollar el Inventario de los Bienes y Derechos que integran la Masa Activa del concurso.

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

- Una auditoria de los saldos acreedores reflejados en la contabilidad de la empresa.
- Intervención de la cuenta bancaria de la sociedad y gestión de los cobros y pagos del día a día.
- Negociación con los acreedores, sobre su crédito para facilitar, bien la transferencia de los mismos, o la adhesión a un convenio.

10.2.1. Efectos de la declaración del concurso

Una vez el auto de declaración, sus efectos se producen en la Fase Común del procedimiento.

10.2.1.1. Efectos sobre el deudor

La Administración Concursal informó a los miembros del Órgano de Administración de las obligaciones a las que quedaban sometidos como consecuencia de la declaración del concurso.

La Administración Concursal solicitó al Consejo de Administración y al personal de administración de la concursada para que le entregaran toda la documentación pertinente, así como a la comparación de la misma, celebrando diversas reuniones con la dirección de la sociedad para su coordinación.

Según la Administración Concursal manifiesta que la Concursada ha adoptado una actitud colaboradora habiendo sido residuales los supuestos de oposición o falta de colaboración entre las personas que integran el referido grupo empresarial.

Además la Administración Concursal tomó el control financiero de la sociedad llevando a cabo la intervención de todas las cuentas bancarias de las que es titular Royal Urbis.

10.2.1.2. Efectos sobre el acreedor

Los acreedores forman parte de un colectivo de interés común y quedan integrados en la masa pasiva del concurso, que se explicara más adelante. No se admitirán demandas que se presenten por parte de los acreedores hacia Reyal Urbis.

Los acreedores deberán poner en conocimiento de la administración concursal “ la existencia de sus créditos en la forma y con los datos expresados en el artículo 85 de la ley concursal, por correo ordinario o bien a través de representante, o en cualesquiera de los medios admitidos en derecho directamente en el domicilio de la administración concursal”

10.2.2. Informe de la administración concursal.

El informe sobre el estado de la masa activa y pasiva de la empresa es un momento importante dentro de la fase común. En este informe realizado por la administración concursal contiene un análisis de la situación de la empresa, además de la composición de la masa activa y pasiva de la misma.

Hay que tener en cuenta que el procedimiento que se ha seguido en este concurso de acreedores es el de ordinario, debido a que cifras indicadas en cuanto al pasivo, activo y número de acreedores, impiden absolutamente acudir al procedimiento abreviado.

10.2.2.1 Presentación del Inventario, masa activa.

La Administración Concursal debe presentar el inventario de bienes y derechos de la masa activa (artículo 82.1 y 191.1 de la L.C.). Para la valoración de bienes y derechos del deudor, éste debe determinarse con base a lo establecido por el art. 82.2 de la Ley Concursa, es decir, con arreglo a su valor de mercado, teniendo en cuenta los derechos, gravámenes o cargas de naturaleza perpetua, temporal o redimible que les afecten e influyan a su valor.

La Sociedad ha tenido conocimiento del informe presentado en el Juzgado Mercantil nº 6 de Madrid el 11 de julio de 2013 por la administración concursal de Reyal Urbis, a cargo de BDO Auditores, S.L. y la Agencia Tributaria, en virtud de lo previsto en los artículos 74 y 75 de la Ley Concursal.

10.2.2.2 Valoración de la masa pasiva

De conformidad a lo previsto en la Ley Concursal, el Informe de la administración debe determinar la masa pasiva del concurso de acreedores que, conforme a lo previsto en el art. 84 L.C., que queda integrada por los créditos contra la sociedad que conforme a dicha Ley no tengan la consideración de créditos contra la masa. La determinación de la masa pasiva se efectúa mediante la incorporación de una lista de acreedores formada por los acreedores incluidos y los excluidos. La Administración Concursal ha elaborado la Lista de Acreedores con la estructura que determina el art. 94 L.C., siguiendo para el reconocimiento y clasificación de los créditos lo preceptuado en los artículos 84 a 93 de la misma Ley.

