

## NOTA INFORMATIVA

### RESOLUCIÓN UNIVERSAL DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA

*DE IMPORTANCIA PARA LOS CLIENTES/ACREEDORES CON  
CONTRATOS DE COMPRAVENTA AÚN VIGENTES*

El pasado día 13 de abril de 2.015, el Juzgado de lo Mercantil nº 1, de los de Málaga, dictó Auto por el que, con algunas salvedades de escasa incidencia a los fines de la presente nota informativa, aprobó el Plan de Liquidación presentado por esta Administración Concursal.

Ante la incertidumbre que el procedimiento concursal ha supuesto para todos aquellos clientes que entregaron cantidades a cuenta del precio para la futura adquisición de una vivienda que ni han visto cumplidas sus expectativas de poder formalizar su compraventa, ni tampoco han podido resolver el contrato que en su día firmaron con la concursada, el Plan de Liquidación aprobado contempla la **RESOLUCIÓN UNIVERSAL DE LA TOTALIDAD DE CONTRATOS DE COPRAVENTA SUSCRITOS CON AIFOS, ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

La resolución supondrá el cese de la contingencia que pesaba sobre los créditos de dichos clientes y, en consecuencia, el **reconocimiento pleno de éstos como acreedores y la cuantificación definitiva de sus créditos** como crédito ordinario, por las cantidades entregadas, más otro crédito subordinado por intereses, calculados desde las fechas de las entregas a cuenta hasta la declaración de concurso, ello conforme a lo dispuesto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, en relación con la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.

Sin embargo, se establece una **condición suspensiva de TRES MESES** desde de la aprobación del Plan de Liquidación, con el único objeto de que **aquellos clientes que aún estén dispuestos a adquirir una vivienda de AIFOS, manifiesten su disposición a tal fin**, de forma que no se vean afectados por la resolución universal derivada de la aprobación del Plan de Liquidación.

El ejercicio de tal derecho por parte del cliente/acreedor no supone un compromiso por su parte, ni por la Administración Concursal, de cumplir el contrato en los términos en los que inicialmente estaba fijado, sino que pospone y condiciona los efectos de la resolución contractual universal al resultado de las gestiones que pueda realizar la Administración Concursal para facilitarle una vivienda, entre las que actualmente dispone la concursada, en condiciones de mercado.

Teniendo en cuenta que entre los contratos aún vigentes se encuentran muchos suscritos sobre viviendas de promociones que han sido adjudicadas a las entidades de crédito financiadoras o, sobre promociones de imposible terminación por parte de la concursada, se contemplará la posibilidad de permutar el objeto del contrato sobre otro activo inmobiliario de los que actualmente se disponen, ello con plena conformidad de las partes intervinientes y ajustando el precio a los criterios de valoración fijados en el propio Plan de Liquidación.

En aquellos casos en los que se pueda cumplir sobre el objeto inicial del contrato, es decir, la vivienda pactada, teniendo en cuenta la segura depreciación del inmueble, se novará el contrato tratando de ajustar el precio conforme a los criterios de valoración fijados en el Plan de Liquidación o, en su caso, el que se acuerde con la entidad de crédito hipotecante.

Así mismo y conforme a las previsiones del tantas veces citado Plan de Liquidación, cuando pueda realizarse el cumplimiento del contrato y para el caso de que la reducción del precio o las responsabilidades hipotecarias afectas al inmueble no permitan aplicar las cantidades entregadas a cuenta a su pago, se procederá de la siguiente forma:

- el 50% de dicho crédito, mas sus correspondientes intereses, será objeto de reconocimiento en la Lista Definitiva de acreedores con la clasificación concursal que legalmente le corresponda.
- el 50% del crédito restante será objeto de quita y quedará automáticamente extinguido.

La declaración de voluntad de mantenimiento de vigencia del contrato puede ser en cualquier momento revocado, produciéndose desde ese momento, respecto de éste, los mismos efectos previstos para la resolución universal.

La Administración Concursal no puede de ninguna forma garantizar el buen fin de la operación, dada la especial complejidad de los activos, ni tampoco puede mediar en la fórmula de financiación que puedan requerir los clientes para la adquisición de las viviendas que, será exclusivamente por cuenta de éstos, sin perjuicio de las condiciones de financiación que pudieran facilitar las propias entidades hipotecantes o sus colaboradores para la adquisición de inmuebles de la tipología de las que aquí nos ocupa, previa aceptación del riesgo.

Al objeto de cumplimentar las previsiones que al respecto se contemplaban en el Plan de Liquidación, con el propósito de que los clientes puedan conocer la localización de los inmuebles sobre los que se está trabajando a los fines anteriormente indicados, a continuación se relacionan las promociones en las que éstos se encuentran localizados:

<b>Municipio</b>	<b>Promoción</b>	<b>Tipología</b>
BAEZA (JAÉN)	TERRAZAS DEL RENACIMIENTO	OBRA EN CURSO
CASARES (MÁLAGA)	HACIENDA CASARES	EDIFICIOS TERMINADOS
FUENGIROLA (MÁLAGA)	CORTIJO DE TORREBLANCA	OBRA EN CURSO
RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)	PARADOR DE ANORETAS TERRAZAS DE LA CALA	EDIFICIOS TERMINADOS EDIFICIOS TERMINADOS
ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)	PUERTO SOL	EN ENTREGA

## Notas de interés:

1º.- El **próximo día 13 de julio de 2.015**, quedarán resueltos “de facto” todos los contratos de compraventa que se pudiera mantener aún vigentes con los clientes, produciéndose desde ese momento, el cese de la contingencia que hasta ahora pesaba sobre su crédito, y el reconocimiento de éste con la clasificación de ordinario por las cantidades entregadas a cuenta, más otro subordinado por los intereses.

2º.- **No se verán afectados por esa resolución universal**, aquellos clientes que con anterioridad a dicha fecha, hayan manifestado ante la Administración Concursal su expresa voluntad de no dar por resuelto el contrato.

3º.- Dicha manifestación de voluntad deberá realizarse a través de la cumplimentación de la ficha a tal efecto que será remitida a [consultas@administradorconcursalaifos.com](mailto:consultas@administradorconcursalaifos.com).

El incumplimiento de la aportación de los datos y documentos que se solicitan en la ficha en el plazo anteriormente señalado, es subsanable en el plazo de quince días siguientes al vencimiento del plazo para realizar la manifestación de voluntad.

4º.- Para cualquier aclaración o duda que pudiera surgir, sin perjuicio de la expresa remisión al contenido del Plan de Liquidación, (concretamente sus páginas 33-35), así como del Auto de aprobación del mismo que constan ambos colgados en la página web [www.administradorconcursalaifos.com](http://www.administradorconcursalaifos.com) , se señala la dirección de correo [consultas@administradorconcursalaifos.com](mailto:consultas@administradorconcursalaifos.com).

**ADMINISTRACION CONCURSAL  
AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A.**