



diario

LA LLEY

Año XXXV • Número 8378 • Martes, 16 de septiembre de 2014

www.diariolaley.es

WOLTERS KLUWER ESPAÑA, S.A. no se identifica necesariamente con las opiniones y criterios vertidos en los trabajos publicados.



Jurisprudencia
Validez de la carta de despido
10



Tribuna
Las patentes frente a la libre competencia
12

sumario

- **Doctrina**
Estrategias para la ejecución de prendas sobre derechos de crédito en financiaciones de proyectos
Jordi FARRÉS y Sergio AGÜERA 1
- **Jurisprudencia**
Absueltos el cirujano y la pediatra de guardia que atendieron a una niña de 8 años que falleció tras una intervención por apendicitis aguda que degeneró en peritonitis 9
Efectos de la nulidad de la compraventa por dolo del vendedor, sobre el aval entregado por el comprador, en poder de un tercero a quien el vendedor cedió el crédito y la garantía 10
Validez de la carta de despido entregada con copia a uno sólo de los dos delegados de personal 10
- **Tribuna**
Las patentes frente a la libre competencia
Miriam MARTÍNEZ PÉREZ 12

DOCTRINA

LA LEY 5277/2014

Estrategias para la ejecución de prendas sobre derechos de crédito en financiaciones de proyectos

Jordi FARRÉS
Abogado Corporate Pérez-Llorca
Sergio AGÜERA
Socio Corporate Pérez-Llorca

El artículo pretende ofrecer algunas estrategias prácticas para la ejecución de garantías (especialmente prendas sobre derechos de crédito) para el caso de impago de financiaciones de, por ejemplo, proyectos inmobiliarios, a la luz de las garantías habituales en este tipo de proyectos y, especialmente, a la luz de algunas cuestiones sobre el procedimiento de ejecución de prendas sobre derechos de crédito y, asimismo, algunas cuestiones relativas al concurso del deudor y las prendas sobre derechos de crédito (Prenda Ordinaria, Prenda Sin Desplazamiento y Prenda del RDL 5/2005).

I. INTRODUCCIÓN

1. Las financiaciones de proyectos

Tradicionalmente las financiaciones de proyectos se han formalizado por medio de uno o varios contratos de financiación y, además, el correspondiente paquete de garantías.

Normalmente las financiaciones de proyectos en España tenían por objeto tres tipos de proyectos: i) proyectos inmobiliarios; ii) proyectos de infraestructuras, y iii) proyectos de energía.

A día de hoy, en el mercado se han reducido los nuevos proyectos de infraestructuras y de energía siendo que, gran parte de las nuevas financiaciones

de proyectos que se están iniciando, versan sobre proyectos inmobiliarios.

Para analizar las distintas estrategias para ejecutar garantías prestadas en financiaciones de proyectos, previamente hay que distinguir entre aquellos proyectos en los que los recursos periódicos y sostenidos en el tiempo que permiten amortizar la financiación son generados por: i) uno o varios contratos principales (tales como un contrato de arrendamiento, usufructo, concesión, etc.) (el «Contrato Principal»), o bien, ii) un conjunto indeterminado de créditos futuros (peajes de autopistas, etc.). En la actualidad, en las nuevas financiaciones inmobiliarias son muy comunes aquellos casos en que existen uno o varios Contratos Principales.



Tribunal Constitucional
la sentencia del día

«Caso Bateragune»: denegado el amparo a los coordinadores de la Izquierda Abertzale condenados por pertenencia a ETA

Ponente: Xiol Ríos, Juan Antonio 18

OPINIÓN

Para el caso de impago de financiaciones de, por ejemplo, proyectos inmobiliarios en los que la amortización de la financiación se llevará a cabo sobre la base de uno o varios contratos principales (el «Contrato Principal») que genera/n los recursos necesarios para amortizar la financiación (por ejemplo, un contrato de arrendamiento, etc.), hay que distinguir entre distintos escenarios que pueden causar dicho impago: i) los casos en los que el Contrato Principal genera los recursos esperados (los cuales son ingresados en las cuentas bancarias previstas en los contratos de financiación), pero por cualesquiera otras circunstancias (sobrecostes asociados al proyecto, etc.) el deudor no puede amortizar la financiación (el «Primer Escenario Posible»); y ii) aquellos casos en los que el impago del deudor proviene, a su vez, de una falta de pago de los importes previstos en el Contrato Principal por la contraparte del financiado en dicho Contrato Principal (el «Segundo Escenario Posible»).

Vistas las garantías típicas en este tipo de financiaciones y, a su vez, algunas cuestiones sobre el procedimiento de ejecución de prendas sobre derechos de crédito (determinación de la deuda exigible, valoración del derecho de crédito, carta de pago y cancelación de la prenda sobre créditos una vez ejecutada) y algunas cuestiones relativas al concurso del deudor y las prendas sobre derechos de crédito, concretamente: i) la prenda ordinaria y la prenda sin desplazamiento (art. 90.1.6 LC y «oponibilidad» y «reipersecutoriedad» de las prendas sin desplazamiento), y ii) la prenda (sobre cuentas bancarias) prevista en el RD 5/2005 (efecto de la declaración de concurso del deudor sobre las prendas del RD 5/2005, ámbito de aplicación de la prenda del RD 5/2005 y medidas cautelares de suspensión de ejecución de dichas prendas); cabe concluir que si bien: i) en el Primer Escenario Posible, muy probablemente la estrategia más eficaz consistirá en ejecutar las prendas sobre cuentas bancarias sometidas al RD 5/2005, en ii) el Segundo Escenario Posible, es probable que la estrategia más eficaz sea la de ejecutar la garantía hipotecaria, habiendo llevado a cabo previamente las actuaciones pertinentes para facilitar/maximizar dicha ejecución.

2. Los paquetes de garantías de las financiaciones de proyectos

Los paquetes de garantías comunes en las financiaciones de proyectos en España incluyen habitualmente las prendas sobre derechos de crédito (las «Prendas sobre Créditos»), las cuales acostumbran a estar acompañadas por otras garantías reales (hipotecas, prendas sobre participaciones, etc.) y, en su caso, garantías personales (garantía corporativa a primer requerimiento —normalmente solamente durante la fase de construcción del proyecto—).