10.2.2.3 Situación patrimonial del deudor

En base a los procedimientos efectuados por la Administración Concursal, tal y como establece la Ley Concursal, la situación patrimonial del Deudor a la fecha de emisión de este Informe era la que se muestra en la tabla 10.1.

La masa activa de Reyal Urbis está compuesta fundamentalmente por activos inmobiliarios valorados por Jones Lang Lasalle a cierre de junio de 2013 en 2.325 millones de euros. Aquí se incluyen tanto inmuebles en uso propio como arrendamientos y disponibles para la venta así como participaciones en otras compañías, créditos fiscales, saldos a cobrar y cuentas de tesorería la inmobiliaria señala que continúa trabajando con la intención de alcanzar un acuerdo con sus acreedores y "firmar una propuesta de convenio a la mayor brevedad posible, todo ello de conformidad con los términos y en los plazos previstos en la normativa concursal". Y

añade que sigue negociando con las entidades financieras que forman parte del crédito sindicado.

Tabla 10.1: Situación patrimonial de Reyal Urbis

Concepto	IMPORTE (MILES DE EUROS)
Masa activa	
Valor neto contable	2.708.717
(Ajuste de valor contable)	(289.154)
Valor Inventario Bienes y Derechos	2.419.563
Créditos concursales	4.118.552
Créditos con privilegio especial	3.867.200
Créditos con privilegio general	10.377
Créditos ordinarios	34.833
Créditos subordinados	206.142
Créditos contra la masa	380
Situación patrimonial	(1.699.369)

Datos: BDO Auditores, S.L.

10.2.3. Estructura del Informe de la Administración Concursal.

La estructura que sigue el Informe viene determinada por la Ley Concursal en su Título IV. Vamos a analizar la estructura realizada en el informe concursal sobre Reyal Urbis la empresa BDO Auditores S.L.

1. Antecedentes (art. 75.1.1. L.C.)

En el cual aparecen las consideraciones previas, el análisis de los datos y circunstancias del deudor expresado en la memoria, historia jurídica y económica del deudor, y propuestas sobre la viabilidad patrimonial.

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

2. Análisis del estado de la contabilidad del deudor (art. 75.1.2 de la L.C.)

En este apartado se muestra el estado de contabilidad y libros oficiales, depósito de Cuentas anuales y cambios significativos operados en el patrimonio.

3. Memoria de las principales actuaciones de la Administración Concursal. (art. 75.1.3 de la L.C.)

Actuaciones en la sociedad concursada, en el ámbito societario, procesal y fiscal, en sociedades filiales de la concursada, con acreedores con la CNMV y con los trabajadores.

4. Masa activa y pasiva (artículo 75.2. de la L. C.)

Valoración masa activa Reyal Urbis S.A.

5. Situación patrimonial del deudor y conclusiones (artículo 76.3 de la L.C.)

El informe de la administración concursal, integrada por representantes de la CNMV y de la Agencia Tributaria, analiza así mismo las operaciones más relevantes de la sociedad en los tres últimos ejercicios, que incluyen, entre otras, la refinanciación realizada en el año 2010, la concesión y posterior cancelación de crédito otorgado a una empresa vinculada y determinadas transmisiones de activos como el Hotel Diagonal o el complejo inmobiliario “Castellana 200”.

Tras todo ello, la administración concursal sostiene que la causa principal de la insolvencia de la sociedad es el endeudamiento financiero provocado, principalmente, por la adquisición en 2006 de la Inmobiliaria Urbis a la vista del deterioro de los activos (principalmente, los suelos) provocado por la situación de la economía española y, especialmente, de su mercado inmobiliario.

Reyal Urbis perdió 324,7 millones de euros en el primer semestre del 2013, un 53% más que en el mismo periodo del 2012, afectada por las provisiones por deterioro de activos la caída de las ventas.

10.2.4. Estructura patrimonial y análisis económico financiero de la Concursada

Se realizan ratios de la empresa concursada con su posterior conclusión del análisis.

