



Una promoción inmobiliaria sin terminar.

### CURSO PRÁCTICO

## El comprador de vivienda no tiene crédito concursal

B.Alandete/V.M.-Vares. Madrid  
El magistrado del juzgado mercantil nº2 de Valencia, Fernando Presencia, lo tiene claro. A su juicio, el adquirente de una vivienda que ha visto cómo su promotora se declara en concurso sin haber terminado su piso no tiene la condición de acreedor concursal. Así lo manifestó durante la celebración del **Curso Práctico de Derecho Concursal organizado por Adade y CISS**, que tuvo lugar la semana pasada. El adquirente sólo obtendrá este estatus jurídico cuando opte por resolver su contrato de compraventa ante el incumplimiento de la concursada, matizó.

\*  
Ha de resolver el contrato de compraventa para ser acreedor.

Según su experiencia en varios concursos inmobiliarios, entre los que se encuentra el de Llaneira, lo primero

es intentar que las promociones afectadas se terminen, bien por la propia concursada en caso de estar en disposición para hacerlo, o bien a través de un tercero que compre esa promoción. Ahora bien, si el comprador prefiere resolver su contrato tendrá derecho a recibir la cantidad entregada a cuenta y ese crédito será contra la masa.

También en relación con el concurso inmobiliario, Presencia reconoció las dificultades que suele haber para lograr convenios con los acreedores. La mayoría prefiere cobrar un pequeño porcentaje de su crédito en liquidación antes que arriesgarse con un

convenio que deje a la promotora sin inmuebles. “Los bancos son los únicos que con sus hipotecas consiguen anclar los bienes”, afirmó Presencia, por lo que son los únicos que están dispuestos a negociar un convenio, concluyó.

Por su parte, Rafael Fuentes Devesa, magistrado del juzgado mercantil nº1 de Alicante, puso de relieve que los problemas que está planteando la Ley Concursal devienen de que está pensada para mercantilistas más que procesalistas. Preguntado respecto a si cree que, en el momento actual, es bueno plantearse una reforma de la norma, se inclinó por no “afrontar un cambio absoluto, aunque sí apostó por ello en relación a la propuesta anticipada de convenio que ahora se condiciona a postergarla a la fase de ejecución”.

Fuentes Devesa señaló que la inexistencia de convenios es fruto de la ausencia en España de cultura concursal. De hecho, explicó que el juez concursal está actuando como un médico forense ya que “nos llega el muerto [empresa], certificamos la defunción, hacemos la autopsia, lo cerramos y después lo enterramos”. En este punto, insistió en que la Ley Concursal “no es para enterrar cadáveres sino para curar enfermos”.

Finalmente, para evitar las dilaciones en el proceso, abogó por establecer un sistema de publicación rápido y no costoso que evite demoras en las publicaciones preceptivas del auto de declaración del concurso.