A la hora de llevar a cabo la ejecución de una Prenda sobre Créditos existe el riesgo de que no existan postores o que las posturas ofrecidas sean por importes reducidos

En este tipo de operaciones, como regla general, las Prendas sobre Créditos pueden clasificarse en varios grupos según el objeto sobre el que recaen (1):

i) las que recaen sobre derechos de crédito derivados de cuentas bancarias (las «Prendas sobre Cuentas»);

ii) las que recaen sobre los derechos de crédito derivados del Contrato Principal (las «Prendas sobre el Contrato Principal»); y

iii) las que recaen sobre derechos de crédito derivados de contratos o negocios jurídicos que pueden generar ingresos extraordinarios (avales y otras garantías, contratos de construcción, contratos de prestación de servicios, remanente de ejecuciones hipotecarias, etc.) (las «Prendas sobre Contratos Adicionales»).

3. Mecanismos de ejecución de las Prendas sobre Créditos

El tipo de mecanismos que caben en una eventual ejecución de una Prenda sobre Créditos dependen del régimen jurídico al que se haya sometido la Prenda que se pretenda ejecutar.

Las Prendas sobre Créditos que se sometan a lo dispuesto en el Código Civil (las «Prendas Ordinarias»), así como aquellas que se sometan a lo dispuesto en la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda Sin Desplazamiento y el Reglamento del Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda Sin Desplazamiento (las «Prendas Sin Desplazamiento»), podrán ser ejecutadas tanto en sede judicial como extrajudicial.

A tal efecto, cabe recordar en cuanto a la ejecución en sede judicial que se prevé un mecanismo de subasta de acuerdo con el procedimiento previsto en los arts. 643 y siguientes de la LEC. Asimismo, en cuanto a la ejecución extrajudicial, se prevé un

mecanismo de subasta ante Notario de acuerdo con el procedimiento previsto en el art. 1872 CC.

Por otro lado, aquellas Prendas sobre Créditos que se sometan a lo dispuesto en el RDL 5/2005, de 11 de marzo (las «Prendas del RDL 5/2005») (2), se ejecutarán de acuerdo con lo previsto en dicha norma, lo que significa para aquellas que recaigan sobre cuentas bancarias, que la ejecución se llevará a cabo mediante la compensación de su importe o utilizándolo para la ejecución de las obligaciones financieras principales.

II. ALGUNAS CUESTIONES SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE PRENDAS SOBRE CRÉDITOS

1. Determinación de la deuda exigible

Ante la ejecución de una Prenda sobre Créditos, cabe plantearse qué mecanismos existen para determinar la deuda exigible sobre la que gira la ejecución de la Prenda. Es decir, cómo se determina el importe debido por el deudor que será la base de la ejecución de la Prenda.

A tal efecto, no plantea mayores problemas la determinación de la deuda exigible en caso de ejecutarse una Prenda del RDL 5/2005, por estar expresamente previsto en el art. 12 RDL 5/2005 que dicha determinación la llevará a cabo el acreedor pignoraticio, el cual además llevará a cabo las operaciones de liquidación correspondientes.

Tampoco plantea problemas la determinación de la deuda exigible en la ejecución judicial de Prendas Ordinarias y Prendas Sin Desplazamiento, ya que el mecanismo previsto en el art. 572.2 LEC, permite que dicha determinación la lleve a cabo el acreedor pignoraticio en la forma contractualmente convenida (3).

Ahora bien, cabe plantearse cuáles son los requisitos aplicables para determinar el importe de la deuda exigible para el caso de la ejecución extrajudicial tanto de una Prenda Ordinaria como de una Prenda Sin Desplazamiento. Y ello porque el art. 1872 CC (aplicable a la ejecución de la Prenda Ordinaria, así como la ejecución de la Prenda Sin Desplazamiento —por remisión del art. 94 de la Ley sobre Hipoteca Mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión, en adelante LHMPSD—) no establece criterio alguno.

A tal efecto, si bien parte de la doctrina entiende que aplica en este caso la plena libertad de disposición de las partes en el Contrato de Prenda, entendemos recomendable en estos casos seguir las formalidades y garantías previstas en el art. 572 y ss. LEC en la medida que: i) la determinación del importe exigible según dicho procedimientos es fácil, correspondiendo al acreedor pignoraticio; ii) la documentación a aportar es fácil de recabar para el acreedor pignoraticio, y iii) como no se prevé en el procedimiento que el deudor pignoraticio tenga la posibilidad de oponerse en el acto de la subasta a la determinación de la deuda hecha por el acreedor (ya que el notario actuante tampoco estará habilitado para admitirla), parece prudente utilizar los criterios del art. 572 y ss. LEC para intentar mitigar, en la medida de lo posible, el riesgo de que prospere una eventual acción iniciada por el deudor pignoraticio basada en la falta de garantías en el procedimiento de ejecución.

2. Valoración del derecho de crédito

Ante la ejecución de una Prenda Ordinaria o una Prenda sin Desplazamiento (4) y, en especial, si éstas recaen sobre el Contrato Principal, hay que tener en cuenta que el valor real del crédito pignorado puede variar mucho. Por ejemplo, si el objeto de una prenda fuera un contrato de arrendamiento con un plazo de diez años, es claro que el valor del crédito no sería el mismo si la ejecución de la prenda se llevara a cabo el primer año de duración del contrato o bien el octavo, ya que cambiaría la expectativa de ingresos a percibir del arrendatario.

Ello es especialmente relevante en relación con la ejecución judicial de Prendas Ordinarias o Prendas Sin Desplazamiento para las cuales, tal y como se indica en la sección 2.4

siguiente, el art. 651 LEC prevé que si no existiera ningún postor en la subasta, el acreedor podrá pedir la adjudicación del objeto pignorado por: i) la cantidad que se le deba por todos los conceptos, o bien, ii) el treinta por cien del valor de tasación.

En este sentido, para la ejecución judicial de Prendas Ordinarias el art. 637 LEC prevé que el valor del crédito pignorado sea el pactado en el contrato de prenda, o el resultante de una tasación / avalúo. En la medida que el contrato de Prenda Ordinaria no está sometido a las restricciones de la LHMPSD y el RHMPSD y la correspondiente calificación registral, podría establecerse un mecanismo flexible de valoración si fuera necesario, además de poder obtener una valoración razonable a través del mecanismo de la tasación / avalúo.

Sin embargo, en cuanto a la ejecución judicial de Prendas Sin Desplazamiento, difícilmente podrá incluirse en el contrato de Prenda sin Desplazamiento de un mecanismo flexible para determinar el valor del crédito pignorado, dada la rigidez del art. 29 RHMPSD y la necesaria calificación registral para obtener la necesaria inscripción en el Registro de Bienes Muebles.

