

DISPUTAS MAYO 2019

LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CREDITO INMOBILIARIO

Por Antoni Faixó

I. ENTRADA DE VIGOR

Esta ley entrará en vigor el 16 de junio de 2019.

II. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La ley se aplica a los contratos de préstamo o crédito hipotecario concedidos por persona física o jurídica que actúe en su ámbito profesional (financiero), cuando el prestatario, el hipotecante o el fiador sea una persona física y el inmueble sea de uso residencial, incluyendo trasteros y garajes vinculados a tal fin, o cuando sea un terreno o inmueble construido o por construir.

Como vemos, el ámbito es muy amplio y afecta a la gran mayoría de préstamos hipotecarios.

III. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN PREVIA DEL CONTRATO

En la publicidad de los préstamos hipotecarios deberá darse cierta información. Destaca la obligación de dar un ejemplo representativo del importe de las cuotas a pagar, previendo que el Ministerio de Economía y Empresa creará un modelo de dicho ejemplo representativo.

Por otro lado, antes de firmar un contrato de este tipo, será obligatorio que el prestamista entregue al prestatario una información precontractual personalizada, a partir de la información presentada por éste a la hora de solicitar un préstamo. Dicha información precontractual se entregará mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) que consta como Anexo I a la ley, y deberá respetarse que entre la fecha de entrega de dicha información precontractual personalizada y la fecha de firma del préstamo deban transcurrir al menos 10 días naturales.

También deberá entregarle, con la misma antelación, una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE) que incluirá explicaciones sobre ciertos elementos relevantes como el tipo de interés. También una copia del proyecto de contrato, así como un documento relativo a los gastos del contrato (que están fijados claramente por la ley: los gastos de tasación serán del prestatario y el resto de gastos del prestamista, salvo el impuesto, que será conforme a la normativa fiscal correspondiente).

Finalmente destacamos la obligación de entregar un documento donde se advierta al prestatario de la obligación de asesoramiento gratuito del notario que elija el prestatario, respecto al contrato.

Por otro lado, una vez facilitada esta documentación por el prestamista, el prestatario está obligado a acudir al notario que elija, para que éste le asesore y analice la documentación facilitada, y formalice, en caso de considerar la información como adecuada, un acta previa a la firma del contrato, donde certifique el cumplimiento de esta obligación de información previa.

A la firma de dicha acta deberá comparecer también el prestamista, como máximo el día antes a la firma del contrato principal.

DISPUTES MAY 2019

LAW REGULATING REAL ESTATE CREDIT CONTRACTS

By Antoni Faixó

I. ENTRY INTO FORCE

This Law shall come into force on 16 June 2019.

II. SCOPE

The Law applies to mortgage credit or loan contracts granted by a natural or legal person acting in its professional scope (financial), when the borrower, mortgagor or guarantor is a natural person and the real estate is for residential use, including box rooms and parking spaces related therefor or when it is a land or real estate built up or to be built up.

As we have seen, the scope is very broad and affects the vast majority of mortgage loans.

III. PUBLICITY AND PRELIMINARY INFORMATION OF THE CONTRACT

The publicity of the mortgage loan must include the payable fee amount, foreseeing that the Ministry of Economy and Business will create a form of such representative example.

Furthermore, before signing this type of contract, the lender must deliver the borrower customised pre-contractual information from the information submitted by the latter upon requesting a loan. Such pre-contractual information will be delivered by means of the European Standardised Information Sheet (ESIS) attached as Schedule I to the Law and at least 10 calendar days will mandatorily elapse between the delivery date of such customised pre-contractual information and the signing date of the loan.

Within the same minimum term in advance, the lender must deliver the borrower a Standardised Warning Sheet (FIAE), which will include explanations on certain relevant elements such as the interest rate, additionally to a copy of the contract project and a document related to the contract expenses (which are clearly established by law: any assessment expenses will be borne by the borrower and the rest by the lender, except for the tax, which will be assigned pursuant to the corresponding tax regulations).

Finally, we highlight the obligation to deliver a document warning the borrower on the obligation of free advice from a notary public of his choice regarding the contract.