Ratios:

Tabla 10.2: Ratios financieros sobre Reyal Urbis

		31-12-2011	31-12-2012	30-06-2013
Solvencia	$\frac{\text{Activo total}}{\text{Pasivo total}}$	0,845	0,637	0,566
Rentabilidad económica	$\frac{\text{BAIT}}{\text{Pasivo total}}$	-0,053	-0,248	-0,105
Liquidez general	$\frac{\text{Activo circulante}}{\text{Pasivo circulante}}$	4,165	0,527	0,463
Liquidez inmediata	$\frac{\text{Disponible}}{\text{Pasivo circulante}}$	0,076	0,006	0,007
Endeudamiento	$\frac{\text{Fondos ajenos}}{\text{Fondos propios}}$	1,184	1,600	1,744
Calidad de la deuda	$\frac{\text{Acreedores largo}}{\text{Acreedores largo + corto}}$	0,836	0,040	0,041

Datos: Memorias semestrales Reyal Urbis

De la observación de los ratios financieros, podemos concluir que la solvencia, ya siendo menor que la unidad, sigue disminuyendo paralelamente al incremento del nivel de endeudamiento, ya siendo mayor que la unidad debido al aumento de la cifra de los fondos ajenos que financian la actividad económica. La calidad de la deuda pasa del 2011 al 2012 prácticamente a ser a toda corto plazo, lo que le provoca el concurso. La liquidez inmediata prácticamente desaparece en 2012.

En resumidas cuentas se observa que la empresa ya tenía serios problemas a partir del año 2011, debería de haber solicitado el concurso con anterioridad.

10.2.5. Causas del estado de insolvencia en el que se encuentra la Sociedad

El objetivo de esta sección es presentar un resumen de las causas de la insolvencia de Reyal Urbis. El administrador concursal ha presentado ante el juzgado mercantil nº 6 de Madrid un informe en el que señala que la causa principal de la insolvencia de la inmobiliaria fue la compra en 2006 de Urbis por la que pagó más de 3.300 millones de euros. Así mismo, establece que el agujero patrimonial de la compañía ronda los 1.700 millones de euros.

Este informe, que ha sido remitido por la promotora al regulador, apunta al endeudamiento financiero que supuso la compra de Urbis por parte de Reyal en la época del boom inmobiliario. Construcciones Reyal lanzó una OPA por el 100% de la antigua inmobiliaria del Banesto. El importe de la operación superó los 3.000 millones.

Así mismo, destaca que junto con el alto apalancamiento también ha jugado en contra de la empresa que preside Rafael Santamaría el "deterioro de los activos" (básicamente suelo) como consecuencia de la situación de la economía española y "especialmente" del mercado inmobiliario

10.3. EFECTOS SOBRE LOS TRABAJADORES

Reyal Urbis empezó el 11 de abril de 2014 las negociaciones sobre un expediente de regulación de empleo (ERE) que afectaba a un total de 61 de sus trabajadores, casi la mitad (el 45,8%) (la empresa no solicitó concurso para su división de Hoteles, cerró el ejercicio 2013 con 133 trabajadores). Un mes antes de que el juzgado número 6 de lo mercantil de Madrid admitiera a trámite su solicitud y la de su administración concursal de extinguir esos contratos.

Después de un mes de negociaciones, se firmó el acuerdo que afectaba finalmente a 68 de sus 133 trabajadores (el 51,1%), ya que algunos se sumaron de forma voluntaria. Reyal Urbis presentó el 9 de mayo ante el juzgado el acuerdo alcanzado por la empresa, la administración concursal y UGT, el único sindicato con representación en la

compañía. Los 68 trabajadores contarán con una indemnización de 33 días por año trabajado, con un máximo de 22 mensualidades.

10.4. EL CONCURSO DE REYAL URBIS EN LA ACTUALIDAD

El convenio preliminar que Rey al Urbis ha presentado a sus acreedores no convence. La inmobiliaria pretendía seguir operando mediante quitas a su deuda, quedándose con los mejores activos y dejando a la banca los suelos devaluados. Todo apunta que los principales acreedores, además de la Agencia Tributaria y Sareb, rechazaran estas pretensiones o que condenara a Rey al Urbis a su liquidación.