Finalmente, cabe señalar que para el caso de ejecución extrajudicial tanto de Prendas Ordinarias como de Prendas Sin Desplazamiento, de acuerdo con lo dispuesto por el Código Civil (art. 1872) o el criterio seguido por el Tribunal Supremo, se prevé que dicho crédito se valore según su valor de tasación / avalúo.

3. Carta de pago

A la hora de llevar a cabo la ejecución de una Prenda sobre Créditos existe el riesgo de que no existan postores o que las posturas ofrecidas sean por importes reducidos. Por ello, es probable un escenario en el que el acreedor pignoraticio / ejecutante acabe resultando adjudicatario de los créditos pignorados.

En ese caso, si se hubiera llevado a cabo una ejecución extrajudicial de una Prenda Ordinaria o una Prenda Sin Desplazamiento, de acuerdo con lo previsto en el art. 1872 CC, el acreedor pignoraticio / ejecutante podría verse obligado a dar carta de pago por la totalidad de la deuda (5).

Por otro lado, si se hubiera llevado a cabo la ejecución judicial de una Prenda Ordinaria o una Prenda Sin Desplazamiento de acuerdo con lo previsto en el art. 651 LEC, para el caso de que no existiera ningún postor, el acreedor podrá pedir la adjudicación del objeto pignorado por: i) la cantidad que se le deba por todos los conceptos, o bien, ii) el treinta por cien del valor de tasación (6).

Por tanto, existe el riesgo evidente de que si: i) existe una divergencia entre el importe de la deuda garantizada pendiente de pago y el valor real de mercado del crédito sobre el que recae la garantía, y ii) la Prenda ejecutada recae sobre un crédito poco interesante para el mercado (ya sea una Prenda Ordinaria o un Prenda Sin Desplazamiento), la ejecución de dicha Prenda implique que el acreedor pignoraticio acabe dando carta de pago por la totalidad de la deuda garantizada o, en su caso, un treinta por cien del valor de tasación/avalúo, obteniendo como contrapartida un crédito de valor muy inferior.

Es decir, por ejemplo, ante una deuda de un millón de euros, si la Prenda recayese sobre los derechos de crédito derivados de un contrato de arrendamiento cuyo valor de mercado fueran doscientos mil euros y su valor de tasación fueran novecientos mil euros; i) si el acreedor pidiera la adjudicación a su favor, su perjuicio patrimonial sería de ochocientos mil euros y, por otro lado, ii) si solicitara la adjudicación del mismo por el treinta por cien de su valor de tasación, su perjuicio patrimonial sería de setenta mil euros.

4. Cancelación de la Prenda sobre Créditos una vez ejecutada

De lo previsto en los arts. 1863 a 1873 CC relativos a la prenda posesoria, se infiere la regla de que una vez se enajena el objeto pignorado (por medio del correspondiente mecanismo de ejecución), se extingue la prenda al perder el acreedor pignoraticio la posesión sobre el objeto pignorado, que es precisamente el elemento definitorio de la garantía pignoratícia.

Por tanto, si se ejecutara la Prenda sobre Cuentas que recayera sobre las cuentas bancarias sobre las que periódicamente se perciben los importes generados por el Contrato Principal (por ejemplo, las rentas de un contrato de arrendamiento), podría existir un eventual riesgo de que la ejecución de la Prenda sobre Cuentas en un momento determinado, impidiera afectar al pago de la deuda garantizada los importes que se hubieran ingresado en dicha cuenta más tarde por pagos posteriores derivados del Contrato Principal.

Por ello, es especialmente recomendable incluir en los contratos de Prendas sobre Cuentas, una mención expresa conforme cualquier ejecución que se lleve a cabo sin que se haya satisfecho (como consecuencia de la misma) la totalidad de la deuda exigible, deberá entenderse como una ejecución parcial de dicha Prenda sobre Cuentas y que, por tanto, la misma sobrevivirá pudiendo ejecutarse de nuevo sucesivamente hasta el cobro de toda la deuda exigible.

III. CONCURSO DEL DEUDOR Y PRENDAS SOBRE CRÉDITOS

1. Concurso, Prenda Ordinaria y Prenda Sin Desplazamiento

A) Artículo 90.1.6 de la Ley Concursal

A raíz de lo previsto en la Ley de Reforma de la Ley Concursal 22/2003 de 9 de julio aprobada el 21 de septiembre 2011 y que entró en vigor el 1 de enero de 2012, el art. 90.1.6 LC establece que «son créditos con privilegio especial (...) 6.- Los créditos garantizados con prenda constituida en documento público, sobre los bienes o derechos pignoralos que estén en posesión del acreedor o de un tercero. Si se tratare de prenda de créditos, bastará con que conste en documento de fecha fehaciente para gozar de privilegio sobre los créditos pignoralos. **La prenda en garantía de créditos futuros sólo atribuirá privilegio especial a los créditos nacidos antes de la declaración de concurso, así como a los créditos nacidos después de la misma, cuando en virtud del art.68 se proceda a la rehabilitación o cuando la prenda estuviera inscrita en un registro público con anterioridad a la declaración del concurso.**».

Es decir, que de acuerdo con lo previsto en el art. 90.1.6.º LC, aquellas Prendas que garanticen créditos futuros deberán estar inscritas en el Registro de Bienes Muebles para que dichos créditos gocen de privilegio especial en caso de concurso del deudor.

Ésta ha sido una de las disposiciones más comentadas y que más literatura jurídica ha generado desde su publicación, porque no ha sido posible establecer un criterio unánime y uniforme para su interpretación. Ello se debe a las diversas cuestiones abiertas que suscita la actual redacción de esta disposición, que pueden resumirse en:

- i) Que no existe unanimidad en la doctrina sobre qué momento debe tenerse en cuenta para determinar el nacimiento de algunos créditos (por ejemplo, obligaciones de pago derivadas de disposiciones de un crédito realizadas con posterioridad a la declaración del concurso, obligaciones de pago derivadas de un derivado financiero devengadas con posterioridad a la declaración del concurso, etc.); y
- ii) Que parte de la doctrina entiende que a pesar del tenor literal de dicha disposición, el legislador no quería referirse a las «prendas en garantía de créditos futuros» sino que quería referirse a las «prendas sobre derechos de crédito futuros» y que, por tanto, debería modificarse dicha disposición en consecuencia.