Furthermore, once this documentation has been supplied by the lender, the borrower will be obliged to appear before a notary public of his/her election for providing advice and analysing the documentation supplied and formalising, if the notary public considers that the information is appropriate, a notarial certification prior to the execution of the contract to certify performance of this preliminary information obligation.

Upon signing of such certification, the lender must also appear, at least the day before the signing of the main contract. Without the positive certification, the mortgage loan deed may not be granted

Sin el acta positiva, no podrá firmarse la escritura de préstamo hipotecario.

IV. PROTOCOLOS DE EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA DEL PRESTATARIO O FIADOR

La ley prevé la obligación del prestamista de tener un procedimiento de evaluación de la solvencia del prestatario o fiador, y estará obligado también a revisar periódicamente dicho procedimiento. Dichas revisiones deberán ser conservadas, y serán auditadas por el Banco de España.

Se trata de una obligación similar a las auditorías contables.

En caso de que el prestamista deniegue otorgar el préstamo como resultado de dicha evaluación, deberá informar motivadamente de ello al solicitante, y deberá informarle también de la base de datos de la cual haya podido extraer los datos de dudosa insolvencia.

V. VENTAS VINCULADAS

Se prohíben las ventas vinculadas de productos, a excepción de los seguros de cumplimiento de los pagos y de daños del inmueble.

No obstante, el prestamista deberá aceptar propuestas alternativas al seguro que proponga, siempre que tengan condiciones equivalentes.

VI. POLITICA DE REMUNERACION AL PERSONAL

Se regula la obligación de establecer un procedimiento transparente y objeto de remuneración al personal dedicado a esta tarea. Es una norma laboral, aunque genérica.

VII. SERVICIO DE ASESORAMIENTO

El prestamista podrá recomendar al prestatario un servicio de asesoramiento por un tercero. En tal caso, deberá indicarle claramente qué coste le supondrá, o si sería gratuito.

Es una norma confusa, porque no regula la obligación de dicho asesoramiento, sino que es algo opcional.

VIII. PROHIBICION DE LA CLAUSULA SUELO

Se prohíbe que pueda pactarse la fijación de una cláusula suelo en caso de interés variable, lo cual concuerda con la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre esta cuestión.

IX. VENCIMIENTO ANTICIPADO

La ley regula unas reglas de vencimiento anticipado imperativas, es decir que no cabe pacto en contra de las mismas.

En concreto, regula que el prestamista podrá resolver anticipadamente el contrato cuando el prestatario incumpla su obligación de pago del siguiente modo:

- En un 3% del capital o en al menos 12 meses o equivalente, si el contrato está en la primera mitad de su duración.
- En un 7% del capital o en al menos 15 meses o equivalente, si el contrato está en la segunda mitad de su duración.

Además, será necesario que el prestamista requiera de pago al prestatario con un mes de preaviso respecto al momento del vencimiento efectivo.

IV. PROTOCOLS FOR EVALUATING THE BORROWER OR GUARANTOR'S SOLVENCY

The Law sets forth the obligation by the lender to have an evaluation proceeding implemented to evaluate the borrower or guarantor's solvency and will be also obliged to periodically review such proceeding. Such reviews will be deposited and audited by the Bank of Spain.

It is an obligation similar to accounting audits.

If the lender may deny to grant the loan as a result of such evaluation, the lender will have to inform on a reasoned manner to the applicant and also inform on the database from which the lender has extracted data on the doubtful insolvency.

V. RELATED SALES

Any related sales of products are forbidden, except for insurance for payment enforcement and real estate damages.

However, the lender must accept alternative proposals to the insurance proposed, provided that they have equivalent conditions.

VI. STAFF COMPENSATION POLICY

The Law regulates the obligation to establish a transparent and objective procedure for staff compensation which may be engaged in this duty. It is a labour, though generic, regulation.

VII. ADVICE SERVICE

The lender may recommend the borrower a third-party advice service. In this case, the lender must clearly specify the cost of the service or if the service is free of charge.

