

Rafael Medina

ABOGADO



# Ejecución hipotecaria de viviendas pertenecientes a promotoras en concurso de acreedores

La aplicación de la Ley Concursal nos enfrenta con situaciones cuyas soluciones, quedan inevitablemente supeditadas a la interpretación del Juzgador.

Cuando el artículo 56 de la Ley prohíbe o suspende la ejecución de garantías reales sobre

*“...bienes del concursado afectos a su actividad profesional o empresarial o a una unidad productiva de su titularidad ...”*,

posibilita a *sensu contrario*, la ejecución respecto de aquellos bienes no afectos. Y es aquí

cuando en el caso del deudor-concursado promotor inmobiliario se plantea una duda razonable.

¿Están los inmuebles promovidos y terminados afectos a la actividad empresarial del promotor y, por lo tanto, excluidos de la posibilidad de ejecución separada al margen del concurso?

Desde el punto de vista del acreedor ordinario la respuesta negativa será enormemente perjudicial, pues en muchas ocasiones las viviendas son los únicos bienes con los que cuenta la concursada, mientras que para el caso del acreedor cuyo crédito está garantizado por la hipoteca

–acreedor bancario fundamentalmente – impedir o postergar la ejecución separada será igualmente nocivo.

Los criterios usados para la interpretación van ligados al concepto de inmovilizado,

“elementos del patrimonio destinados a servir de forma duradera en la actividad de la empresa” (Plan General Contabilidad empresas

constructoras desarrollado en OM 27/01/93), es decir, que esos bienes serán afectos y no susceptibles de ejecución separada, cuando sirvan de forma estable a la actividad de la empresa y tengan un carácter duradero pudiendo ser utilizados durante más de un ejercicio económico; según este criterio, las viviendas terminadas, que en principio no forman parte del inmovilizado pues están destinadas a su venta, serían susceptibles de ejecución separada. Esta fundamentación es desarrollada por la AP Las Palmas mediante Auto de 12/01/06.

Por su parte, en la Sentencia de la Sección 15ª Audiencia Provincial de Barcelona de 05/10/06, el criterio utilizado para distinguir el carácter de afecto o no a la actividad, es que el bien en cuestión, encaje con la definición que el PGC da para las materias primas, a las que considera afectas, o para mercaderías, respecto de las que rechaza tal carácter, concepto éste en la que encontrarían acomodo las viviendas terminadas.

A la vista de lo expuesto, la admisión de la ejecución separada parece ser la opción querida por el legislador, no obstante, esta cuestión seguirá siendo controvertida y objeto de numerosos incidentes concursales.

Remitido



Rafael Medina  
ABOGADO

## Ejecución hipotecaria de viviendas pertenecientes a promotoras en concurso de acreedores

La aplicación de la Ley Concursal nos enfrenta con situaciones cuyas soluciones, que son inevitablemente supeditadas a la interpretación del Juez. Cuando el artículo 56 de la Ley prohíbe o suspende la ejecución de garantías reales sobre "... bienes del concursado afectos a su actividad profesional o empresarial o a una actividad productiva de su titularidad...", ¿existe la posibilidad de que, a su vez, la ejecución respecto de aquellos bienes no afectos. Y es aquí cuando en el caso del concursado, concursalizado (procedimiento concursal) se plantea una duda razonable. ¿Existen los inmuebles promovidos a favor de las promotoras afectas a la actividad empresarial del promotor y, por lo tanto, excluidos de la posibilidad de ejecución separada al margen del concurso?

Desde el punto de vista del acreedor ordinario la respuesta negativa será enormemente perjudicial, pues en muchas ocasiones las viviendas son los únicos bienes con los que cuenta el concursado, mientras que para el caso del acreedor cuyo crédito está garantizado por la hipoteca acreedor bancario, fundamentalmente - impedir o postergar la ejecución separada será igualmente nocivo. Los criterios usados para la interpretación van ligados al concepto de inmovilizado, "elementos del patrimonio destinados a servir de forma duradera en la actividad de la empresa" (Plan General Contabilidad empresa constructora desarrollado en OM 27/04/03), es decir, que son bienes afechos y no susceptibles de ejecución separada, cuando sirvan de forma estable a la actividad de la empresa y tengan un carácter duradero pudiendo ser utilizados durante más de un ejercicio económico, según este criterio, las viviendas terminadas, que en principio no forman parte del inmovilizado pues están destinadas a su venta, serían susceptibles de ejecución separada. Esta fundamentación es desarrollada por la AP Las Palmas mediante Auto de 12/01/06.