Como consecuencia de lo anterior, a día de hoy los operadores no pueden tener certeza sobre en qué escenarios es necesario constituir una Prenda Sin Desplazamiento para con-

tar con un privilegio especial y en cuales va a ser suficiente una Prenda Ordinaria.

Por ello, siempre que el objeto sobre el que recae la Prenda lo permita y ésta no esté sometida a lo dispuesto en otra normativa aplicable (por ejemplo, el RDL 5/2005, etc.), los operadores deberían optar por garantizar sus créditos en cualquier caso con una Prenda Sin Desplazamiento.

B) El problema de la «oponibilidad» y «reipersecutoriedad» de las Prendas Sin Desplazamiento y esquema práctico recomendado

Teniendo en cuenta que, tal y como se ha apuntado en el apartado anterior, para tener la certeza de que los créditos garantizados con Prendas serán créditos con privilegio especial los operadores deberán garantizar dichos créditos con Prendas Sin Desplazamiento, cabe señalar la principal contingencia asociada a éstas.

Dicha contingencia consiste en que la mayoría de la doctrina entiende que las Prendas Sin Desplazamiento carecen de «oponibilidad» frente a terceros y «reipersecutoriedad» (7). Es decir, por ejemplo, que si los derechos de crédito derivados del Contrato Principal fueran cedidos a un tercero, éste no se vería afectado por la Prenda Sin Desplazamiento otorgada por el deudor sobre dichos derechos de crédito (8).

Por ello, es recomendable diseñar esquemas de garantías sobre Derechos de Crédito que incluyan simultáneamente Prendas Ordinarias y Prendas Sin Desplazamiento. De este modo, si no se ha declarado el concurso del deudor pignoraticio, ejecutándose la Prenda Ordinaria se evitará el riesgo de falta de «oponibilidad» y «reipersecutoriedad» de la Prenda Sin Desplazamiento.

Por otro lado, la Prenda Sin Desplazamiento permitirá que se considere un crédito con privilegio especial a efectos del concurso, en caso que se haya declarado el concurso del deudor pignoraticio.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que la falta de «oponibilidad» y «reipersecutoriedad» de la Prenda Sin Desplazamiento, sólo quedará mitigada si en el marco del procedimiento concursal (esto es, en el informe de la Administración Concursal) queda claro que, por ejemplo, el crédito pignoralo no ha sido transmitido a ningún tercero, o no se ha trabado algún embargo sobre el mismo.

2. Concurso y Prenda 5/2005

A) Efecto de la declaración de concurso del deudor sobre Prendas del RDL 5/2005

Las Prendas del RDL 5/2005 no están sometidas a lo dispuesto en el art. 90.1.6.º LC sino

que se rigen por lo dispuesto en el art. 15.4 RDL 5/2005 y, por tanto, la declaración del concurso del deudor pignoraticio no afectará a la ejecución de éstas (9).

En consecuencia, las Prendas del RDL 5/2005 podrán ejecutarse en sus propios términos y al margen del concurso, por lo que no será necesario atender al plazo de espera previsto en el art. 56.1 LC en relación con los créditos especialmente privilegiados (esto es, que transcurra un año o bien se apruebe el convenio de acreedores).

La única excepción lógica a dicha regla, aparecería en el caso de que se acreditara que la constitución de las Prendas del RDL 5/2005 se ha llevado a cabo en «fraude de acreedores», sin que parezca lógico incluir dentro de esta excepción a los actos y contratos perjudiciales para la masa activa (y por tanto rescindibles) previstos en el art. 71 LC, y ello teniendo en cuenta además que lo dispuesto en el art. 71.5 LC en relación con el ámbito de aplicación de las acciones de reintegración, dificulta dicha eventual rescisión fuera del supuesto de «fraude de acreedores» (10).

En este sentido, viene a colación la reciente sentencia del Juzgado de lo Mercantil de Alicante de 12 de febrero de 2014 según la cual, lo establecido en un caso en el que la totalidad de los ingresos del proyecto debían ingresarse en las cuentas pignoralas (con Prendas 5/2005) y por ello nacían pignoralos, es contrario al principio de mantenimiento de la actividad previsto en el art. 44 LC y que, por tanto, lo dispuesto en el art. 15 RDL 5/2005 «no exime de verificar los requisitos que debe reunir el derecho pignoralo, y en concreto su determinación (art. 1273 CC), de manera que sólo podrán nacer pignoralos los créditos nacidos después del concurso del pignoralante que **estén plenamente determinados o sean determinables** en base a criterios extraños al arbitrio exclusivo del acreedor prendario, o en palabras del TS se exige para su eficacia "que los caracteres definitorios del crédito de que se trate **resulten adecuadamente determinados, a más tardar en el momento de nacimiento del mismo, sin necesidad de un nuevo acuerdo entre las partes**"».

Es decir, en dicha sentencia se hace una excepción a la regla según la cual las Prendas del RDL 5/2005 podrán ejecutarse en sus propios términos independientemente de la declaración del concurso, sobre la base de la aplicación del principio de mantenimiento de la actividad previsto en el art. 44 LC justificada por una eventual falta de «determinación» de la prenda. Sin embargo, parece difícil encajar este criterio en relación con las Prendas 5/2005 que recaigan sobre cuentas bancarias en la medida que:

i) Si bien se ha discutido tradicionalmente la cuestión de la determinación unilateral del saldo en los contratos de cuenta corriente (11), parece que esta cuestión no debería ser pertinente en el marco de las Prendas 5/2005, que tienen la consideración de garantías financieras (tal y como se explica más adelante) y, por tanto, tienen como elemento esencial que la determinación unilateral y liquidez de las mismas sea incontestable a priori (12); y

ii) El objeto sobre el que recaen estas Prendas 5/2005 es el saldo de cuentas bancarias claramente identificadas, los cuales no presentan a priori problema de identificación alguno. Es decir, no recaen sobre créditos que, en su caso, podrían adolecer de la referida falta de determinación por no estar suficientemente identificados en el contrato de Prenda (por ejemplo, si en el contrato de Prenda se definiera el objeto sobre el que ésta recae con fórmulas ambiguas del tipo «cualesquiera derechos de crédito futuros que pudieran traer causa en...», etc.).

B) *Ámbito de aplicación de las Prendas del RDL 5/2005*

Visto lo anterior, por otro lado, también viene a colación plantearse si el juez del concurso podría socavar la eficacia de dichas prendas alegando que las garantías previstas en el régimen del RDL 5/2005 no pueden ser utilizadas en las financiaciones de proyectos, por no darse en este tipo de operaciones los presupuestos para su aplicación.

