

NOTA INFORMATIVA dirigida a los acreedores con créditos ordinarios contingentes sin cuantía compradores de viviendas:

Ante la multitud de llamadas y correos electrónicos que la Administración Concursal está recibiendo por parte de acreedores titulares de créditos ordinarios contingentes sin cuantía que compraron viviendas, la Administración Concursal se ve en la obligación de emitir la presente nota informativa.

Esta nota informativa se elabora con la única y exclusiva finalidad de que los acreedores con créditos ordinarios contingentes sin cuantía reciban una información clara y comprensible sobre el contenido de la propuesta de convenio y, asimismo, sobre las limitaciones que, de cara a la junta de acreedores, tienen los acreedores titulares de créditos ordinarios contingentes sin cuantía.

En primer lugar, como se explica en el folleto informativo, los acreedores con créditos ordinarios contingentes sin cuantía, **SÍ PUEDEN ASISTIR** a la junta de acreedores, pero:

1. No pueden adherirse a la propuesta de convenio.
2. No tienen derecho a votar en la junta de acreedores.

En segundo lugar, realizamos las siguientes aclaraciones sobre el concepto de “contingente”:

El hecho de que el crédito sea contingente significa que el contrato de compraventa no ha sido resuelto, judicial o extrajudicialmente y que, por tanto, el contrato está vigente y pendiente de posible cumplimiento.

Mientras se mantengan vigentes los contratos, y por tanto, prevalezca la contingencia del crédito, el comprador con un crédito ordinario contingente sin cuantía, por un lado, tendría derecho a que se le entregara su vivienda y, por otro lado, tendría que cumplir aquellas obligaciones pendientes que le correspondiese entre las que estará la de formalizar la escritura pública de compraventa si finalmente fuera llamado a escriturar, y ello conforme a los términos del contrato vigente.

Según la propuesta de convenio, si transcurrieran nueve años desde que el convenio fuera aprobado y entrara en vigor y AIFOS no entregara la vivienda, el comprador que sea persona física tendrá derecho a cobrar el 100% de su crédito al finalizar el año nueve. De este modo, en el punto 4.4 de su propuesta de convenio, *“Propuesta de pago de créditos de satisfacción y realización preferente”* AIFOS propone aplicar un trato preferente a un grupo determinado

de acreedores: aquellos compradores que sean personas físicas que hayan adquirido una vivienda y a los cuales no se les haya podido entregar su vivienda antes de los primeros nueve años del desarrollo del convenio. El carácter genérico de esta propuesta nos hace plantearnos si este tratamiento preferente está condicionado al mantenimiento de la vigencia del contrato o si, por el contrario, se asocia directamente a unas condiciones personalísimas del acreedor que deben mantenerse en la fecha límite del cumplimiento del convenio para estos acreedores de trato singular.

Paralelamente a ello, debemos advertir igualmente que la indefinición que supone desconocer si este tratamiento se conferirá únicamente a aquellos acreedores que no hayan resuelto su contrato, nos hace plantearnos si la vivienda que AIFOS se compromete a entregar se corresponde con el objeto del contrato originario o si, por el contrario, se le permite a la concursada una cierta discrecionalidad respecto de la vivienda que debe entregar, lo cual, llegado, en su caso, el momento de cumplimiento del convenio, puede suponer problemas en la interpretación del correcto cumplimiento del mismo.

A fin de paliar esta indefinición inicial, para poder conocer qué compradores se verían beneficiados por este trato preferente, el Juzgado Mercantil ha requerido a AIFOS para que aporte un listado con todos los acreedores compradores de viviendas que recibirían este trato preferente. Estamos a la espera de que AIFOS presente este listado, así como que amplíe información sobre el alcance de su propuesta, conforme a las observaciones aquí planteadas.

En último lugar, si, antes de que se celebre la junta de acreedores, un acreedor pone en conocimiento de esta Administración Concursal que no está interesado en adquirir su vivienda y quiere que su crédito deje de ser contingente y que se reconozca la cuantía que pagó, deberá firmarse un acuerdo extrajudicial de resolución del contrato, siempre que exista justa causa para la resolución. Como consecuencia de la resolución del contrato, el crédito dejará de ser contingente y el acreedor pasará a tener un crédito ordinario por una cuantía determinada.

La razón principal para eliminar el carácter contingente de un crédito debe ser que el acreedor ya no está interesado en adquirir la vivienda que compró, no solamente que desea votar en la junta de acreedores, pues una vez resuelto un contrato de compraventa, su calificación como ordinario determinará una determinada posibilidad de cobro según el convenio.

En el supuesto especial de acreedores que hayan comprado viviendas en promociones que han sido ejecutadas y adjudicadas a las entidades bancarias, ante la imposibilidad de poder dar cumplimiento a esos contratos por carencia sobrevenida del objeto, se está valorando la posibilidad de enervar el carácter contingente de estos créditos a efectos de que puedan ejercer su derecho al voto en la junta de acreedores. Sin embargo, para no perjudicar los derechos de estos acreedores, esto quedará condicionado a la respuesta e información que facilite AIFOS sobre quienes serán considerados acreedores preferentes. (Durante el mes de septiembre se publicará bien el listado de promociones que han sido adjudicadas a los bancos bien el listado de contratos de imposible cumplimiento al haber sido la vivienda adjudicada a un banco.)

Por tanto, si se resuelve el contrato y se elimina la contingencia:

- El crédito dejará de ser contingente y se procederá a reconocer la cuantía entregada.
- El acreedor podrá adherirse al convenio.
- El acreedor podrá votar en la junta de acreedores.
- En caso de que el convenio resultara aprobado, el acreedor no recibirá una vivienda sino el 50% del importe que pagó en los plazos mencionados antes.