It is an unclear rule, because it does not regulate the obligation of such advice, but it is optional.

VIII. NON-FLOOR CLAUSE

In no event may a "floor clause" be established in the event of variable interest, which is consistent with the case law of the Supreme Court on this matter.

IX. EARLY MATURITY

The Law provides for mandatory maturity early rules, i.e., no agreement may be reached against such rules.

Particularly, the Law stipulates that the lender may early terminate the contract, provided that the borrower may breach its payment obligation as follows:

- 3% of the capital or in at least 12 months or equivalent, during the first half of the validity term of the contract.
- 7% of the capital or in at least 15 months or equivalent, during the second half of the validity term of the contract.

Moreover, the lender will require payment from the borrower one month in advance in respect to the actual maturity.

X. INTERES DE DEMORA

El préstamo firmado por persona física tendrá un interés moratorio imperativo correspondiente al interés remuneratorio más 3 puntos, y se aplicará sólo sobre el principal y no podrá ser capitalizado.

XI. INTERMEDIARIOS DE CREDITO INMOBILIARIO

Se regula esta figura. Los intermediarios deberán estar inscritos en un registro gestionado por el Banco de España. Se regula dicha inscripción y la actividad de estos intermediarios de forma muy pormenorizada.

XII. PRESTAMISTAS INMOBILIARIOS

También se regula esta figura, pero de forma más simple, porque se prevé que será regulada en detalle reglamentariamente. En todo caso, no se consideran prestamistas inmobiliarios las empresas financieras.

XIII. COPIAS GRATUITAS

El prestatario tendrá derecho a una copia gratuita de la escritura facilitada por el notario y a una nota registral gratuita facilitada por el Registro de la Propiedad. Para ello será obligatorio que se indique en la escritura de préstamo hipotecario un correo electrónico del prestatario.

XIV. APLICACIÓN A CONTRATOS ANTERIORES

La ley no afecta a los contratos firmados con anterioridad a su vigencia, salvo en lo que respecta al vencimiento anticipado: la norma imperativa sobre los requisitos para vencer anticipadamente sí se aplicará desde la entrada en vigor, tanto a los contratos anteriores como a los futuros.

LA COMPRA DE UNIDAD PRODUCTIVA EN EL CONCURSO

Por Antoni Faixó

I. INTRODUCCIÓN Y DESCRIPCIÓN

La compra de unidad productiva es una acción que venía siendo muy destacable en muchos concursos, y que desde 2015 se reguló específicamente en la Ley Concursal para plasmar su importancia e intentar aclarar ciertas dudas sobre la misma.

La compra de unidad productiva consiste en un negocio por el cual un sujeto (habitualmente una sociedad) compra una unidad de negocio de una empresa o persona física empresario que está en concurso, a cambio del pago de un precio.

De forma general, este negocio destaca por la posibilidad de vender el negocio libre de deudas, es decir que se vende el activo pero no el pasivo del negocio. Sin embargo, normalmente sí es obligatorio que el comprador asuma los contratos laborales existentes, y ello es porque un fundamento esencial que justifica esta figura es el mantenimiento de los puestos de trabajo preexistentes.

Cabe señalar que el pago no puede hacerse mediante compensación. Es decir, si el comprador es acreedor de la empresa

X. DEFAULT INTEREST

The loan signed by a natural person will accrue a mandatory default interest corresponding to the wage interest plus 3 points and will be applied only on the capital and may not be capitalised.

XI. REAL ESTATE CREDIT INTERMEDIARIES

This figure is regulated by the Law. Intermediaries must be registered with a registry managed by the Bank of Spain. Such registration and the activity of these intermediaries is thoroughly regulated.

XII. REAL ESTATE LENDERS

This figure is also regulated by the Law, but more generically, to the extent the same will be regulated in the relevant regulations in detail. In any event, financial companies are not considered real estate lenders.

XIII. FREE COPIES

The borrower will be entitled to a free copy of the deed provided by the notary public and a free registry note provided by the Land Registry. To this end, an email of the borrower must be mandatorily specified in the mortgage loan deed.