Esta argumentación podría basarse en que el art. 2 RDL 5/2005 establece que el ámbito de aplicación del mismo son los «acuerdos de garantía financiera» que garantizan una «obligación financiera principal» en el sentido del art. 6 RDL 5/2005, de forma que el juez del concurso pudiera interpretar que el crédito garantizado en el marco de la financiación de un proyecto no encaja en la definición de «obligación financiera principal» por no tratarse de un «instrumento financiero» de los previstos en el art. 2 de la Ley del Mercado de Valores (13). Es decir, que de acuerdo con esa interpretación, las Prendas sobre Cuentas constituidas no podrían estar sometidas al RDL 5/2005.

En consecuencia, podría desvirtuarse por completo la efectividad de una Prenda del RDL 5/2005 sobre cuentas bancarias en caso de concurso del deudor en la medida que les sería de aplicación lo previsto en el Código Civil, tratándose por tanto de Prendas Ordinarias (ya que no podría ser aplicable el régimen de una Prenda Sin Desplazamiento ya que al haberse constituido como Prendas del RDL 5/2005, no existiría la necesaria inscripción en el Registro de Bienes Muebles) por



lo que, en consecuencia, los créditos futuros nacidos después de la declaración del concurso correrían el riesgo de no ser considerados como créditos con privilegio especial.

Sin embargo, existen sólidos argumentos para oponerse a esta interpretación en la medida que:

i) Tanto la redacción del RDL 5/2005 como la versión en lengua española de la Directiva 2002/47/CE (la «Directiva») permiten incluir dentro de su ámbito de aplicación, tanto el tipo de derechos de crédito garantizados en las financiaciones de proyectos (contratos de financiación y Contrato Marco de Operaciones Financieras —el cual permite acotar el riesgo de fluctuación de los tipos de interés—) como el objeto pignorado (las cuentas bancarias) (14) (15). A tal efecto, cabe tener en cuenta:

a) Que el art. 6 RDL 5/2005 (y el art. 2 de la Directiva) establece que se entenderá por «acuerdo de garantía pignoraticia» aquel en virtud del cual «el garante presta una garantía financiera en forma de título pignoraticio a un beneficiario o a su favor, conservando la propiedad del bien o derecho de crédito objeto de garantía».

b) Que el art. 6 RDL 5/2005 (y el art. 2 de la Directiva) establece que por «obligaciones financieras principales» se entiende a «aquellas obligaciones garantizadas mediante un acuerdo de garantía financiera que dan derecho a un pago en efectivo o a la entrega de instrumentos financieros» y, asimismo, establece que «las obligaciones financieras principales pueden consistir total o parcialmente en: a) Obligaciones presentes, futuras o condicionales, incluidas las obligaciones procedentes de un acuerdo de compensación contractual o similar; b) Obligaciones propias o de terceros; c) Obligaciones periódicas».

c) Que el art. 7 RDL 5/2005 establece que la «garantía financiera» que se aporte debe con-

sistir exclusivamente en, entre otros, «efectivo, entendiéndose por tal el dinero abonado en cuenta en cualquier divisa» y, asimismo, el considerando 18 de la Directiva establece que «debe ser posible aportar dinero como garantía (...) en las garantías prendarias».

ii) En la SAP Barcelona de 30 de septiembre de 2008, se admite la aplicabilidad de las garantías financieras previstas en el RDL 5/2005 a un tipo de contrato/«obligación financiera principal» mucho más cercano al tipo de créditos garantizados en una financiación de proyecto que a una operación de «ajuste de dinero» u «operación por diferencias» o cualquier instrumento financiero previsto en el art. 2 de la Ley del Mercado de Valores (16) (17).

iii) En la reforma del RDL 5/2005 llevada a cabo por medio de la Ley 7/2011, que tenía por objeto precisamente aclarar algunas cuestiones sobre el ámbito de aplicación del RDL 5/2005, no se incluyó matiz alguno que impida dicha interpretación.

iv) A día de hoy, ya existe doctrina autorizada que secunda esta interpretación (18).

v) Que de acuerdo con lo que se establece en el apartado siguiente, esta interpretación no implica un socavamiento del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva.

C) *Medidas cautelares de suspensión de ejecución de las Prendas del RDL 5/2005*

El considerando 17 de la Directiva prevé la posibilidad de que los Estados incluyan la posibilidad de un control judicial de la ejecución de un Prenda del RDL 5/2005 posterior a la ejecución de ésta y, por otro lado, el art. 4.4 de la Directiva impide expresamente sujetar la ejecución a la aprobación de las cláusulas relativas a la ejecución a la aprobación de un Tribunal.

Por tanto, podría inferirse que no caben medidas cautelares tendentes a la paralización de la ejecución de una Prenda del RDL 5/2005, en la medida que al valorar el juez el *fumus bonus iuris* de la misma, estaría entrando a valorar / controlando la ejecución de dicha prenda y, por otro lado, se estaría sometiendo la ejecución prenda a la aprobación de un Tribunal.

Sin embargo, en caso de que se cuestionara la propia constitución de la Prenda del RDL 5/2005, es probable que prosperaran medidas cautelares que obligasen al acreedor pignoraticio a inhibirse del ejercicio de la facultad de ejecutarla, de acuerdo con lo dispuesto en la LEC lo que, de facto, permitiría hacer valer al deudor el derecho constitucional a la tutela judicial efectiva.

Además, cabe recordar que el art. 15.5 RDL 5/2005 prevé la posible rescisión o impugnación de una Prenda del RDL 5/2005 de acuerdo con lo previsto en el art. 71 LC.

IV. ALGUNAS ESTRATEGIAS ANTE EL IMPAGO DEL DEUDOR

1. Escenarios posibles

Ante un supuesto de impago en una financiación cuya amortización se haya previsto en base a las rentas generadas por un Contrato Principal, cabe plantear algunas estrategias para la ejecución de garantías y otros mecanismos para resarcir, en lo posible, el perjuicio del acreedor. A tal efecto, cabe analizar algunos escenarios posibles:

i) aquellos casos en los que el Contrato Principal genera los recursos esperados, que son ingresados en las cuentas bancarias previstas en los contratos de financiación, pero por cualesquiera otras circunstancias (sobrecostes asociados al proyecto, etc.) el deudor no paga la financiación (el «**Primer Escenario Posible**»); y

ii) aquellos casos en los que el impago del deudor proviene, a su vez, de una falta de pago de los importes previstos en el Contrato Principal por parte de la contraparte del deudor pignoraticio en ese contrato (el «**Segundo Escenario Posible**»).