La firma que preside Rafael Santamaría planteó a sus acreedores quitas de hasta el 50% de su deuda. Las principales entidades acreedores de Rey al Urbis son la Sareb (700 millones de euros), banco Santander (550 millones de euros), el fondo APPALOOSA (comprador de la deuda de Barclays) banco Popular, FMS, Caixa Peral, Eurohypo, RBS y BBVA.

Además de las quitas, Rey al ha planteado a la banca cancelar las garantías hipotecarias sobre los activos relevantes. A los acreedores con créditos privilegiados garantizados con hipoteca bilateral, como Sareb, Rey al entregará daciones en pago para cancelar los créditos, mientras que a la Agencia Tributaria contempla adjudicar en dación o en pago activos que garanticen su endeudamiento, y que Hacienda renuncie al cobro de su crédito calificado como subordinado.

Todas estas excesivas exigencias por parte de Rey al hacen que aun no se haya firmado un acuerdo de convenio y a día de hoy asistamos a una liquidación camuflada.

11. CONCLUSIONES

Una de las conclusiones que se puede extraer es que los resultados siguen confirmando que la gran mayoría de los concursos tienen como destino la liquidación, al representar las fases de liquidación un 94,05% del total de las fases sucesivas iniciadas en 2012.

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

Desde 2006, en este período el mínimo fue de 90,43% (2009), atribuir a las sucesivas reformas un aumento en el número de liquidaciones no creo que sea la conclusión más acertada, para mí se debe a que antes de la crisis una opción posible era negociar la refinanciación de la deuda con las entidades bancarias.

Tabla 11.1. Porcentaje de Concursos que llega a Fase de Convenio

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
8,38%	7,80%	8,06%	9,57%	5,79%	7,13%	5,05%	5,95%

Datos: INE

Las primeras medidas adoptadas por el gobierno al principio del 2009, como el plan Vive y el plan ICO, posibilitaron que algunas empresas pudieran salir del concurso. En el año 2010, las políticas de reducción de gasto propuestas por el comisario Olli Rehn, siguiendo las tesis de Reinhart y Rogoff, propiciaron la época de los “recortes” y la “troika” investigó las cuentas de la banca, con la consiguiente reducción del crédito, lo que llevó a más empresas a la liquidación.

La mayoría de las empresas del país son Pymes, dirigidas por gente que a menudo no tienen unos conocimientos de dirección financiera, lo que se traduce en que sus empresas cuando solicitan el concurso, tienen ya un endeudamiento excesivo lo que se traduce en pocas opciones de convenio y que terminen en liquidación. Quizás esto sea una consecuencia de lo que en la sociedad se entiende por empresa en concurso. Para un proveedor saber que su cliente está en concurso es pensar que las mercancías no van a ser pagadas, lo que dificulta la operabilidad de las empresas en concurso. Lo mismo ocurre con las empresas que trabajan para la Administraciones Públicas, que en los concursos excluyen de presentarse a las empresas concursadas. Hay que recordar que el tanto por ciento de empresas de la construcción que solicitan el concurso sobre el total se sitúa en torno al 40%.

Todas estas trabas, hacen que las concursadas lleguen a la solicitud con demasiado pasivo y pocas opciones de viabilidad. Pero el problema no radica en que las empresas se liquiden, el problema viene con las deudas impagadas que dejan. Están los pequeños acreedores que pueden perder la mayoría de sus ahorros. Dos de los acreedores más

grandes de este país deben de ser la Agencia Tributaria y la Seguridad Social, lo que repercute en que somos todos los que afrontamos las pérdidas de un concurso. También entre los grandes acreedores del país se encuentra la banca, y aquellos que concedieron más créditos con menos obligaciones, lo que ha llevado a alguna de ellas a tener que ser rescatadas.

11.1. CONCLUSIONES REYAL URBIS S.A.

En cuanto al concurso en el que se encuentra actualmente Reyál Urbis, cabe destacar que es un concurso con gran importancia debido a la gran deuda que tiene Reyál Urbis, contraída además con administraciones públicas, como la Agencia Tributaria, la Seguridad Social y el Sareb.