XIV. APPLICATION TO PRIOR CONTRACTS

The Law does not affect such contracts signed before its coming into force, unless in relation to early maturity: the mandatory rule on the requirements for early termination will apply as of the entry into force, both to prior and future contracts.

THE PURCHASE OF A PRODUCTION UNIT IN INSOLVENCY PROCEEDINGS

By Antoni Faixó

I. INTRODUCTION AND DESCRIPTION

The purchase of a production unit has been a very outstanding action in many insolvency proceedings, which since 2015 was specifically regulated in the Insolvency Act to materialise its importance and try to resolve certain doubts on such concept.

The purchase of a production unit consists of a business by which a subject (usually a company) purchases a business unit of a legal person or businessman natural person bankrupted in exchange for the payment of a price.

In general terms, this business is remarkable for the possibility to sell the business free of debts, that is, the business assets, but not liabilities, are sold. However, the purchaser must usually assume the existing employment contracts, and this is so because an essential cornerstone that justifies this concept is the retaining of the existing jobs.

It is worth mentioning that payment cannot be made by offset. In other words, if the purchaser is a creditor of the bankrupted company, the purchaser cannot apply the price to offset its credit, because this would damage the other creditors.

concurada, no puede aplicar el precio a compensar su crédito, porque eso perjudicaría al resto de acreedores.

II. FASES DEL CONCURSO

El concurso judicial tiene diversas fases y piezas, pero de forma simple podemos indicar que la normativa establece una primera fase común, donde se analiza el activo y pasivo, se comunican los créditos, y se valora el futuro del concursado, y otra fase posterior que puede ser la fase de convenio, si se vota y se aprueba un convenio con los acreedores, o la fase de liquidación, si no hay convenio y se pasa a liquidar el negocio.

La compraventa de unidad de negocio se realiza habitualmente en la fase de liquidación. No obstante, la Ley Concursal prevé que ello también pueda hacerse en la fase común, que es la fase inicial previa a la liquidación, pero es algo excepcional y sólo se haría si el administrador concursal justifica al juez la necesidad de hacerlo tan pronto; y prevé también que pueda hacerse en la fase de convenio, es decir que la propuesta de convenio contenga una compraventa de unidad de negocio, si bien es también algo poco habitual en la práctica.

III. CARACTERÍSTICAS DE LA COMPRA DE UNIDAD DE NEGOCIO

El artículo 149 de la Ley Concursal regula esta figura, estableciendo lo siguiente:

- (a) El conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes o servicios pertenecientes al deudor se venderán como un todo, salvo que el juez estime más conveniente la venta separada de algunos componentes.
- (b) La venta se realizará mediante subasta, salvo que el juez considere que es más recomendable la venta directa o por una empresa especializada.
- (c) Si es en subasta y la diferencia entre las dos mejores ofertas es inferior al 15%, el juez podrá elegir la oferta que considere más adecuada para la continuidad de la unidad productiva y de los puestos de trabajo. Es decir, que no necesariamente gana la subasta la mejor oferta, sino que el juez podría elegir la segunda mejor oferta (si tiene una diferencia económica inferior al 15% con la primera), si la considera mejor respecto a la continuidad del negocio.
- (d) En las decisiones judiciales sobre esta cuestión deberá darse traslado a los representantes de los trabajadores, quienes podrán presentar alegaciones antes de cada decisión judicial.
- (e) En la oferta de compra, el adquirente debe identificar su identidad y su solvencia, debe designar claramente los derechos y contratos que quiere adquirir, y debe indicar el precio y el modo de pago.
- (f) Cuando la entidad económica vendida mantenga su identidad, se considerará a efectos laborales que hay sucesión de empresa.

De forma complementaria, el artículo 146 bis LC establece las siguientes especificidades:

- (a) En caso de transmisión de unidades productivas, se cederán al adquirente los derechos y obligaciones de contratos afectos a la actividad, que no estuvieran resueltos. El adquirente se subroga en la posición contractual del concursado, sin que la contraparte contractual pueda negarse a ello.
- (b) También se ceden las licencias o autorizaciones administrativas afectas a la continuidad de la actividad, siempre que el adquirente continuase la actividad en las mismas instalaciones.