2. Primer Escenario Posible

En un caso en que el acreedor hubiera financiado al deudor la construcción de un inmueble para que éste, a su vez, lo arrendara a un arrendatario (el Contrato Principal consistiría en este contrato de arrendamiento) para que con las rentas obtenidas, éste amortizara la financiación concedida, sería posible que por existir sobrecostes imprevistos en los trabajos de construcción el deudor no pudiera

atender puntualmente dicha amortización. Y ello aunque el arrendatario satisficiera puntualmente la renta en la cuenta bancaria prevista en los contratos de financiación (debidamente pignorada con una Prenda del RDL 5/2005).

En este escenario, teniendo en cuenta que el Contrato Principal (el contrato de arrendamiento) sí generaría las rentas esperadas, no sería una estrategia lógica para el acreedor la de ejecutar las Prendas sobre el Contrato Principal, sino la de llevar a cabo sucesivas ejecuciones parciales de las Prendas sobre las Cuentas Bancarias, en la modalidad de Prendas del RDL 5/2005 (19) ya que:

i) Fácilmente se podría afectar al pago de la deuda la totalidad de los ingresos percibidos por el deudor en virtud del Contrato Principal;

ii) El procedimiento para ejecutarlas previsto en el art. 12 RDL 5/2005 sería más ágil que el previsto en el CC y en la LEC;

iii) No existiría riesgo alguno de falta de «oponibilidad» y «reipersecutoriedad»;

iv) La eventual declaración de concurso del deudor pignoraticio no afectaría, a priori, a la posibilidad del acreedor pignoraticio de ejecutar las Prendas del RDL 5/2005 y, por tanto, tampoco sería necesario atender el plazo de espera previsto en el art. 56.1 LC (20) antes de llevar a cabo la ejecución de las Prendas sobre Cuentas; y

v) No existiría el riesgo de que el acreedor pignoraticio debiera asumir la diferencia entre el valor del crédito pignorado y la deuda liberada (toda la deuda o importe equivalente al treinta por cien de la valoración del crédito) ya que únicamente se aplicaría al pago de la deuda el saldo de la cuenta bancaria en el momento de la ejecución y, por tanto, en virtud de las operaciones de liquidación el deudor sólo quedaría liberado de la parte de su deuda equivalente a ese importe.

3. Segundo Escenario Posible

A) Estrategia

Siguiendo con el mismo ejemplo, sería posible que el motivo por el cual el deudor no pudiera atender puntualmente la amortización de la financiación recibida, no fuera la existencia de sobrecostes en la construcción, etc. sino el hecho de que el arrendatario no satisficiera las rentas previstas.

En este caso, ejecutar las Prendas sobre las Cuentas Bancarias no sería útil porque en éstas no habría saldo alguno (21) y, por otro lado, ejecutar las Prendas sobre el Contrato

Principal tampoco sería útil ya que, lógicamente, los derechos de crédito derivados de un Contrato Principal que no genera rentas difícilmente tendrían valor real alguno.

Visto lo anterior, queda claro que ejecutar Prendas sobre Créditos no sería una estrategia eficiente a priori (22), sino que la mejor estrategia para el acreedor consistiría en ejecutar la hipoteca que se habría otorgado sobre el activo inmobiliario.

B) Algunas consideraciones en relación los instrumentos para llevar a cabo dicha ejecución hipotecaria

En este sentido, cabe mencionar que ante la ejecución de la hipoteca que gravara los activos inmobiliarios del proyecto financiado, existiría el riesgo de la posible supervivencia del Contrato Principal.

Ello porque existen resoluciones judiciales en las que se prevé la supervivencia de contratos de arrendamiento i) independientemente de si dicho contrato fue suscrito con anterioridad o posterioridad a la carga hipotecaria (23), no aplicando por tanto la regla general de prioridad temporal; o bien ii) independientemente de que el contrato de arrendamiento hubiera sido inscrito en el registro de la propiedad (24), en la medida que las condiciones que imponen los tribunales para que el adjudicatario en el procedimiento de ejecución tenga la condición de «tercero de buena fe» y, por tanto, no se le pueda oponer el contrato de arrendamiento son, en la práctica, muy difíciles de ser cumplidas (25) (26) (27) (28).

Por ello, en la práctica, el adjudicatario de los activos inmobiliarios asumiría un riesgo alto de que éstos estuvieran vinculados a un Contrato Principal que no genera rentas y que, a su vez, de facto impediría la suscripción de un nuevo contrato.

Por tanto, ante ese escenario, la mejor estrategia para el acreedor podría consistir en conseguir extinguir el Contrato Principal al objeto de i) sustituirlo por un nuevo contrato o ii) poder llevar a cabo la ejecución de las cargas hipotecarias sin que el activo inmobiliario del proyecto financiado estuviera vinculado al Contrato Principal. Para ello, las posibles alternativas podrían ser las siguientes:

i) Hacer uso de la acción subrogatoria prevista en el art. 1111 CC y desarrollada por la STS de 26 de abril de 1962 y, especialmente, las STS de 15 de marzo de 2002, de 11 de diciembre de 2001, de 11 de octubre de 2001, de 10 de septiembre de 2001 y de 16 de junio de 1999 sobre la interpretación flexible de los requisitos de subsidiariedad, insolvencia y preexistencia del crédito; o bien

ii) Pactar con el deudor pignoraticio (que es parte en el Contrato Principal) en los contratos de financiación, mecanismos que permitiesen al acreedor pignoraticio llevar a cabo acciones tendentes a conseguir la extinción del Contrato Principal si el deudor pignoraticio no lo hiciera (las «Acciones») para que fuera posible, según el caso, incluso suscribir en su nombre un nuevo Contrato Principal.

En este sentido, si bien los mecanismos para la suscripción de ese nuevo Contrato Principal no presenta excesivos problemas con el otorgamiento de un poder a favor del acreedor cabe añadir, en cuanto a las Acciones, que podrían existir varios mecanismos:

(a) Apoderamiento:

El deudor pignoraticio podría conceder un poder que facultara al acreedor a iniciar las

acciones judiciales oportunas necesarias para, en nombre y representación y por cuenta de aquél, extinguir el Contrato Principal y que el proyecto financiado quedara desocupado.

