EL ADMINISTRADOR DE EMPRESAS INMOBILIARIAS YA RESPONDE CON SU PATRIMONIO PERSONAL POR LAS DEUDAS

La falta de prorroga del RD 10/2008 de 12 de diciembre, puede suponer la responsabilidad personal de los administradores sociales de promotoras y empresas inmobiliarias.

2016

insolnet

La prórroga de la disposición que permitía a las empresas promotoras e inmobiliarias no tener que hacer modificaciones sociales en caso de pérdidas ha finalizado. Ello puede suponer que los Administradores, por no efectuar determinadas comunicaciones, expongan su patrimonio personal.

Es un buen momento para analizar la situación de este tipo de empresas y tomar decisiones, ya sea: no hacer nada (pero conociendo el riesgo, y evaluarlo), cerrar (y quizás presentar concurso) o analizar si la empresa es viable y acometer las reformas que correspondan.

ÍNDICE

1 La responsabilidad por pérdidas.
1.1. Obligación.
1.2. Consecuencia incumplimiento.

2 El caso de inmobiliarias y promotoras.

3 Afectación sólo en Barcelona.

4 Oportunidad para el análisis y toma de decisión.
4.1. No hago nada: Riesgos.
4.2. La empresa es inviable: Opciones.
4.3. La empresa es viable: Opciones.

5 INSOLNET: Quienes somos.

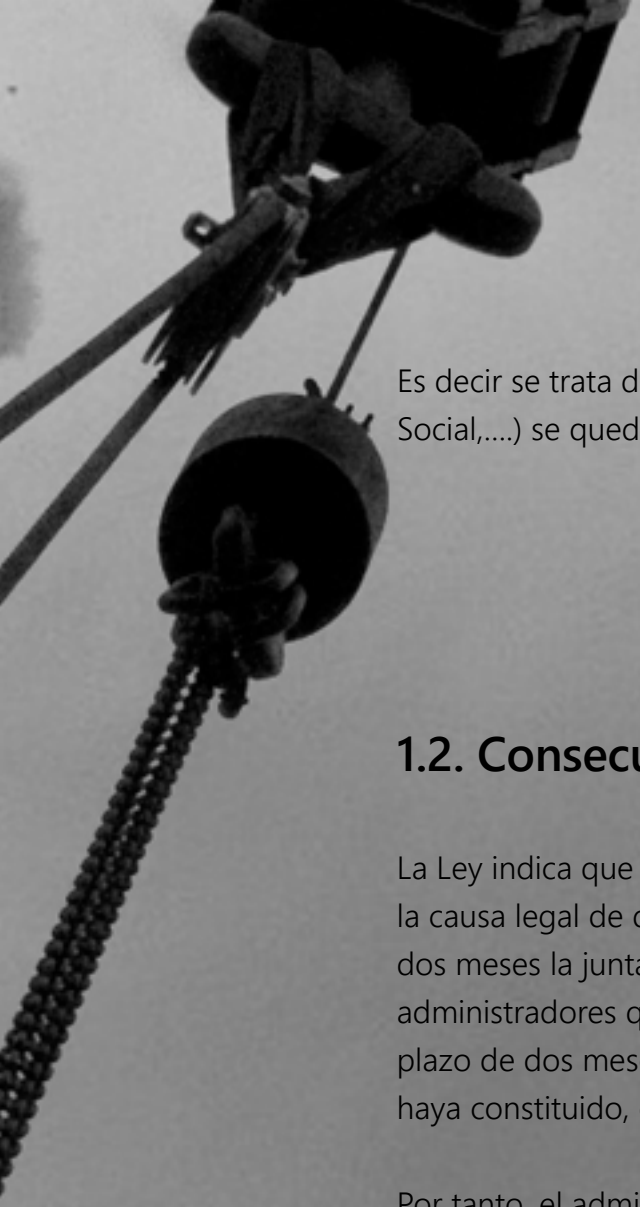
1. La responsabilidad por pérdidas.