II. INSOLVENCY STAGES

The insolvency court proceedings have several stages and files, but simplifying, we can state that regulations establish a first common stage, where assets and liabilities are analysed and another subsequent stage, either the arrangement stage, if an arrangement with creditors is voted and approved, or the liquidation stage, if there is no arrangement and the business is then liquidated.

The sale and purchase of the business unit is currently carried out in the liquidation stage. However, the Insolvency Act sets forth that it can also be carried out in the common stage, which is the initial stage prior to liquidation, but is exceptional and the bankruptcy administrator would only do so if the administrator justifies to the judge the need to carry out the sale and purchase so early; the Law also allows such sale and purchase to be carried out in the arrangement stage, i.e., that the proposal of arrangement contains a sale and purchase of the business unit, although it is also very rarely in practice.

III. CHARACTERISTICS OF THE PURCHASE OF A BUSINESS UNIT

Article 149 of the Insolvency Act regulates this figure as follows:

- (a) The group of establishments, exploitations and any other production units of goods or services belonging to the debtor shall be sold as a whole, unless the judge may deem more appropriate to sell some components separately.
- (b) The sale shall be carried out by means of an auction, unless the judge may consider the direct sale more convenient or by a specialised company.
- (c) In the event of an auction, if the difference between the best two bids is below 15%, the judge may choose the bid considered more appropriate for the continuity of the production unit and jobs. In other words, the best bid is not always the awardee, but the judge could choose the second-best bid (if the economic difference is below 15% in respect to the first bid) if the judge considers that this bid is more convenient for the business continuity.
- (d) In court decisions on this matter, the workers' representatives shall be notified, which may submit the relevant pleadings before each court decision.
- (e) In the purchase bid, the acquirer must specify its identity and solvency, clearly designate the rights and contracts it wants to acquire, as well as the price and terms of payment.
- (f) When the economic unit sold retains its identity, corporate succession shall be deemed to exist for labour purposes.

In addition, article 146 bis LC establishes the following particularities:

- (a) In the event of disposal of production units, the rights and obligations of such contracts still in force attached to the activity, shall be assigned to the acquirer. The acquirer shall subrogate in the contractual position of the bankrupted, without the other contractual party being entitled to object so.
- (b) Licenses or administrative authorisations attached to the continuity of the activity are also disposed of, provided that the acquirer may continue the activity in the same facilities.
- (c) The acquirer may decide not to be subrogated in certain contracts or licenses.
- (d) The disposal excludes the debts prior to the disposal, unless the acquirer may expressly assume the debt.

- (c) El adquirente puede decidir no subrogarse en ciertos contratos o licencias.
- (d) La transmisión excluye las deudas previas a la transmisión, salvo que el adquirente asumiera la deuda expresamente.

IV. SOBRE LOS CONTRATOS LABORALES

Como hemos indicado, uno de los fundamentos de esta figura es el mantenimiento de los puestos de trabajo. No obstante, también hemos visto que la ley regula que la transmisión puede considerarse sucesión de empresa o no, de modo que en el primer caso se aplicaría el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores y en el segundo caso no.

En caso de que se considere sucesión de empresa, la Ley Concursal prevé que el juez podrá establecer que el comprador no se subroga en los salarios o indemnizaciones pendientes de pago anteriores a la compraventa, en cuyo caso dichas obligaciones serían asumidas por el Fondo de Garantía Salarial.

En realidad la regulación de la Ley Concursal sobre esta materia es confusa, y ha habido y hay debate doctrinal y jurisprudencial al respecto. En primer lugar, porque la Ley Concursal parece contradictoria cuando regula que el comprador puede indicar qué contratos quiere mantener y cuáles no, y por otro lado regula que si hay sucesión de empresa se aplica el artículo 44 ET.

En segundo lugar, porque el Tribunal Supremo ha indicado que el juez del concurso no es competente para determinar si una concreta compra de unidad productiva es sucesión de empresa a efectos laborales, ya que eso debe determinarlo, en su caso, los juzgados de lo social.

