

LA VIVIENDA HABITUAL EXENTA POR DEUDAS DEL EMPRESARIO INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA¹

Ángel Carrasco Perera
Catedrático de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 29 de octubre de 2013

Consideraciones sobre la exención de la vivienda habitual de la responsabilidad del empresario de responsabilidad limitada. Arts. 7-10 Ley de Emprendedores.

La Ley de Emprendedores ha introducido en el Derecho español la figura del “empresario persona física de responsabilidad limitada”. Su propósito casi único es salvar la vivienda habitual de esta persona natural de las responsabilidades en que pueda incurrir en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional, bajo determinadas condiciones de inscripción en el Registro Mercantil y en el Registro de la Propiedad. La limitación de responsabilidad está sujeta también a la condición de formulación y, en su caso, auditoría de las cuentas anuales y deberá depositar las cuentas en el Registro Mercantil. “No podrá beneficiarse” de la limitación de responsabilidad el deudor que hubiere actuado con fraude o negligencia grave en el cumplimiento de sus obligaciones con terceros, siempre que así constare acreditado por sentencia firme o en concurso declarado culpable.

A continuación se hacen algunas propuestas interpretativas sobre el alcance de esta exención de responsabilidad de la vivienda habitual (vh)

1. *La exención de responsabilidad de la vh por deudas empresariales/profesionales es un límite al art. 1911 CC, pero no una limitación de la capacidad dispositiva*

¹ Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad (“Grupo de Investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo”), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera.

- del empresario, que puede hipotecar esta vivienda en garantía de aquellas mismas deudas por cuya responsabilidad estaría exenta.*
- 2. La vh puede ser privativa o en comunidad matrimonial. Pero no la privativa del otro cónyuge, cuando, por ejemplo, este cónyuge no empresario ha afianzado la deuda empresarial/profesional del empresario de responsabilidad limitada.*
 - 3. Según el art. 8.2, podrá beneficiarse de la limitación de responsabilidad la vh del deudor siempre que no supere su valor 300.000 (multiplicada por 1,5 en municipios de $\geq 1.000.000$ habitantes: 450.000 euros). Este valor se determina en el momento en que la inscripción de la vh se inscriba en RP conforme al art. 10.1. Las variaciones posteriores no serán significativas.*
 - 4. Pero no está claro quién determina el valor ni si se requiere una tasación de terceros. Parece que es el propio empresario el que determina este valor, siempre por debajo del tope legal porque de otra manera el régimen de limitación de responsabilidad no se aplicaría.*
 - 5. ¿Cómo impugnaría este valor un acreedor interesado en la no limitación de responsabilidad? La Ley nada dispone y es seguro que no puede hacerse esta impugnación en el juicio ejecutivo en que se reclama el pago.*
 - 6. Del valor de la vivienda no se descuentan las cargas preferentes que existieran al tiempo de constitución del régimen de responsabilidad limitada.*
 - 7. Practicada la inscripción en RP, no se inscribirán anotaciones preventivas de embargo salvo “que del mandamiento resultare” que se aseguran deudas no empresariales/profesionales o se trate de deudas empresariales/profesionales contraídas con anterioridad a la inscripción de limitación de responsabilidad o de obligaciones tributarias o de Seguridad Social. No se mencionan las deudas aseguradas con garantía real, porque éstas no cursan ejecutivamente por medio de anotaciones preventivas de embargo.*
 - 8. “Del mandamiento resultare”. Lo normal es que el mandamiento no exprese la naturaleza empresarial/privada de la deuda. Inevitablemente, la determinación final de este extremo quedará a la calificación registral.*
 - 9. El juez del concurso puede acordar la nulidad de la traba preconcursal acordada por otro juzgado ordinario, si el embargo sobre la vh obedece a deudas empresariales/profesionales de un empresario exento.*
 - 10. “Anotaciones de embargo”. U otras anotaciones registrales cautelares de la ejecución de un activo en un procedimiento de ejecución, como la de crédito refaccionario. ¿Tampoco podrá inscribirse como cautelar una prohibición de disponer, porque el acreedor empresarial no tiene interés en dicho activo exento? Estimo lo contrario, porque el régimen de limitación de responsabilidad*

no es absoluto y puede resolverse en caso de que el empresario hubiere actuado con fraude o negligencia grave (art. 8.4).

- 11. Si el empresario de responsabilidad limitada fuera declarado en concurso, la vh tendría que figurar en la masa activa con una reserva de destino, en la que no participarían los acreedores empresariales/profesionales. Pero el reparto del producto no puede ser realizado hasta que conste la calificación del concurso, ya que la limitación desaparecería si finalmente es calificado de concurso culpable.*
- 12. Según posición unánime de los Jueces Mercantiles de Madrid, el régimen de exención se aplicará igualmente cuando el empresario utiliza su vh para el desarrollo de su actividad empresarial (despacho), salvo que se haya incurrido en fraude al inscribir como vh un bien destinado exclusivamente a despacho profesional.*
- 13. El régimen no afecta a los acreedores empresariales/profesionales “anteriores” a la inscripción del régimen, salvo que unánimemente consientan. Acreedor anterior es aquél cuyo título de deuda (el contrato del que resulte la deuda) resulte anterior a la inscripción, aunque ésta todavía no haya llegado a nacer o no fuere líquida en dicho momento. Las deudas “futuras futuras” no se consideran deudas “anteriores”.*
- 14. Las deudas de responsabilidad civil extracontractual no se deben considerar deudas empresariales/profesionales, aunque la responsabilidad nazca con ocasión del ejercicio de una actividad empresarial, pero sólo si esta responsabilidad no quedaría cubierta también por la acción de responsabilidad contractual. En este caso se trataría de una deuda exenta.*
- 15. Si la vh es bien común del matrimonio, aquélla responde de las deudas empresariales/profesionales del otro cónyuge, cuando sean deudas que conforme al régimen civil aplicable deban generar responsabilidad de los bienes gananciales, salvo que el cónyuge empresario/profesional deudor esté también sometido al mismo régimen de limitación de responsabilidad de la Ley de Emprendedores.*