



Roj: **AAP B 7366/2018** - ECLI: **ES:APB:2018:7366A**

Id Cendoj: **08019370152018200138**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **15**

Fecha: **15/11/2018**

Nº de Recurso: **401/2018**

Nº de Resolución: **153/2018**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **LUIS RODRIGUEZ VEGA**

Tipo de Resolución: **Auto**

**Sección nº 15 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil**

Calle Roger de Flor, 62-68 - Barcelona - C.P.: 08071

TEL.: 938294451

FAX: 938294458

EMAIL:aps15.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0801942120170053655

**Recurso de apelación 401/2018 -1**

Materia: Concurso de acreedores

**Órgano de origen: Juzgado de Primera Instancia nº 50 de Barcelona**

**Procedimiento de origen: Sección quinta: convenio y liquidación 254/2017**

Parte recurrente/Solicitante: Arsenio (Adm. Concursal)

Procurador/a: Ruben Franquet Martin

Abogado/a:

Parte recurrida: Cornelio

Procurador/a: Montserrat Montal Gibert

Abogado/a: BEATRIZ MINCHIOTTI FÁBREGAS

**AUTO Nº 153/2018**

Cuestiones: Concurso. Ejecución de la **vivienda** hipotecada cuando se siguen pagando las cuotas el préstamo.

**Composición del tribunal:**

JUAN F. GARNICA MARTÍN

Luis Rodriguez Vega

JOSÉ MARÍA FERNÁNDEZ SEIJO

Barcelona, a quince de noviembre de dos mil dieciocho.

Parte apelante: Administración concursal

- Procurador: Ruben Franquet

Parte apelada: Cornelio

- Letrado/a: Beatriz Minchiotti Fabregas



- Procurador: Monserrat Montal

Resolución recurrida: Auto

- Fecha: 31 de octubre de 2018

-

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** La parte dispositiva del auto apelado es del tenor literal siguiente: "Acuerdo aprobar el **plan de liquidación** con las reglas establecidas en los fundamentos de derecho primero, segundo y tercero.". Aclarado por auto de 29 de noviembre en el que se dispone que <<Que debía acordar y acordaba aclarar el auto de fecha 31/10/17 en el sentido de eliminar el segundo párrafo del fundamento de derecho segundo de la expresada resolución>>

**SEGUNDO.** Contra el anterior auto interpuso recurso de apelación la parte reseñada. Admitido el recurso se dio traslado a la contraparte, que presentó escrito impugnándolo y solicitando la confirmación de la resolución recurrida, tras lo cual se elevaron las actuaciones a esta Sección de la Audiencia Provincial, que señaló votación y fallo para el día 17 de mayo de 2018 pasado.

Ponente: magistrado Luis Rodriguez Vega.

## FUNDAMENTOS JURIDICOS

**PRIMERO. Términos en los que aparece determinado el conflicto en esta instancia.**

1. El administrador concursal recurre en apelación el auto por el que se aprueba el **plan de liquidación** por haber excluido del mismo la **vivienda** hipotecada propiedad de la concursada, gravada con dos hipotecas a favor de UCI y General Electric Capital Bank por un importe total de 145.903,36 euros (101.703, 36 euros de UCI y 44.200 euros de General Electric). El valor de tasación del inmueble es de 192.434,09 euros, mientras que el importe de los créditos garantizados es de 145.903,36 euros de principal.

2. Hay que recordar, como ya hemos hechos en nuestro auto de 129/2018, de 16 de octubre (Rollo 794/2018-2ª) que:

*<<(…) todos los bienes del deudor, conforme a lo dispuesto en el artículo 76 de la LC, se integran en la masa activa del concurso, a excepción de aquellos que, aun teniendo carácter patrimonial, sean legalmente inembargables, condición que no tiene la **vivienda habitual** ( artículos 605 y 606 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ). Y todos lo bienes integrados en la masa activa son objeto de **liquidación**, de acuerdo con los artículos 148 y 149 de la LC . La conclusión del concurso por **liquidación**, por tanto, precisa de la realización de todos los bienes del deudor ( artículo 152 de la LC )>>*

Cosa diferente es que, en cada circunstancia, haya que adoptar normas diferentes de realización o del pago del crédito.