Se observa un gran retraso y unas pretensiones demasiado altas por parte de la empresa, es cierto que un día abono demasiado dinero por el suelo, pero ese mismo suelo a día de hoy no vale nada. La empresa intenta retrasar el proceso todo lo posible creyendo en una recuperación de la economía española que devuelva parte de valor a sus activos, principalmente el suelo. La amenaza de la liquidación es una constante en todos los concursos, pero en los inmobiliarios además todos esperan la recuperación.

Este concurso es un claro ejemplo de lo difícil de la valoración de los terrenos, de las excesivas plusvalías que se pagaron por ellos antes de que saltara la crisis inmobiliaria, la conocida “burbuja”, todo ello ayudado por las recalificaciones por parte de las administraciones públicas. El resultado es la necesidad de leyes futuras para impedir que nuestros hijos vuelvan a ver otra crisis como la actual.

12. BIBLIOGRAFÍA

GOMEZ MARTIN, FERNANDO, *Convenio y liquidación concursal*. Universidad de Deusto. Bilbao.

IURE ABOGADOS (2012). “*Los derechos de los trabajadores en las empresas en concurso*”.

Instituto Nacional de Estadística.

LEY 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

REAL DECRETO-LEY 3/2009, de 27 de marzo, de medidas urgentes en materia tributaria, financiera y concursal ante la evolución de la situación económica.

LEY 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

LEY 14/2013, de 27 de septiembre, de reforma de la Ley Concursal 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

REAL DECRETO LEY 4/2014, de 7 de marzo, de medidas urgentes en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresarial.

TITTLE 11-BANKRUPTCY

Olivencia, Manuel. “Los motivos de la reforma de la ley concursal” *Revista Cuatrecasas RDCP* nº 17 2012.

ESTADISTICA CONCURSAL, ANUARIO, 2013, 2012 Y 2011

“El agujero patrimonial de Reyal Urbis asciende a 1.700 millones”. *Expansión* 2 de agosto del 2013.

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

“Reyal Urbis plantea un ERE para 61 trabajadores, la mitad de su plantilla”. *Expansión* 10 de abril del 2014.

“Reyal Urbis pacta un ERE para 68 trabajadores, más de la mitad de su plantilla”. *Expansión* 9 de mayo del 2014.

Martínez, Juan Carlos. “Reyal Urbis sigue inmersa en su liquidación controlada”. *Economía digital* 2 de noviembre del 2014.

13. ANEXOS

IV. Administración de Justicia

JUZGADOS DE LO MERCANTIL

12694 MADRID

Doña M.C. Sanz, Secretaria Judicial en sustitución del Juzgado de lo Mercantil número 6 de Madrid, anuncia,

Primero.- Que en el procedimiento número 139/13, por auto de 4 de Marzo de 2013, se ha declarado en concurso voluntario al deudor, "Reyal Urbis, Sociedad Anónima", con Código de Identificación Fiscal, A28238988 con domicilio en calle Ayala, n.º 3 de Madrid.

Segundo.- Que el deudor conserva las facultades de administración y de disposición de su patrimonio, pero sometidas éstas a la intervención de la administración concursal.

Tercero.- Que los acreedores del concursado deben poner en conocimiento de la administración concursal la existencia de sus créditos en la forma y con los datos expresados en el artículo 85 de la Ley Concursal, por correo ordinario o bien a través de representante, o en cualesquiera de los medios admitidos en derecho directamente en el domicilio de la administración concursal que es el siguiente, no siendo válida la comunicación que se dirija directamente al Juzgado:

BDO Auditores, S.A., con domicilio en la calle Paseo de Recoletos n.º 37-41 28004 Madrid, o por correo electrónico: admon.reyal@bdo.es

Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Cuarto.- El plazo para esta comunicación es el de un mes a contar de la última publicación de los anuncios que se ha ordenado publicar en el Boletín Oficial del Estado.

Quinto.- Que los acreedores e interesados que deseen comparecer en el procedimiento, deberán hacerlo por medio de Procurador y asistidos de Letrado (artículo 184.3 LC.)

Madrid, 22 de marzo de 2013.- El Secretario Judicial.



