



GUÍA DESMANTELAMIENTO · 7 MIN

Desmantelamiento industrial en procedimientos concursales

Desmantelamiento industrial en caso de insolvencia: responsabilidad, presión de plazos y realización de la masa. Guía práctica para administradores concursales.

Situación de partida

El administrador concursal está sometido a una fuerte presión de plazos: debe asegurar y realizar la masa concursal y, al mismo tiempo, cumplir obligaciones de Derecho público (prevención de riesgos, legislación ambiental). Los incumplimientos pueden derivar en responsabilidad personal.

Los emplazamientos industriales en concurso presentan con frecuencia un retraso acumulado en el mantenimiento. Las sustancias peligrosas, las estructuras deterioradas y las situaciones de contaminación sin aclarar dificultan la realización y exigen conocimientos especializados.

La venta de componentes de la instalación, maquinaria y materiales puede aumentar considerablemente la masa concursal, siempre que el desmontaje y la venta se realicen de forma técnicamente correcta y a precios de mercado.

La comunicación con las autoridades (control de inmisiones, medio ambiente, inspección de obras) requiere experiencia en los respectivos ámbitos jurídicos y sus plazos.

Nuestro enfoque

Evaluación inicial rápida del emplazamiento en 48 horas: levantamiento del estado actual, riesgos por sustancias peligrosas, necesidades de aseguramiento y primera estimación de costes para la masa.

Prevención de riesgos y medidas de aseguramiento: vallado, aseguramiento de sustancias peligrosas y cumplimiento del deber de seguridad del tráfico antes de que empiece el desmantelamiento propiamente dicho. Así se evitan órdenes de la autoridad y ejecuciones subsidiarias.

Optimización de la realización: identificación y comercialización sistemáticas de componentes, maquinaria y materiales aprovechables. Los ingresos por chatarra contribuyen activamente a incrementar la masa.

Desmantelamiento como contratista general: un único interlocutor para todo el proceso, desde la retirada de sustancias peligrosas y la demolición hasta el terreno listo para edificar. Menos riesgos de interfaz para el administrador concursal.

Gestión ante las autoridades: asumimos la comunicación con las autoridades de autorización y de medio ambiente, y elaboramos todas las notificaciones, solicitudes de autorización y justificantes necesarios.

Desarrollo

1. Evaluación inicial (48 horas)

Visita al emplazamiento, evaluación rápida de sustancias peligrosas, necesidades de aseguramiento, indicación de costes para la masa. Resultado: base de decisión para el administrador concursal.

2. Aseguramiento y realización (semana 1–4)

Prevención de riesgos, deber de seguridad del tráfico, identificación y comercialización de activos aprovechables. En paralelo: informe de sustancias peligrosas y solicitudes de autorización.

3. Desmantelamiento (mes 2–6)

Retirada de sustancias peligrosas, desmantelamiento selectivo, gestión de residuos. Documentación continua y coordinación con el administrador concursal.

4. Entrega (cierre)

Terreno listo para edificar, documentación final completa, balances de masas, justificantes de gestión de residuos. Base para la venta o la transmisión del terreno.

Preguntas frecuentes

¿Responde personalmente el administrador concursal por los daños ambientales?

El administrador concursal puede responder personalmente si incumple obligaciones de Derecho público. En particular, como titular del poder de disposición le corresponde el deber de prevenir riesgos y asegurar las sustancias peligrosas. Una evaluación inicial y un aseguramiento rápidos minimizan este riesgo.

¿Pueden reclamarse los costes de desmantelamiento como deudas de la masa?

Los costes de prevención de riesgos y de cumplimiento de obligaciones de Derecho público se consideran deudas de la masa según el § 55 de la InsO (Ley Concursal alemana). La delimitación respecto de los créditos concursales debe examinarse en cada caso.

¿Con qué rapidez puede empezar el desmantelamiento?

Las medidas de aseguramiento pueden comenzar de inmediato. El desmantelamiento propiamente dicho requiere autorizaciones que, por el procedimiento acelerado, pueden concederse en un plazo de 4 a 8 semanas. En situaciones de peligro también son posibles medidas inmediatas sin disponer de la autorización completa.

¿Puede el desmantelamiento aumentar el precio de venta del terreno?

En la mayoría de los casos, sí. Un terreno saneado y desmantelado alcanza en el mercado un precio claramente superior al de un emplazamiento antiguo contaminado. Por lo general, la diferencia supera los costes de desmantelamiento, sobre todo en áreas metropolitanas con gran demanda de suelo.

Hablemos de su proyecto

Respuesta en 24 horas en días laborables.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 200 Leer en línea: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/insolvenzverwalter-rueckbau