

ACUERDOS DE REFINANCIACIÓN
Y FRESH MONEY

A la hora negociar con los bancos o estudiar cualquier operación de financiación y/o transmisión del inmueble, no hay que perder de vistas las posibles “trabas” que, desde el punto de vista concursal, pudieran presentarse en un posible escenario de de concurso de acreedores.

ACCIÓN DE REINTEGRACIÓN (ART. 71.1 LC)

La principal traba con la que puede encontrarse una empresa con dificultades de económico-financieras, es la **rescisión** de aquellas operaciones que no formen parte de los actos ordinarios de la actividad empresarial del deudor realizados en condiciones normales. En efecto, «(...) serán rescindibles los actos perjudiciales para la masa activa realizados por el deudor dentro de los dos años anteriores a la fecha de la declaración, aunque no hubiere existido intención fraudulenta» (art. 71 LC).

Así pues, para la rescisión de las operaciones planteadas *-compraventa o lease back-*, bastaría la concurrencia de los siguientes requisitos (i) que la operación se haya realizado dentro del **período de retroacción legal** (2 años), y (ii) que la operación suponga **perjuicio para los acreedores concursales**^[1], con independencia de que exista o no «*intención fraudulenta*».

^[1] Concepto amplio por parte de la doctrina y la jurisprudencia.

ACTOS NO RESCINDIBLES (ART. 71.6 LC)

No obstante lo anterior, determinadas operaciones (*acuerdos de refinanciación, negocios, actos, pagos, así como las garantías constituidas en ejercicio de tales acuerdos*) **no podrán ser objeto de rescisión** si concurren los siguientes requisitos:

(i) Cuando se proceda a la **ampliación significativa del crédito disponible o a la modificación de sus obligaciones**, mediante prórroga de su plazo de vencimiento o el establecimiento de otras contraídas en sustitución de aquéllas,

(ii) Que exista un **plan de viabilidad** que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial en el corto y medio plazo y que con anterioridad a la declaración del concurso

(iii) El acuerdo haya sido **suscrito por acreedores cuyos créditos representen al menos tres quintos del pasivo del deudor** en la fecha de adopción del acuerdo de refinanciación.

(iv) El acuerdo haya sido **informado favorablemente por un experto independiente** designado a su prudente arbitrio por el registrador mercantil del domicilio del deudor

(v) Que el acuerdo se formalice en **instrumento público**.

HOMOLOGACIÓN DE LOS
ACUERDOS DE REFINANCIACIÓN
(D.A. 4ª LC)

Podrán homologarse judicialmente los *acuerdos de refinanciación* -y sólo estos-

que cumplan los requisitos que se detallan más abajo. Por la homologación judicial, además de impedir una posible rescisión del acuerdo de refinanciación, los efectos de la espera pactada para las entidades financieras que lo hayan suscrito se extenderán a las restantes entidades financieras acreedoras no participantes o disidentes cuyos créditos *no estén dotados de garantía real*.

Los requisitos para la homologación judicial del acuerdo de refinanciación son los siguientes:

(i) Cuando se proceda a la **ampliación significativa del crédito disponible o a la modificación de sus obligaciones**, mediante prórroga de su plazo de vencimiento o el establecimiento de otras contraídas en sustitución de aquéllas,

(ii) Que exista un **plan de viabilidad** que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial en el corto y medio plazo y que con anterioridad a la declaración del concurso

(iii) El acuerdo haya sido **suscrito por acreedores por el cincuenta¹ y cinco por ciento del pasivo titularidad de entidades financieras** en la fecha de adopción del acuerdo de refinanciación.

(iv) El acuerdo haya sido **informado favorablemente por un experto independiente** designado a su prudente

¹ La actual redacción de la disposición adicional cuarta procede del número dos de la disposición final séptima de la Ley 26/2013, de 27 de diciembre, de cajas de ahorros y fundaciones bancarias («B.O.E.» 28 diciembre). Vigencia: 29 diciembre 2013. Con anterioridad el porcentaje para homologar judicialmente los acuerdos de refinanciación era del 75 por ciento.

arbitrio por el registrador mercantil del domicilio del deudor

(v) Que el acuerdo se formalice en **instrumento público**.

En Madrid, a 2 de enero de 2014.

Ismael Pitan González