IV. Administración de Justicia

JUZGADOS DE LO MERCANTIL

35104 MADRID

El Juzgado de lo Mercantil número 6 de Madrid, anuncia,

Primero.- Que en el procedimiento concursal número 139/2013, referente al deudor "Reyal Urbis, Sociedad Anónima", con código de identificación fiscal A28238988, se ha presentado el informe de la administración concursal, al que se refiere el Capítulo I, del Título IV, de la Ley Concursal, junto con el inventario de bienes y derechos y la lista de acreedores.

Dichos documentos pueden ser examinados por los interesados en la Secretaria del Juzgado, así como obtener copias, a su costa.

Segundo.- Dentro del plazo de diez días, computado desde la última de las publicaciones de este edicto que se publicará en el Boletín Oficial del Estado y en, los interesados que se consideren perjudicados por el inventario de bienes y derechos o por la lista de acreedores, podrán presentar impugnaciones en este Juzgado de lo Mercantil.

Tercero.- Las impugnaciones se tendrán que realizar por medio de Abogado y Procurador de los Tribunales.

Madrid, 5 de septiembre de 2013.- El/la Secretario judicial.

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

De conformidad con lo previsto en el artículo 82 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, REYAL URBIS, S.A. (en adelante, Reyal Urbis o la Sociedad) comunica a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, para su difusión al mercado, el siguiente

HECHO RELEVANTE

La Sociedad ha tenido conocimiento del informe presentado en el Juzgado Mercantil nº 6 de Madrid el 11 de julio de 2013 por la administración concursal de Reyal Urbis, a cargo de BDO Auditores, S.L. y la Agencia Tributaria, en virtud de lo previsto en los artículos 74 y 75 de la Ley Concursal.

Las magnitudes más importantes que se extraen de dicho informe se incluyen en el siguiente cuadro:

CONCEPTO IMPORTE	(MILES DE EUROS)
Masa activa ⁽¹⁾	
Valor neto contable	2.708.717
Ajustes de valor	(289.154)
Valor Inventario Bienes y Derechos	2.419.563
Créditos concursales ⁽²⁾	4.118.55
Créditos con privilegio especial	3.867.20
Créditos con privilegio general	10.37
Créditos ordinarios	34.83
Créditos subordinados	206.14
Créditos contra la masa	380
Situación patrimonial	(1.699.369)

(1) A 10 de julio de 2013.

(2) A 4 de marzo de 2013.

La masa activa está compuesta fundamentalmente por (i) activos inmobiliarios (que se valoran en 2.325.424 miles de euros, según valoración emitida por JONES LANG LASALLE con fecha 30 de junio de 2013), estando conformados por inmuebles de uso propio, en arrendamiento y disponibles para la venta, así como (ii) otros activos

El Concurso de Acreedores y un Caso Práctico

tales como participaciones en empresas del grupo y asociadas, créditos fiscales, saldos a cobrar y cuentas de tesorería.

El informe de la administración concursal analiza asimismo las operaciones más relevantes de la Sociedad en los tres últimos ejercicios, que incluyen, entre otras, la refinanciación operada en el año 2010, la concesión y posterior cancelación de crédito otorgado a empresa vinculada y determinadas transmisiones de activos (como el Hotel Diagonal o el complejo inmobiliario “Castellana 200”).

La administración concursal establece en su informe como causa principal de la insolvencia de la Sociedad el endeudamiento financiero provocado principalmente por la adquisición en 2006 de Inmobiliaria Urbis, a la vista del deterioro de los activos (principalmente, los suelos) provocado por la situación de la economía española y especialmente de su mercado inmobiliario.

A la vista de todo lo anterior, y conocidas por los principales acreedores las magnitudes fundamentales antes referenciadas, la Sociedad continúa trabajando con la intención de alcanzar un acuerdo con sus acreedores y firmar una propuesta de convenio a la mayor brevedad posible, todo ello de conformidad con los términos y en los plazos previstos en la normativa concursal, y a tal efecto está en la actualidad negociando con las entidades financieras que participan en el crédito sindicado de la Sociedad.

En Madrid, a 2 de agosto de 2013

Reyal Urbis, S.A.
Dña. Elena Fenellós Rossell
Secretario del Consejo de Administración