

El promotor en concurso debe seguir edificando la vivienda

El comprador seguirá pagando hasta que venza el plazo de entrega y pasará a ser deudor contra la masa y no concursal

Xavier Gil Pecharromán

MADRID. El derecho a recibir la vivienda, garaje o trastero objeto de un contrato de compraventa "no es un crédito concursal, ni puede incluirse en la lista de acreedores", según afirma una sentencia del Tribunal Mercantil nº 1 de Bilbao, de 21 de septiembre de 2009.

Por ello, el magistrado juez, Rodríguez Achutegui, entiende que el comprador debe seguir atendiendo el precio en los plazos previstos, y el vendedor tendrá que continuar la edificación, con cargo a la masa, en cumplimiento de sus obligaciones contractuales, situación que la doctrina ha definido como "contrato de la masa".

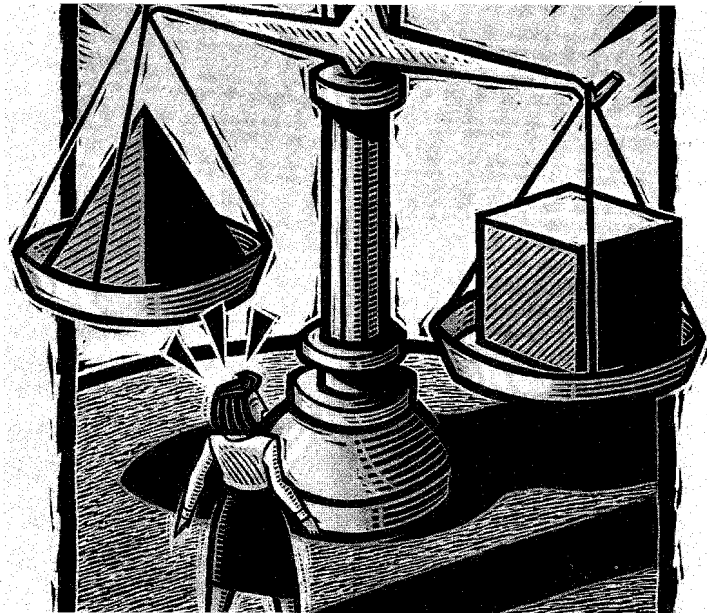
Esta sentencia choca frontalmente con la tesis mantenida por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante, de 15 de junio de 2009 (ver *eEconomista* de 31 de julio de 2009).

Entiende la sentencia que "no hay crédito alguno, porque nada se adeuda, hasta que llegue el término convenido, a los compradores".

No obstante, señala el texto, habrá que matizar que es preciso que la concursada "continúe, en cumplimiento de su contrato, la promoción inmobiliaria que ha comprometido".

Y manifiesta que, si después de declarado el concurso, no lo hiciera (los incumplimientos anteriores sólo pueden esgrimirse en contratos de tracto sucesivo, cualidad que no es propia de la compraventa), los compradores quedarían habilitados para instar la resolución de los contratos por incumplimiento, convirtiéndose en acreedores, pero contra la masa.

Insiste el ponente en que "no hay condición alguna ni incertidumbre



VXCV

que justifique la calificación del crédito como concursal, ni siquiera con la cualidad de contingente".

"Si quien no cumple con su obligación contractual durante el concurso es el deudor, los compradores disponen de la facultad de resolución por incumplimiento del artículo 61.2 de la Ley Concursal, que es la genérica del artículo 1.124 de Código Civil aunque limitada a circunstancias posteriores a la declaración de concurso, por ser de tracto único el contrato de compraventa y, en consecuencia, inoponible el incumplimiento anterior a dicha declaración", argumenta.

Y añade que, aunque no puedan los compradores no insolventes instar la resolución "conveniente al interés del concurso", siguen disponiendo de la facultad de resolución por incumplimiento.

La consecuencia, en tal caso, es que podrían alcanzar la condición de acreedores de créditos contra la masa, pues así se estipula en los artículos 61.4 y 84.2.6º de la Ley Concursal. "Una posición, en consecuencia, más ventajosa que la de acreedor concursal que pretenden", concluye el magistrado-juez.

En el texto se razona que siguiendo la estela de lo propuesto en otros concursos de empresas constructoras inmobiliarias (informes de Martinsa-Fadesa y Urazca), el demandante propone la calificación como crédito contingente de las cantidades satisfechas hasta entonces, junto con una penalización del 12 por ciento prevista en los contratos privados. La administración concursal, sin embargo, no los ha incluido, al entender que no hay crédito concursal.