

## Bufetes 5 estrellas

Alberto Sala Reixachs, abogado, Doctor en derecho, es seguramente y por meritos propios, uno de los más reputados abogados concursalistas de nuestro país. Es frecuente que muchos abogados especialistas en Derecho concursal recaben la opinión del Doctor Sala antes de responder o informar a su

cliente. Sus numerosas obras, tratados y artículos doctrinales son citados constantemente en procedimientos de insolvencia. Para muchos juristas Alberto Sala armoniza la teoría y la práctica concursal como ningún otro abogado, lo que le ha permitido resolver temas de gran complejidad.

# Entrevista a Alberto Sala Reixachs

Socio Director de Bufete Sala Reixachs abogados asociados

### ¿Qué opina de la crisis inmobiliaria?

Con exclusión de la crisis económica que azota a Estados Unidos y varios países de la Unión Europea, ciñéndonos a España y exclusivamente al sector inmobiliario, el problema es muy grave. La burbuja inmobiliaria, a diferencia de lo que opinaban numerosos estadistas, no se ha desinflado con lentitud sino que ha estallado con gran intensidad, provocando la peor crisis del ladrillo que ha conocido nuestro país.

### ¿Cuáles son las causas de la crisis inmobiliaria?

Las causas son varias y citarlas todas sería exageradamente prolijo. Sin embargo, podemos citar las que a mi juicio han tenido un carácter decisivo:

1º.- España ha vivido durante casi quince años, en un ciclo económico pujante y en una euforia inmobiliaria que parecía no tener fin. Los pisos aumentaban de precio a un promedio del 15% anual, y el ciudadano invertía en unos

valores ficticios no adecuados a la realidad económica. Tal fue el auge del mercado, que las ventas se realizaban sobre plano y la mayoría de los compradores no dudaban en endeudarse, creyendo que invertirían en valores seguros sin percibirse que los pisos que adquirirían estaban sobrevalorados.

2º.- Las entidades de crédito concedían préstamos hipotecarios por importe muy superior al valor real del inmueble, sin profundizar adecuadamente sobre la solvencia del prestatario.

3º.- La crisis financiera supuso el corte de suministro de dinero por parte de las entidades de crédito a inmobiliarias, promotoras y constructoras que se vieron en la imposibilidad de concluir muchos de los edificios iniciados.

4º.- Los adquirentes de los pisos acabados o en construcción se vieron igualmente afectados por las restricciones crediticias bancarias, no pudiendo acceder a la propiedad al serles denegada la hipoteca.

5º.- Los inversionistas, ante tal situación y las alarmantes noticias difundidas por los medios de comunicación (la mayoría ciertas), dejaron de aplicar sus ahorros a compras inmobiliarias.

6º.- Empresas del sector inmobiliario que parecían consolidadas en el mercado iniciaron compras, fusiones por absorción, etc. invirtiendo cantidades importantísimas de dinero a través de préstamos bancarios, cuya imposibilidad de devolución al sobrevenir la crisis les obligó a solicitar nuevas refinanciaciones que en muchos casos fracasaron y se vieron abocadas al concurso.

**¿Qué aconsejaría a las inmobiliarias, promotoras o constructoras que, al no vender los pisos y locales construidos o en construcción, se aperciben que de continuar esta situación al no poder hacer frente a los préstamos hipotecarios se vean abocadas a la ruina?**

Muy sencillo, consultar inmediatamente a un abogado especialista en

Derecho concursal. Es posible que el consejo sea presentar el concurso, obteniendo inmediatamente un convenio anticipado en 4 o 5 meses, o armonizar esta situación con la liquidación inmediata de aquellos activos o unidades productivas no esenciales para la continuidad de la empresa.

También es posible que el especialista le aconseje no acudir al concurso y refinanciar la deuda u otra solución.

Lo que nunca debe hacer la promotora en crisis, es dirigirse a un letrado no especialista en la materia. Ello equivaldría a que una persona que ha sufrido una fractura de hueso, en lugar de consultar a un traumatólogo se dirigiera a un psiquiatra o a un oncólogo.

### ¿Quiere ello decir que casi todos los abogados se atreven a dirigir un procedimiento concursal?

Desgraciadamente sí. En algunas ocasiones se limitan a copiar un formulario creyendo que es suficiente para llevar adelante el concurso. Pero el concurso es mucho más complejo, pues de un simple formulario no resultan otras actuaciones como son la negociación con los acreedores, la intervención en la pieza de calificación para evitar que el concurso sea declarado culpable, la exclusión de responsabilidades de los administradores y otros muchos supuestos cuyo contenido no se encuentra en un modelo de ordenador, sino que es consecuencia de muchos años de estudio y experiencia.

### Por último, ¿hasta cuándo prevé que durará la crisis inmobiliaria?

Creo que la situación se irá deteriorando hasta mayo o junio de 2009 que probablemente sea la fecha de mayor recesión, y empezará a remontar a principios de 2010.



ALBERTO SALA REIXACHS

Vía Augusta, 48-54, 1º

08006 BARCELONA

Tel.: 93 218 09 84

Fax: 93 218 73 45

bsrbarcelona@bsr-abogados.com

www.bsr-abogados.com