Por su parte, en la Sentencia de la Sección 1ª Audiencia Provincial de Barcelona de 06/06/06, el criterio utilizado para distinguir el carácter de afecto o no a la actividad, es que el bien en cuestión, escape con la definición que el PGC da para las materias primas, a las que están afectas, o para mercaderías, respecto de las que se rechaza tal carácter, concepto este en el que encuadraríamos acordado las viviendas terminadas. A la vista de lo expuesto, la actividad de la ejecución separada parece ser la opción que sería por defecto, no obstante, esta cuestión seguirá siendo controvertida y objeto de numerosos incidentes concursales.

Benito



EL PERIODO

## La voz de Raphael conquista el Castillo Sohail

El cantante Raphael fue el encargado de inaugurar en la noche del viernes el XIV Festival Ciudad de Fuengirola en el Castillo Sohail. El cartel de no hay entradas se colgó en la fortaleza árabe con la actuación del artista que recoge la imagen. Actualmente, Raphael se encuentra inmerso en la gira de presen-

tación de su último trabajo, 50 años después. De ahí que este medio siglo de experiencia saltara a la palestra con contundencia en la velada. Esta programación veraniega organizada por el Ayuntamiento de Fuengirola recibirá el próximo 10 de julio a Serfat, quien también actuará en el Castillo Sohail.

**¡Irresistibles!**

**REBAJAS**

-40%

-20%

-50%

-60%

-30%

**L Cñañd**  
PARQUE COMERCIAL

## Macharaviaya celebra en honor a Bernardo de Gálvez el 4 de julio

Málaga

El municipio malagueño de Macharaviaya celebró ayer la conmemoración del 4 de julio, con la que se brindó un homenaje a Bernardo de Gálvez, vecino de la localidad y precursor de la independencia americana.

Durante el festejo del Día de la Independencia de Estados Unidos, al que asistieron alrededor de 1.000 personas, se ofreció a los asistentes una recreación histórico-militar a semejanza de las de la época. Asimismo, poco después se desarrolló una ceremonia de entrega de distinciones.

Además, los vecinos que se acercaron a festejar esta celebración también pudieron disfrutar de un barbacoa en la plaza Bernardo de Gálvez de la localidad. Así, todos los asistentes pudieron degustar Hidromiel, que es la bebida típica de los marinos de aquella época.

El pregón de la primera edición de la Conmemoración del 4 de julio en la localidad axarquense corrió a cargo de la consejera de Cultura de la Junta de Andalucía, Rosa Torres. Además, asistieron a la celebración varios representantes de la Embajada de Estados Unidos.

El Ayuntamiento de la localidad está impulsando el conocimiento, la labor y la obra de toda la familia De Gálvez. Con este fin se ha creado la Fundación de Los Gálvez de Macharaviaya, de la que se pretende que sean socios de honor el Rey, Juan Carlos I, y el presidente de Estados Unidos, Barack Obama.

## El festival 'Terral' una hoy danza y fuego en pleno paseo marítimo

Málaga

El Festival de Verano Terral experimentará hoy su primer contacto con el aire libre. Así, entre las visitas de ayer de la turca de origen kurdo Agnyu y la de mañana de la gringa Eliethera Arvanitaki al Teatro Cervantes, esta noche coexisten en el apartado de actividades paralelas a los conciertos denominado Terral Calle.

Según explicaron desde la organización, esta puesta de largo cobrará formas muy sonoras y centelleantes, con el espectacular danza llena de percusión y efectos pirotécnicos de los vascos Deabru Beltzak, que se verá en el Paseo Marítimo Antonio Banderas de la capital a las 22.00 horas.

Así, esa noche del domingo 5 de julio se sentirá en una zona no habitada a recibir a danzantes y músicos, a través del espectáculo Bunde diptakia, que fusiona disciplinas artísticas como imágenes, movimiento, danza, fuego y efectos pirotécnicos.