Sin embargo, hay que recordar:

a. De acuerdo con el criterio del Tribunal Supremo, la irrevocabilidad de un poder (que se haya configurado como tal) deberá responder a una justa causa (29), es decir, que exista un negocio cuyo medio de ejecución sea el poder irrevocable, el cual subsistirá mientras subsista dicho negocio; y

b. Al actuar el acreedor pignoraticio en el procedimiento judicial por cuenta y en representación del deudor (por actuar en virtud de un apoderamiento), éste podría en cualquier momento desistir de la acción instada por el acreedor pignoraticio.

(b) Cesión de las Acciones:

Podría pactarse en el Contrato de Garantías la cesión de las Acciones por parte del deudor pignoraticio a favor del acreedor (la «Cesión»). Si bien este mecanismo no contraría con el riesgo derivado del ulterior desistimiento del procedimiento por parte del deudor pignoraticio, plantea algunos riesgos derivados de lo dispuesto en el art. 10 LEC.

Ello porque el art. 10 LEC establece que sólo serán considerados como partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio «como titulares de la relación jurídica u objeto litigiosos». Por tanto, en la medida que quien tiene la condición de parte en el Contrato Principal es el deudor pignoraticio, existirá el riesgo de que el juez desestime la demanda presentada por el acreedor pignoraticio por la eventual falta de legitimación activa de éste. ■

NOTAS

(1) A los efectos del presente artículo no hemos tenido en cuenta las cesiones de créditos futuros realizadas al amparo de lo dispuesto en la disp. adic. 3.ª Ley 1/1999 (utilizadas como mecanismo de garantía en financiaciones de proyectos en las que en lugar de un Contrato Principal existen un conjunto indeterminado de créditos futuros) por no tratarse propiamente de Prendas sobre Créditos, aunque en la práctica cumplan la misma función que éstas.

(2) Aplicable si concurren entidades de crédito; las empresas de servicios de inversión; las entidades aseguradoras; las instituciones de inversión colectiva en valores mobiliarios y sus sociedades gestoras; los fondos de titulización hipotecaria, los fondos de titulización de activos y las sociedades gestoras de fondos de titulización; los fondos de pensiones, y otras entidades financieras, según se definen en el art. 4.5 Directiva 2006/2048 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2006, relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a su ejercicio.

(3) El art. 572.2 LEC establece que «también podrá despacharse ejecución por el importe del saldo resultante de operaciones derivadas de contratos formalizados en escritura pública o en póliza intervenida por corredor de comercio colegiado, siempre que se haya pactado en el título que la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el acreedor en la forma convenida por las partes en el propio título ejecutivo. En este caso, sólo se despachará la ejecución si el acreedor acredita haber notificado previamente al ejecutado y al fiador, si lo hubiere, la cantidad exigible resultante de la liquidación».

(4) Esta problemática no existe en relación con las Prendas sobre Cuentas por la naturaleza del objeto sobre el que recaen (la valoración se limita al saldo de las mismas).

(5) El art. 1872 CC establece: «... Si en la primera subasta no hubiese sido enajenada la prenda, podrá celebrarse una segunda con iguales formalidades; y, si tampoco diere resultado, podrá el acreedor hacerse dueño de la prenda. En este caso estará obligado a dar carta de pago de la totalidad de su crédito».

(6) El art. 651 LEC establece: «... Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos».

(7) De acuerdo con lo dispuesto, entre otros, en el FD cuarto de la Resolución de la DGRN de 18 de marzo de 2008, que establece que la Prenda Sin Desplazamiento carece de «reipersecutoriedad» de acuerdo con lo dispuesto en el art. 16 LHMPSP, que atribuye dicho efecto a la hipoteca mobiliaria pero no se lo atribuye a la Prenda Sin Desplazamiento.

Por otro lado, dicha Resolución establece que la Prenda Sin Desplazamiento no tiene reconocido el efecto de la «oponibilidad» porque el art. 56 LHMPSP establece que «la constitución de la prenda no perjudicará, en ningún caso, los derechos legítimamente adquiridos en virtud de documento de fecha auténtica anterior, por terceras personas sobre bienes pignorados», lo cual da sentido lógico a i) la prohibición de gravar con una Prenda Ordinaria el bien previamente sujeto a Prenda Sin Desplazamiento prevista en el art. 55 LHMPSP; ii) la consideración del deudor pignoraticio como depositario prevista en el art. 59 LHMPSP; y iii) la imposibilidad de traslado del bien pignorado sin consentimiento del acreedor prevista en el art. 60 LHMPSP, así como lo previsto en el art. 63 LHMPSP.

(8) A tal efecto, entendemos que no podría interpretarse que la infracción de la prohibición de disponer del objeto pignorado sin el consentimiento del acreedor prevista en el art. 4 LHMPSP implicaría la nulidad de dicha disposición, en la medida que ello colisionaría con la regla general conforme a la cual, no gozan de reipersecutoriedad ni oponibilidad y, asimismo, las reglas generales sobre la «nulidad absoluta» por infracción de normas.

(9) A tal efecto, la STS de 373/2012, de 20 junio, establece «lo dispuesto en RDL 5/2005, que constituye norma especial aplicable a las entidades de crédito —según el ap 3 de la disp. adic. 2.ª Ley 22/2003— y que traspuso la Directiva 2002/47/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 6 de junio de 2002, sobre acuerdos de garantía financiera. Y, en particular, el art. 15.4 del mismo, que establece que el derecho de ejecución separada de la garantía, ejercitado en el caso por

la acreedora ahora recurrente, no resulta limitado, restringido o afectado, en cualquier forma, por la apertura de un procedimiento concursal de la deudora pignorante».

(10) El art. 71.5 LC establece que en ningún caso podrán ser objeto de rescisión: i) los actos ordinarios de la actividad profesional o empresarial del deudor realizados en condiciones normales; ii) los actos comprendidos en el ámbito de leyes especiales reguladoras de los sistemas de pagos y compensación y liquidación de valores e instrumentos derivados; y iii) las garantías constituidas a favor de los créditos de Derecho Público y a favor del FOGASA en los acuerdos o convenios de recuperación previstos en su normativa específica.

(11) Sobre la aplicación de lo dispuesto en el art. 1256 CC («la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes») y el principio de buena fe; si la determinación documental del saldo genera la inversión de la carga de la prueba; etc.