3. El art. 155.1 LC establece que "el pago de los créditos con privilegio especial se hará con cargo a los bienes y derechos afectos, ya sean objeto de ejecución separada o colectiva". Una vez satisfecho el crédito con privilegio especial el resto se integra en la masa activa del concurso, tal como establece el art. 155.5 LC, para el pago de los demás créditos de acuerdo con su prelación. Ahora bien, cuando la deuda supera el valor de la garantía, y el crédito no está vencido por estar al corriente en el pago de las cuotas hipotecarias, no tiene sentido realizar el bien mientras estas circunstancias se mantengan, ya que la venta del bien hipotecado no puede beneficiar a los demás acreedores. Lo único que haríamos es perjudicar al acreedor hipotecario, que está cobrando su crédito, y a los deudores, que pierden su **vivienda**.

4. Sin embargo, en el presente caso, se discute si la deuda supera o no el valor de la garantía (192.434,09 euros valor de tasación), puesto que la administración concursal fija dicha deuda en 145.903,36 euros, mientras que los concursados la fijan en 275.313,26, que realmente es el importe de la responsabilidad hipotecaria. En principio, siguiendo la versión del administrador concursal, que parte del crédito reconocido en su informe, la diferencia sería de 46.530,73 euros, lo que justificaría la realización de la garantía, para pagar, créditos contra la masa y créditos ordinarios. Estos son datos teóricos, por lo que para que se justifique la realización del inmueble por los beneficios que obtendría la masa, hay que supeditar su venta a la obtención del precio de tasación, es decir, en este preciso caso, el precio mínimo de venta del inmueble han de ser eso 192.434,09 euros, cualquiera que sea el procedimiento seguido, venta directa o subasta. Solo en ese caso, siempre que



los concursados se mantengan al corriente del pago de las deudas, estaría justificado el sacrificio que implica la venta de la **vivienda** de los demandados

5. En el caso que se supere ese precio mínimo, los créditos con privilegio especial serán satisfechos con el producto del bien, art. 155.5 LC, y el resto se integrará en la masa activa del concurso.

6. Ahora bien hay que prever que ocurre en el caso de que las cuotas dejen de pagarse, en tal caso, lo lógico es que el acreedor pueda instar, ante el juez del concurso la ejecución, conforme ya dijimos en nuestro auto 82/2018, de 28 de junio de 2018 (ECLI:ES:APB:2018:3804A):

*<< (...) de tal manera que impagadas más de tres cuotas del préstamo, a instancias del acreedor, en el concurso, la finca ha de venderse en su totalidad, sea mediante venta directa o subasta.>>.*

#### **SEGUNDO. Costas**

7. Conforme a lo que se establece en el art. 398 LEC , no procede hacer imposición de las costas, al haberse estimado el recurso.

#### **PARTE DISPOSITIVA**

Estimamos el recurso de apelación interpuesto por la administración concursal contra la resolución del Juzgado de Primera Instancia núm. 50 de Barcelona de fecha 31 de octubre de 2017 dictada en las actuaciones de las que procede este rollo, que se revoca parcialmente, y en consecuencia, se acuerda incluir en el **plan de liquidación** en inmueble con las siguientes previsiones:

a) El precio mínimo de realización del inmueble, cualquier que sea la forma seguida, será de 192.434,09 euros, si ese precio no llegara a obtenerse, en bien seguirá en el patrimonio de los concursados, siempre y cuando, sigan al corriente del pago de las deudas que gravan el inmueble.

b) Si antes de concluir el concurso, los deudores dejan de atender más de tres cuotas del préstamo, a instancias del acreedor, el bien hipotecado será realizado en su totalidad, sea en venta directa o en subasta judicial.

Todo ello sin hacer especial imposición de las costas del recurso.

Se ordena la devolución del depósito constituido.

Contra la presente resolución no cabe recurso alguno.

Remítanse los autos originales al juzgado de procedencia con testimonio de esta resolución, a los efectos pertinentes.

Así, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.