1.1. Obligación.

La Ley dice que la sociedad deberá disolverse cuando haya incurrido en pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso.

Dicho presupuesto trata de mantener la integridad del capital como garantía frente a terceros ya que, en principio, ni el administrador ni los accionistas responden de las deudas generadas.

Para evitar la responsabilidad por deudas, la legislación obliga a hacer determinadas comunicaciones y, si el negocio fracasa, cerrar, o si se quiere seguir, aportar fondos suficientes.



Es decir se trata de evitar que terceros (Entidades financieras, proveedores, Hacienda, Seguridad Social,....) se queden sin cobrar.

1.2. Consecuencia incumplimiento.

La Ley indica que responderán solidariamente de las obligaciones sociales posteriores al acaecimiento de la causa legal de disolución los administradores que incumplan la obligación de convocar en el plazo de dos meses la junta general para que adopte, en su caso, el acuerdo de disolución, así como los administradores que no soliciten la disolución judicial o, si procediere, el concurso de la sociedad, en el plazo de dos meses a contar desde la fecha prevista para la celebración de la junta, cuando ésta no se haya constituido, o desde el día de la junta, cuando el acuerdo hubiera sido contrario a la disolución.

Por tanto, el administrador deberá estar atento a que no se den estas circunstancias y, si éstas sucedieran, actuar para evitar sus responsabilidades. Si no lo hace se arriesga a responder personalmente de dichas deudas con su patrimonio.

2. El caso de inmobiliarias y promotoras.

El gobierno fue sensible al problema especial de empresas promotoras e inmobiliarias, y pensaba que el problema era coyuntural y transitorio.

Por esto estableció una moratoria que evitaba que este tipo de empresas estuvieran en causa de disolución, pensando que el problema ya no existiría al finalizar la prórroga.
La prórroga ha finalizado y el problema persiste. Según el gobierno ya hemos salido de la crisis pero las empresas aún la están sufriendo.

El Real Decreto Ley 10/2008 en su Disposición Adicional Única, introdujo una norma excepcional y transitoria según la cual, para paliar la crisis de las empresas promotoras e inmobiliarias, y a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para la reducción de capital y la disolución obligatoria, no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas de los epígrafes que a continuación se indica

- del inmovilizado material

- de las inversiones inmobiliarias
- de las existencias

sin que ello suponga, por lo demás, alteración del correspondiente régimen contable (no se estableció un régimen de información obligatoria a socios y terceros del acogimiento al régimen excepcional y transitorio).

El Real Decreto-ley 2/2012, prorrogó el régimen y amplió el ámbito al indicar que no se computarían tampoco las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales "respecto del cumplimiento del presupuesto objetivo del concurso contemplado en el artículo 2 de la Ley concursal".

El Real Decreto Ley 4/2014, de 7 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresarial incluyó la prórroga hasta los ejercicios sociales que se cerrasen en el ejercicio 2014 y añadió un nuevo supuesto a la lista de deterioros excluidos del cómputo de pérdidas: el proveniente de "préstamos y partidas a cobrar".

Así pues, para los ejercicios cerrados con posterioridad al 31 de diciembre de 2014 las empresas no pueden acogerse al beneficio del régimen de suspensión temporal y excepcional.

Es decir, es el momento de actuar.

3. Afectación sólo en Barcelona.

De un total de 4.409 empresas promotoras radicadas en Barcelona cuyo activo se sitúa entre 1.000.000€ y 10.000.000€, 1.067 ya están en proceso de liquidación.

Otras, 1.470 empresas, no han presentado cuentas anuales del ejercicio 2014.

De las 1.872 empresas restantes, 249 han formulado cuentas en 2014, y según la información que se obtiene en dichas cuentas están en causa de disolución.

Por tanto existe una afectación importante, no generalizada, que evidencia para muchas sociedades la crisis no ha sido coyuntural ni transitoria.

insolnet

4. Oportunidad para el análisis y toma de decisión

4.1. No hago nada: Riesgos.

La Ley obliga al administrador a conocer si está en causa de disolución. Ello puede ser complejo, y más en el caso de empresas inmobiliarias, en las que ha habido excepciones.