A efectos prácticos, debemos decir que en el marco del procedimiento concursal, el juez puede decidir qué contratos laborales considera afectos a la actividad económica de la unidad productiva vendida y por lo tanto se subrogan al comprador, y cuáles no, pero los trabajadores excluidos pueden acudir a la jurisdicción social para intentar obtener una sentencia que reconozca que su contrato sí estaba afecto y en tal caso obtendrían esa subrogación.

En consecuencia, es muy importante que el comprador explique y razone muy atentamente los contratos laborales en los que acepta subrogarse y los que no, porque tiene el riesgo de que posteriormente los trabajadores no subrogados reclamen ante la jurisdicción social y una sentencia le obligue a asumirlos también.

Evidentemente ese riesgo no existe si el comprador asume todos los contratos laborales de la empresa concursada.

V. PROPUESTA DE COMPRAVENTA DE TODA LA EMPRESA ADJUNTA A LA DEMANDA DE CONCURSO

Como hemos visto, la compraventa de unidad productiva se realiza habitualmente dentro de la fase de liquidación del concurso. No obstante, existe la posibilidad de proponer la compraventa directamente en la demanda de solicitud de concurso.

En concreto, el artículo 190 prevé dicha posibilidad, en el llamado procedimiento abreviado de concurso. El procedimiento abreviado, que es más breve y simple que el concurso ordinario, se aplica en distintas circunstancias, pero una de ellas es cuando el concursado presenta con su demanda una oferta vinculante de compra de su negocio.

IV. EMPLOYMENT CONTRACTS

As mentioned above, one of the cornerstones of this figure is the job retention. However, we have also seen that the Law regulates that the disposal may be either considered as a corporate succession or not, so that article 44 of the Workers' Statute would be applied in the first, but not in the second case.

If the corporate succession is deemed to exist, the Insolvency Act sets forth that the judge may establish that the purchaser is not subrogated in such wages or compensations pending before the sale and purchase, in which case, such obligations would be assumed by the Wage Guarantee Fund.

In fact, regulation of the Insolvency Act on this matter is unclear and there has been and there is doctrine and case law discussions. Firstly, because the Insolvency Act seems to be inconsistent when regulating that the purchaser may specify which contracts it wants to retain or not and then regulates that if there is corporate succession, article 44 of the Workers Statute will apply.

Secondly, because the Supreme Court has stated that the judge of the insolvency proceedings is not competent to determine if a specific purchase of a production unit is a corporate succession for labour purposes, since this issue must be determined by the Labour Courts.

For practical purposes, we must say that within the insolvency proceedings, the judge may decide the employment contracts either considered or not as attached to the economic activity of the production unit sold and which are therefore subrogated to the purchaser, but the excluded workers may appeal to the labour jurisdiction to obtain a judgment recognising that their employment contract was actually attached and in such case, subrogation would apply.

Consequently, it is very important for the purchaser to explain and reason very carefully such employment contracts in which the purchaser accepts to be subrogated, because the purchaser runs the risk that such not-subrogated workers may claim in the future before the labour jurisdiction and a judgment may oblige the purchase to also assume them.

Evidently, this risk does not exist if the purchaser assumes all employment contracts of the bankrupted company.

V. PROPOSAL FOR SALE AND PURCHASE OF THE WHOLE COMPANY ATTACHED TO THE INSOLVENCY PROCEEDINGS

As we have seen, the sale and purchase of a production unit is currently carried out within the liquidation stage of the bankruptcy. However, there is the possibility to propose the sale and purchase directly in the application for bankruptcy.

Particularly, article 190 provides for such possibility in the so-called abridged insolvency proceedings. The abridged proceedings, which are shorter and simpler than the ordinary proceedings, applies in different circumstances, among others, when the bankrupted party files with its application a binding offer to purchase its business.

