

La declaración de concurso en empresas del sector inmobiliario

RAFAEL GÓMEZ DE LA SERNA-SOCIO.

IGNACIO ALONSO-CUEVILLAS ASOCIADO

LEXLAND ABOGADOS

A nadie escapa la difícil situación que atraviesa el sector inmobiliario como consecuencia de la crisis económica, lo que ha forzado a muchas empresas a declararse en concurso ante la imposibilidad efectiva o inminente de cumplir con sus obligaciones regulares de pago.

No obstante carecer en nuestro país de una regulación concursal específica para empresas del sector inmobiliario, la casuística ha venido a determinar en los últimos tiempos una serie de constantes presentes en aquellos concursos que afectan a este tipo de sociedades.

Efectos del concurso sobre los contratos: Como regla general, y de conformidad con lo previsto en el artículo 61 de la Ley Concursal (LC), la declaración de concurso no lleva aparejada, per se, la resolución de los contratos bilaterales en vigor, llegando la norma concursal al extremo de determinar la nulidad de cualquier cláusula que

faculte a una de las partes para resolver el contrato en caso de verse la otra parte involucrada en un procedimiento concursal.

Esta previsión resulta especialmente relevante cuando hablamos de empresas dedicadas, a la promoción inmobiliaria, en la medida que resulta muy frecuente que dichas entidades participen de contratos en los cuales se pacta la entrega de una cantidad anticipada por el comprador de un inmueble en construcción, garantizando ambas partes el cumplimiento de las obligaciones a su cargo mediante cauteles tales como el establecimiento de arras penitenciales, confirmatorias o penales, o incorporando previsiones tales como la facultad de desistimiento unilateral del contrato en caso de no obtenerse financiación por el comprador.

En estos supuestos lo habitual es que, cuanto menos desde el prisma concursal, el comprador de una vivienda no figure como titular de un crédito, sino como deudor contingente de la concursada, estando su deuda condicionada a la finalización y entrega del inmueble.

En estos supuestos, la actuación de los administradores concursales –cuanto menos en aquellos supuestos de intervención o suspensión de facultades de la concursada– implica evaluar, con la mayor objetividad y realismo posible, si la empresa está en disposición de concluir la obra en los plazos acordados, toda vez que, de no ser así, deberá proponerse, en interés del concurso, la resolución del contrato a través del incidente previsto en el artículo 61 LC.

Ejecuciones de créditos con garantía real: Respecto a las ejecuciones, el artículo 55 LC dispone que, como norma general, una vez declarado el concurso ya no podrán iniciarse nuevas ejecuciones, quedando en suspenso las ejecuciones ya iniciadas, exceptuando de la antedicha regla los créditos con garantía real.

En consecuencia, la regla general para los créditos con garantía real es que éstos podrán ejecutarse, salvo que los bienes se hallen afectos a la actividad profesional del concursado, en cuyo caso no se podrá iniciar su ejecución bien hasta que haya transcurrido un año desde la

declaración del concurso, bien hasta la aprobación de un convenio o la apertura de la fase de liquidación.

Llegados a este punto el problema surge a la hora de determinar, con relación a empresas del sector inmobiliario,

qué bienes se hallan afectos a su actividad empresarial, decantándose la mayor parte de las resoluciones judiciales hacia un criterio técnico-económico que comprende aquellos bienes incluidos en el inmovilizado de la sociedad.

La fase de liquidación: A pesar de que la finalidad del concurso es que la concursada pueda continuar en el tráfico mercantil, la realidad es que, en la práctica, la mayoría de los concursos finalizan con la liquidación de la empresa.

En estos supuestos, el plan de liquidación deberá contener sistemas de venta que traten de asegurar la venta de los inmuebles, ya que de lo contrario procederá la venta de dichos bienes por medio de subasta pública, donde el producto de su liquidación será mucho menor.

Una de las alternativas que, en



este sentido, puede contener el plan de liquidación, para evitar la pública subasta, es encargar la venta a terceros conocedores del mercado (artículo 641 LEC) o acudir a sistemas de venta directa a precios competitivos a partir de las valoraciones contenidas en el inventario. ■

INFO

LEXLAND ABOGADOS

Barcelona
Muntaner, 240 (esq. Diagonal)
08021 BARCELONA
Tel.: + 34 932 404 011
barcelona@lexland.es

Madrid - Sevilla
Marbella - Londres - Casablanca
www.lexland.es
www.lexland-casablanca.com