No conocerlo no exime de las responsabilidades.

Si se generan nuevas deudas, la situación es muy comprometida para el administrador porque se hace responsable solidario, con su patrimonio personal.

Ser deudor solidario junto a alguien muy solvente no tiene mayores problemas, pero ser deudor solidario de una empresa insolvente sí, porque el acreedor se dirigirá para cobrar contra el patrimonio del administrador (todos sus bienes y derechos, incluso las mitades indivisas con familiares)

Deberían analizarse las responsabilidades en que ya se haya incurrido para intentar mitigarlas.

4.2. La empresa es inviable: Opciones.

Lo primero a analizar es si, a partir de ahora, es mejor seguir o cerrar.

Seguir, si la opción mejor es cerrar, es tirar el dinero a un pozo sin fondo.

Es frecuente confundir el fracaso empresarial con el personal, pues son ámbitos distintos.

Es fundamental la detección temprana de la inviabilidad.

Si hubiera bienes suficientes, se pagará lo que se debe y se reparte al socio la cuota de liquidación, sin intervención de terceros.

Si no hubiera líquido suficiente, pero la insolvencia se hubiera detectado a tiempo, la opción es la liquidación acorde a la legalidad: Concurso de Acreedores, de este modo, se evitan responsabilidades, y será un Juzgado Mercantil quien declarará la situación de concurso, y un administrador concursal-liquidador quien efectuará las labores de liquidación.

Es fundamental analizar si se han avalado las deudas de la sociedad porque la liquidación concursal normalmente será por subasta y se obtendrán importes mínimos

Por esta razón puede ser importante no perder el control de la liquidación, y trazar una estrategia que minimice los daños. Es importante solicitar el concurso con plan de liquidación coherente y que permita que la liquidación sea lo más exitosa posible.

En cualquier caso la interlocución con los acreedores, normalmente entidades financieras y de crédito, es fundamental, porque suelen estar interesados en evitar situaciones que se dilaten en el tiempo y supongan pérdida de valor de los activos.

4.3. La empresa es viable: Opciones.

Deberá solucionarse la situación de insolvencia, mediante los mecanismos que permite la Ley.

Si los socios tienen capacidad y voluntad, bastará con una aportación de fondos y formalización ante un Notario.

No obstante, normalmente será preciso lograr un acuerdo de refinanciación. Las últimas reformas facilitan alcanzar este tipo de acuerdos.

El plazo para la consecución de los mismos es limitado (4 meses) por lo que es preciso partir con una estrategia y trabajo previo.

Las entidades financieras precisan la documentación que constate la viabilidad: Plan de viabilidad y plan de pagos. Debe ser realista y soportar pequeñas desviaciones respecto las hipótesis planteadas.

Todo ello debe cumplir con unos requisitos formales para blindar el acuerdo (homologación por el Juzgado Mercantil) y asegurar su permanencia y posibilidad de cumplimiento.