(12) Tal y como se indica más adelante, el considerando 17 de la Directiva sólo prevé la posibilidad de que los Estados incluyan la posibilidad de un control judicial de la ejecución de un Prenda del RDL 5/2005 posterior a la ejecución de ésta y, por otro lado, el art. 4.4 de la Directiva impide expresamente sujetar la ejecución a la aprobación de las cláusulas relativas a la ejecución a la aprobación de un Tribunal.

(13) Entendiendo que el concepto de «obligación financiera principal» debe interpretarse de acuerdo con el significado que le atribuye la ISDA (International Swaps and Derivatives Association).

(14) Ello a pesar de que en la versión en lengua inglesa de la Directiva, se haga referencia a los acuerdos de «Cash Settlement» que podrían traducirse como «ajuste de dinero» o «liquidación por diferencias» en lugar de «pago en efectivo».

(15) Tal y como afirma Karolina LYCZKOWSKA en «La constitución, el objeto y las modalidades de las garantías financieras», han seguido un criterio amplio de aplicación de las garantías financieras en la trasposición de la Directiva los siguientes estados: Polonia (refiriéndose directamente a «obligaciones pecuniarias»), Francia (vinculando la aplicación a la

intervención de partes cualificadas), Bélgica (omitiendo la definición de «obligación financiera»), Finlandia (refiriéndose a todo tipo de deudas) o Reino Unido (omitiendo la parte relacionada con la exigencia de entrega de los instrumentos financieros y/o derechos de pago en efectivo o «cash settlement»).

(16) Se trataba de una «póliza de crédito para la cobertura de operaciones de comercio exterior y otras», la cual se destinó a financiar el anticipo de una serie de facturas aplicando el correspondiente descuento.

(17) Por otro lado, la STS de 20 de junio de 2012 (que ratificó lo dispuesto en el art. 15.4 RDL 5/2005) no entró a valorar la validez del acto de constitución de la garantía porque ésta no había sido discutida ni su rescisión pretendida.

(18) Karolina LYCZKOWSKA en «La constitución, el objeto y las modalidades de las garantías financieras», tesis doctoral dirigida por el Dr. Ángel Francisco Carrasco Perera, Universidad de Castilla-La Mancha.

(19) Hay que recordar que el RDL 5/2005 incluye en su ámbito de aplicación un límite subjetivo. Es decir, sólo pueden beneficiarse de las Prendas del RDL 5/2005 los sujetos previstos en el art. 4 RDL 5/2005. Los sujetos distintos a éstos, deberán configurar las Prendas sobre Cuentas Bancarias como Prendas Ordinarias o Prendas Sin Desplazamiento.

(20) «... no podrán iniciar la ejecución o realización forzosa de la garantía hasta que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho o transcurra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiera producido la apertura de la liquidación...»

(21) A no ser que, excepcionalmente, los contratos adicionales al Contrato Principal (garantías, avales, contratos de seguro, etc.) generaran saldo alguno.

(22) Hay que recordar que ni la ejecución de las Prendas Sobre el Contrato Principal ni la ejecución de las Prendas Sobre Cuentas podrían dar una solución satisfactoria al acreedor ya que, en definitiva, no se estarían generando los recursos que permitieran amortizar la financiación.

(23) A tal efecto: SAP Asturias 203/2001; SAP Alicante 265/2003; SSTs de 23 de febrero de 1991, de 6 de mayo de 1991 y de 21 de julio de 1998.

(24) En este sentido: SAP Barcelona 493/2009, SAP Baleares 175/2012 y SAP Málaga 295/2003.

(25) La SAP Barcelona 493/2009 establece que «en cuanto a la falta de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad debe destacarse que, tanto el art. 14 como el 29 LAU hacen referencia al art. 34 LH sin exigir, a diferencia del art. 13 LAU, la inscripción en el Registro, por lo que, se trata de que deben concurrir los requisitos del art. 34

LH, lo cual permite afirmar que el conocimiento por el comprador del hecho de encontrarse la vivienda arrendada, puede derivar no sólo de la inscripción de dicho arrendamiento en el Registro de la Propiedad sino también de circunstancias extrarregistrales, como es el conocimiento previo por el adquirente». La STS de 13 de mayo de 2009 reitera que «la buena fe no concurre cuando se conoce lo que el Registro no publica —realidad extrarregistral—».

(26) La STS 90/2005 establece que «la buena fe no sólo significa el desconocimiento total de la inexactitud registral, sino también la ausencia de posibilidad de conocer la exactitud (no se actúa de buena fe cuando se desconoce lo que con la exigible diligencia normal o adecuada al caso se debería haber conocido)».

(27) La SAP Málaga 295/2003 dicta que no concurre buena fe cuando el adquirente, por el proceso de ejecución hipotecaria donde se hizo saber la subasta a los arrendatarios, conocía la existencia del arrendamiento.

(28) La SAP Alicante 22 de mayo de 2003 establece que «tiene establecido la jurisprudencia, con reiteración, que la buena fe no implica sólo el desconocimiento de la inexactitud del Registro de la Propiedad, sino también la posibilidad de conocer la discordancia».

(29) SSTs de 31 octubre 1987, de 11 mayo de 1993 y de 19 de noviembre de 1994.

LA COMPRAVENTA



NOVEDAD



AUTOR:
Eugenio
Llamas Pombo

- La presente obra, constituye un verdadero Tratado de la **Compraventa**, en el que, junto con los aspectos generales, se estudian por separado y minuciosidad todas las distintas «compraventas» que existen en el ámbito jurídico-privado.

El tratamiento de la materia se aborda con unidad sistemática, homogeneidad y proporcionalidad de sus diferentes partes y el imprescindible rigor teórico, pero si entrar en estériles discusiones dogmáticas, para centrarse en los **problemas prácticos y su solución a la luz de la legislación vigente**, cuyo examen, comentario e interpretación ha merecido particular atención; y, especialmente, de la **copiosa jurisprudencia** que se cita.

- Ficha técnica versión papel: Páginas: 1.332
Encuadernación: Tapa dura / ISBN: 978-84-9020-338-5.

Versión papel con 5% de dto.

PVP: ~~120,19~~ € (+IVA)

AHORA: 114,18 € (+IVA)

Versión digital (smarteca)

103,31 € (+IVA)

smarteca

Tu biblioteca profesional al alcance de un clic



ADQUIERA HOY MISMO SU EJEMPLAR:



Wolters Kluwer
LA LEY

Servicio de Atención al Cliente:

902 250 500 tel. / clientes@wke.es / www.laley.es

Internet: http://tienda.wke.es • smarteca: www.smarteca.es