En este caso el concurso pasa directamente a la liquidación, y el plan de liquidación será el presentado por el concursado con su demanda, que incluye la compraventa directa conforme a la oferta aportada, si bien el administrador concursal y los acreedores podrán presentar alegaciones al respecto y por lo tanto cabe la posibilidad de que no se apruebe dicho plan y dicha compraventa.

Esta opción permite al comprador tener más posibilidades de adquirir como él pide, porque dentro del concurso puede tener competencia para comprar o puede encontrarse con que el administrador concursal o el juez no le admitan todo lo que quiere.

VI. SOBRE LOS BIENES Y DERECHOS HIPOTECADOS O CON PRENDA

Si la compraventa de unidad productiva incluye la transmisión de bienes o derechos que estuvieran hipotecados o tuvieran prenda, pueden ocurrir dos cosas:

- (a) Si el comprador asume expresamente la obligación frente a ese acreedor, se transmite dicha obligación, sin necesidad de consentimiento del acreedor.
- (b) Si el comprador no asume la obligación y el juez acuerda que se libere esa garantía, el acreedor recibirá la parte del precio de la compraventa que corresponda a ese bien o derecho respecto al conjunto de la unidad productiva vendida. En caso de que esa cantidad recibida no alcance el valor de la garantía, entonces deberá obtenerse el consentimiento del acreedor para poder liberar la garantía. No obstante, la norma indica que se requerirá sólo el consentimiento del 75% de los acreedores que haya en esta posición.

A efectos prácticos, es importante analizar bien si en la transmisión hay bienes o derechos hipotecados o con prenda, para evaluar el posible riesgo de que no se puedan transmitir libres de esa garantía, ya que lo habitual sería que el acreedor se negara a ello salvo que haya un pacto con él.

In this case, the bankruptcy directly passes to liquidation and the liquidation plan will be the one submitted by the bankrupted party with its application, which includes the direct sale and purchase according to the offer submitted, although the bankruptcy administrator and creditors may file pleadings and therefore there is the possibility that such plan and sale and purchase is not approved.

This option allows the purchaser to have more possibilities to acquire pursuant to its needs, because during the proceedings the purchaser may be competent to purchase or otherwise the bankruptcy administrator or judge may not admit its claims.

VI. MORTGAGED OR PLEDGED GOODS AND RIGHTS

If the sale and purchase of the production unit includes the disposal of mortgaged or pledged goods or rights, two circumstances may occur:

- (a) If the purchaser expressly assumes the obligation to this creditor, such obligation is transferred, with no need of the creditor's consent.
- (b) If the purchaser does not assume the obligation and the judge agrees this guarantee to be released, the creditor shall receive the part of the sale and purchase corresponding to such good or right in respect to the whole production unit sold. In the event that this amount received does not reach the guarantee value, then the creditor's consent will be required to release such guarantee. However, regulations set forth that the consent of 75% of the creditors only, will be required.

For practical purposes, it is important to carefully analyse if the disposal contains mortgaged or pledged goods or rights to evaluate the possible risk that they may not be transferred free from such guarantee, since the creditor would normally refuse so, unless under an agreement otherwise.

Legal Newsletter se publica para clientes y amigos de la firma. Los artículos publicados no constituyen asesoramiento legal. Si tiene comentarios o preguntas relacionadas con el contenido de la presente Newsletter, le agradeceremos contacte con nosotros por e-mail: newsletter@bartolomebriones.com
Para más información y artículos, por favor consulte nuestra página web: www.bartolomebriones.com

Legal Newsletter is published for clients and friends of the firm. The published articles do not constitute a legal opinion. If you have any comments or questions regarding the content of this Newsletter, we would appreciate contact us by e-mail: newsletter@bartolomebriones.com
For more information and articles, please see our website: www.bartolomebriones.com

©2019 Bartolome & Briones, SLP. Derechos Reservados



www.bartolomebriones.com / newsletter@bartolomebriones.com / 

BARCELONA: Balmes 243, 7º 08006 Barcelona. Tel. +34 93 292 20 20 barcelona@bartolomebriones.com

MADRID: Jorge Juan 30, 4º 28001 Madrid. Tel. +34 91 577 47 47 madrid@bartolomebriones.com