5. INSOLNET: Quienes somos.

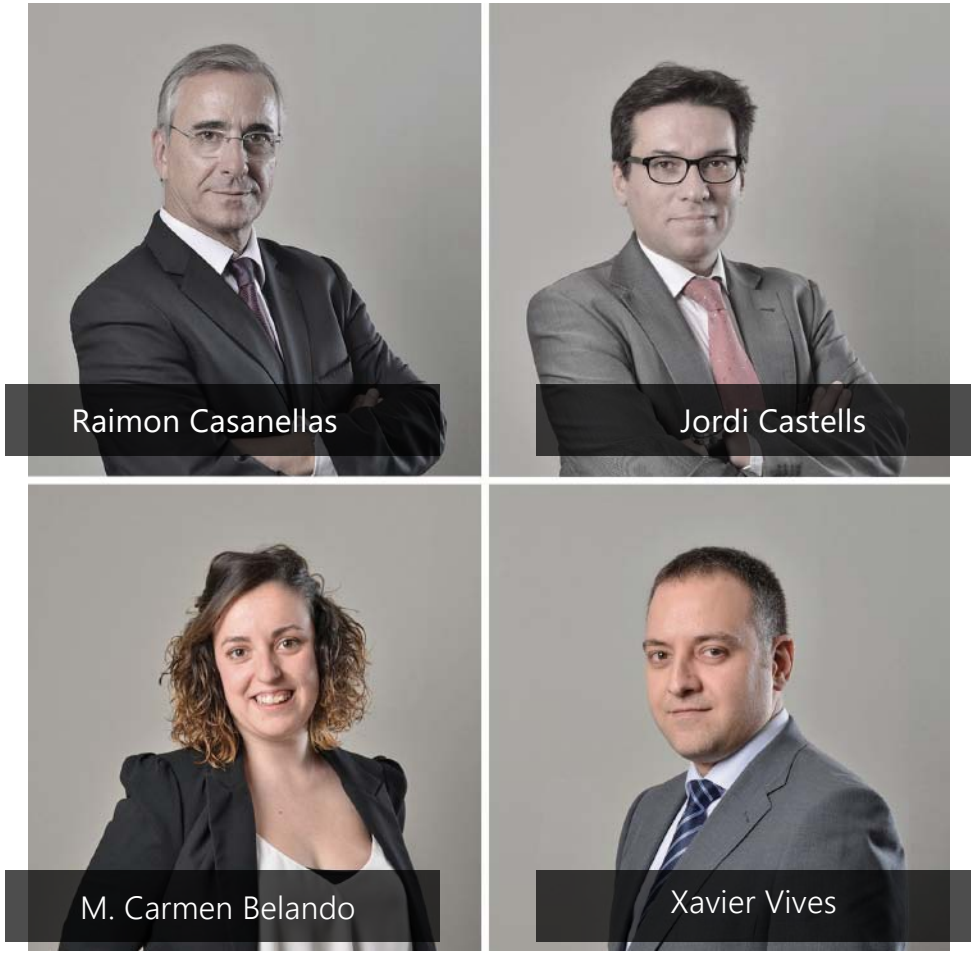
Insolnet es una sociedad profesional cuyo objeto se ha centrado históricamente en la prestación de servicios en el ámbito de la insolvencia mediante el ejercicio de las funciones propias de la administración concursal.

Nuestra formación nos capacita para detectar, evaluar y actuar en situaciones de crisis empresarial.

Ayudar a acometer las reformas precisas, cumplir con las obligaciones legales y si ello fuera preciso, liquidar o viabilizar la empresa.

Dichas funciones, cuya analogía con la administración concursal es evidente en ámbitos como el de la gestión, liquidación de empresas, el análisis económico-financiero, la negociación e interlocución con entidades financieras y de crédito (Bancos, Cajas, Fondos de Inversión, Sareb…), facilita conseguir los objetivos deseados.

Responsables proyecto reestructuración de empresas inmobiliarias



insolnet

Equipo - Profesionales proyecto reestructuración de empresas inmobiliarias

Insolnet cuenta con un completo equipo humano pluridisciplinar de más de quince personas especializadas con sedes operativas en Madrid, Barcelona y Palma de Mallorca.

El alto grado de especialización, la larga experiencia de nuestros profesionales en el sector empresarial, las mejoras en el conocimiento fruto de la constante formación interna, nos permite atender de forma ficiente las necesidades de empresas en crisis.

Sus miembros participan como ponentes en cursos y másteres de formación (Universidad CEU San Pablo, Fundación FIDE, REFOR, Colegios de Abogados, Colegios de Economistas, así como organizaciones mpresariales).

Asimismo, publican regularmente artículos en diversas revistas especializadas (Anuario de Derecho Concursal, Revista de Derecho Concursal y Paraconcursal o Revista Jurídica de Catalunya)

A2 A3
W1
insolnet