

TRIBUNAS

» “Problemas jurídicos de los inmuebles de las cajas”.

José Miguel Martín-Zamorano
Socio de CMS Albiñana & Suárez de Lezo
Cinco Días, 22 de febrero
pág. 13

Durante las últimas semanas estamos asistiendo a un aluvión de noticias y datos sobre la situación patrimonial de las cajas y, en particular, sobre si sus cuentas reflejan realmente o no su riesgo inmobiliario y, especialmente, el valor de sus inmuebles.

En relación con este tema, debe aceptarse que las entidades financieras, y en este grupo hay que incluir también a los bancos, van a tener serios problemas para vender sus activos inmobiliarios y no sólo por la dificultad de encontrar un comprador de los mismos a un precio que les permita no aflorar demasiadas minusvalías. También va a influir la tipología de los activos que constituyen mayoritariamente sus carteras y la forma en que los mismos fueron adquiridos y han sido gestionados desde entonces.

En relación con este último bloque de dificultades, hay que señalar que los que se han venido a denominar activos adjudicados presentan una problemática jurídica particular, que no debe ser ignorada por un eventual comprador ni por un vendedor que quiera presentar sus activos en disposición de obtener la máxima valoración posible.

El primero de los problemas característicos de estos activos es la forma de su adquisición vinculada a una liquidación de un crédito hipotecario de una empresa en situación concursal o



preconcurso. En este sentido, un comprador deberá analizar si la empresa vendedora no ha entrado en concurso dentro de los dos años siguientes a la fecha de adjudicación. De no haber transcurrido ese plazo o haberse producido la situación concursal, se debe analizar si la operación se hizo en unas condiciones tales que haya un mínimo de tranquilidad sobre el riesgo de una rescisión posterior.

Por otro lado, no es extraño que el inmueble presente aún anotados embargos por deudas de otros acreedores que, aunque normalmente habrán sido pagadas, formalmente no se ha tramitado aún su cancelación.

Una tercera circunstancia que se presenta a veces es la existencia de contratos de compraventa o arrendamiento de inmuebles firmados por el anterior promotor. Contratos normalmente incumplidos porque no se entregó el inmueble en la fecha prevista en el propio contrato. Se trata también de acuerdos que el tercero no quiere cumplir porque sus condiciones no son ahora favorables. En muchas ocasiones, estos contratos habrán sido liquidados y al no estar inscritos en el Registro de la Propiedad no son oponibles al tercero... de buena fe.

No obstante, no se pueden ignorar intencionalmente dichos contratos ya que a veces existen demandas al vendedor en relación con can-

tidades pagadas a cuenta de la entrega del inmueble, reclamaciones de la entidad aseguradora de las mismas, arrendatarios que tienen la posesión del inmueble, etc...

Otro grupo de problemas característicos se presenta en relación con la continuación de las promociones en curso. La subrogación en el contrato de construcción o en los proyectos ya existentes es normalmente de interés del adquirente (cuando no deviene obligado porque no hay otros contratistas que quieran asumir la obra ejecutada). Pero ello puede conllevar la obligación de asumir cantidades adeudadas que no figuran reflejadas en ningún registro o documento contractual. Otras dificultades afloran por la necesidad de continuar los contratos con arquitectos, servicios auxiliares y compañías aseguradoras.

No merecen menor atención diversas cuestiones urbanísticas que pueden plantearse como la renovación de licencias de obra caducadas, la subrogación de las existentes o el cumplimiento de compromisos de índole urbanístico asumidos por el promotor inicial (obligaciones de hacer o pagar).

Aparte hay que considerar a partir de qué grado de desarrollo del inmueble es de aplicación al adquirente la normativa sobre responsabilidad del promotor que establece la LOE ¿Todo comprador de un edificio de viviendas para su reventa se convierte sobrevenidamente en el promotor de ese edificio? En relación con todo lo anterior habrá que verificar que el vendedor dispone de toda la documentación relativa al inmueble que necesita para su explotación.

Dejamos para el final una breve referencia a las cuestiones tributarias que particularmente se pueden presentar en este tipo de adquisiciones ¿Liquidaron correctamente la entidad adquirente y vendedora los impuestos correspondientes en aquellas adquisiciones masivas de inmuebles que se hicieron frecuentemente con una gran celeridad? ¿El hecho de que la adquisición vaya a ser una segunda entrega de vivienda perjudica mis posibilidades de recuperar la tributación indi-

recta que ahora se tenga? ¿Hay que regularizar el IVA deducido con ocasión de la anterior transmisión? ¿Pueden constituir los activos una rama de actividad?

Estas y otras muchas cuestiones pueden plantearse los interesados en vender y adquirir estos inmuebles. En principio, son inconvenientes para cerrar la operación. En realidad, pueden constituir una oportunidad para adquirir a un buen precio si se identifican y gestionan correctamente.

Más información

José Miguel Martín-Zamorano

Josemiguel.martinzamorano@cms-asl.com

CMS Albiñana & Suárez de Lezo, C/ Génova, 27 – 28004 Madrid – España

T +34 91 451 93 00 – F +34 91 442 60 45 – madrid@cms-asl.com

CMS Albiñana & Suárez de Lezo es una de las firmas de abogados con más historia y prestigio del mercado español, con oficinas en Madrid, Sevilla y Marbella. Combinamos tradición y vanguardia, experiencia e innovación, como valores para lograr la máxima satisfacción de los clientes.

Con más de 90 abogados, nuestra finalidad es mantener una relación estrecha de trabajo con el cliente para comprender y anticipar sus necesidades y estar a su entera disposición para llevar a cabo sus objetivos de negocio.

Despacho multidisciplinar, ofrecemos a través de nuestras distintas áreas de experiencia un servicio completo de asesoramiento legal y fiscal que cubre todas las necesidades de nuestros clientes.

CMS Albiñana y Suárez de Lezo pertenece a la organización CMS, organización de los mayores despachos europeos independientes y cuya ambición es ser reconocida como la mejor firma de servicios legales y fiscales en Europa.

www.cms-asl.com

CMS oficinas y oficinas asociadas: **Ámsterdam, Berlin, Bruselas, Londres, Madrid, París, Rome, Viena, Zurich**, Aberdeen, Argelia, Amberes, Arnhem, Beijing, Belgrado, Bratislava, Bristol, Bucarest, Budapest, Buenos Aires, Casablanca, Colonia, Dresde, Dusseldorf, Edimburgo, Estrasburgo, Frankfurt, Hamburgo, Kiev, Leipzig, Ljubljana, Lyon, Marbella, Milán, Montevideo, Moscú, Munich, Praga, Sao Paulo, Sarajevo, Sevilla, Shanghái, Sofia, Stuttgart, Utrecht, Varsovia y Zagreb.