

COMUNIDAD VALENCIANA

Deproinmed retoma la promoción, pero en Navarra

INMOBILIARIA/ El grupo de Ortiz, Villar Mir y Bancaja, uno de los mayores propietarios de suelo de Alicante, ha puesto en marcha una obra de viviendas.

A.C.A. Valencia

Uno de los mayores propietarios de suelo y urbanizador de la ciudad de Alicante, Deproinmed, ha decidido poner en marcha una nueva promoción de viviendas pese al parón en que se encuentra la actividad constructora e inmobiliaria. Eso sí, las 104 viviendas que se van a empezar a construir están ubicadas a más 700 kilómetros de la capital alicantina, en pleno corazón de Pamplona.

Y es que Deproinmed, la sociedad que formó Bancaja con el Grupo Cívica -del empresario constructor Enrique Ortiz- e Inmobiliaria Espacio -del Grupo Villar Mir-, espera poner en marcha en unos días la demolición de un antiguo inmueble en el segundo ensanche de la capital navarra para iniciar las obras de construcción de un nuevo edificio de viviendas de lujo.

Según explicaron fuentes de Espacio, que ha asumido la gestión de este proyecto, la decisión de ponerlo en marcha se debe a que el mercado inmobiliario tanto de Navarra como del País Vasco sigue mostrándose activo, frente al parón en la zona mediterránea. Así, desde la promotora han apuntado que en apenas unas semanas ya han recibido



Vista aérea del Ensanche de Pamplona.

Los emblemas

● El proyecto estrella de Deproinmed es el suelo en la zona de Rabasa.

● También ha asumido las cuatro torres del complejo de Vista Hermosa en Playa de San Juan.

● Posee promotoras como Valle Condomina y Santa Pola Green, además de participaciones en proyectos en México.

más de 150 solicitudes de información de los pisos sin apenas publicitarlo.

Herencia de Bancaja

El inmueble fue uno de los activos inmobiliarios que Bancaja transfirió a Deproinmed, ya que pertenecía a otro promotor que había recurrido a financiación de la caja para llevar a cabo el proyecto, pero que por la crisis tuvo que entregarlo a la entidad. Por su parte, los dos socios del sector inmobiliario en Deproinmed en principio se han repartido las funciones según su espe-

Los terrenos fueron aportados por Bancaja, cedidos por un promotor al que financiaba

cialización. Así, Cívica se centra en el desarrollo del suelo y la urbanización, mientras que Espacio asume más la promoción de vivienda y su comercialización.

Deproinmed no cuenta con otros proyectos significativos fuera de Alicante ni en principio está previsto poner en marcha otros proyectos fuera de la Comunidad Valenciana, según indicaron las mismas fuentes. Con todo, precisamente la filosofía con la que se creó Deproinmed era aglutinar activos de distintos grupos inmobiliarios que se consideran de calidad para compartir su gestión y ahorrar costes ante la crisis del sector. Un modelo similar al que también aplicó Bancaja en NAU, en este caso principalmente para Valencia. La caja posee algo más del 44% del accionariado -también está presente Banco de Valencia-. Además, Bancaja posee el 20% de la sociedad que Ortiz creó para la desarrollar VPO en Rabasa y socia de Deproinmed en la urbanización.

CONSEJOS DEL JURISTA

Sara Vayá Sanchis

El crédito refaccionario y el concurso de acreedores

En los concursos de acreedores de promotoras inmobiliarias o constructoras no todos aquellos que han realizado trabajos de ejecución de obras en parcelas propiedad de la concursada, por ejemplo obras con suministro de materiales, son titulares de un crédito refaccionario, con privilegio especial, previsto en el artículo 90.2 y 3 de la Ley Concursal.

Se denomina refaccionario a aquel crédito que nace como consecuencia de un préstamo concedido para la realización de una obra, ya sea de construcción, reparación o conservación del inmueble. No obstante, y por extensión de la doctrina jurisprudencial, se consideran también créditos refaccionarios los importes debidos por los materiales empleados en la obra, las cantidades adeudadas por tales obras o conceptos similares.

El crédito refaccionario otorga un derecho preferente frente a los restantes acreedores del titular que intervienen en una obra de edificación, o mejora de una finca para satisfacer su crédito derivado de los gastos y honorarios devengados.

Créditos privilegiados

La jurisprudencia del Tribunal Supremo se ha pronunciado, en varias ocasiones, sobre el crédito refaccionario, adoptando una conceptualización amplia del término. Así la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio de 2000, establece que "el crédito refaccionario no nace necesariamente de un préstamo, en el sentido técnico-jurídico que ha de darse a este contrato, sino también de aquellos otros que hayan contribuido por modo directo al resultado de una construcción,

reparación, conservación o mejora de un inmueble."

Este tipo de crédito otorga un derecho preferente y se suele calificar con privilegio especial

Si bien la jurisprudencia ha venido reconociendo la condición de crédito refaccionario en sentido amplio en sede concursal, para que puedan ser calificados con privilegio especial

ex artículo 90.2 de la Ley Concursal, la respectiva garantía deberá estar constituida con los requisitos y formalidades previstos en su legislación específica para su oponibilidad frente a terceros, es decir, deberá constar la anotación preventiva del respectivo derecho en el Registro de la Propiedad.

Esto quiere decir que el acreedor refaccionario podrá exigir anotación sobre la finca refaccionada por las cantidades que, de una vez o sucesivamente, anticipe. La anotación surtirá todos los efectos de la hipoteca respecto al crédito refaccionario.

En ese sentido se pronuncian las sentencias de varios juzgados de lo mercantil de Las Palmas -de 6 de septiembre de 2005-, de Bilbao -de 14 de febrero de 2006- y de Oviedo -de 17 de febrero del mismo año-, así como por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Coruña en su sentencia de 2 de marzo de 2010.

Acreditación necesaria

Ahora bien, para solicitar la anotación preventiva, de conformidad con lo establecido en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, será necesario acreditar dicha naturaleza refaccionaria del crédito, y no bastaría con un simple acuerdo entre la concursada y el acreedor reconociendo dicha condición, sino que de la escritura cuya inscripción se pretenda, debe poder deducirse que se han materializado las inversiones y, por tanto, una verdadera incorporación de las mismas al valor del bien, que es lo que tradicionalmente justifica la preferencia reconocida a favor del crédito refaccionario.

En caso contrario, el acreedor será titular de un crédito ordinario o subordinado (en función de las circunstancias particulares de aquel) frente a la concursada que no gozará del privilegio previsto en el artículo 90 de la Ley Concursal.

Peláez recomienda que baje el precio del suelo y se ajuste a la realidad

EL EMPRESARIO AFIRMA QUE ES IMPRESCINDIBLE PARA QUE SE RECUPERE LA CONSTRUCCIÓN

M.C. Alicante

"La recuperación de la economía tiene que venir aparejada a la construcción para volver a la senda del empleo". Bajo esta máxima, el director general de Ecisa y presidente de la Federación de Obras Públicas y Auxiliares de la Provincia de Alicante (Fopa), Manuel Peláez Robles, analiza la situación y aconseja "que el precio del suelo se ajuste a la realidad", un requisito imprescindible para que "el sector se reponga paulatinamente", afirma en declaraciones a EXPANSIÓN.

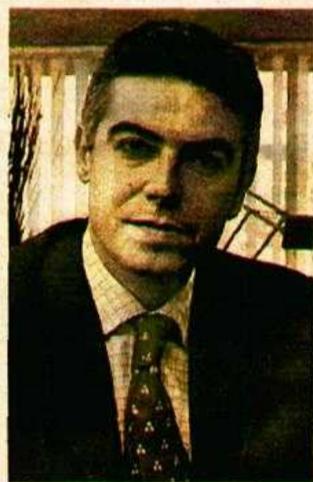
Para Peláez, Alicante era una provincia muy activa en edificación privada, por lo que está notando la crisis más

que otras zonas de España, aunque espera que no tarde demasiado en ver la luz.

"Es una situación muy complicada, pero estamos intentando exportar nuestro saber hacer y estoy convencido de que los ajustes que se están haciendo son necesarios para el país y dibujarán un sector de la construcción distinto en un futuro cercano", asegura.

Más proyectos

Peláez se muestra satisfecho por las grandes infraestructuras realizadas en Alicante, pero reclama mayor inversión para seguir trabajando en proyectos como el AVE, el Corredor Mediterráneo, el



Manuel Peláez.

Palacio de Congresos o IFA, vitales para el desarrollo de la provincia.

En este sentido, Manuel

Peláez considera que aunque las arcas públicas están muy mermadas, hay actuaciones a favor, y es que "las administraciones quieren demostrar que gastan con inteligencia y buen hacer el dinero de los contribuyentes en infraestructuras que son rentables desde el primer momento, innovadoras y tecnológicamente eficientes".

Respecto al papel que deben jugar los empresarios, Peláez cree que deben estar más unidos que nunca. "Hay que hacerse oír ante las administraciones, entidades financieras y sindicatos. Es fundamental, ya que los empresarios son quienes crean riqueza y empleo", concluye.