

# El Confidencial

DESDE 2016, EL COMPRADOR ESTÁ MÁS DESPROTEGIDO

**Si vas a comprar casa sobre plano, ten cuidado, la ley cambió en 2016 y así te afecta**

El 1 de enero de 2016 entró en vigor la reforma de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), con importantes cambios para el comprador de vivienda



Si vas a comprar casa sobre plano, ten cuidado, la ley cambió en 2016 y así te afecta. (Corbis)

31.08.2017 – 17:24 H

Son miles los **afectados** que aún están intentando reclamar el dinero que adelantaron para **comprar una vivienda sobre plano**. Pero, tal y como reconoce Marta Serra, directora y abogada de [El Defensor de tu Vivienda](#), hasta sus oficinas también se han acercado varios cooperativistas de algunos de los proyectos más mediáticos y recientes dentro de Madrid capital.

La diferencia entre los que se vieron 'pillados' por la crisis y los actuales reside en el [cambio legislativo que se produjo el 1 de enero de 2016](#), fecha en la que entró en vigor la reforma de la **Ley de Ordenación de la Edificación (LOE)**, que determina que las cantidades entregadas a cuenta solo estarán aseguradas una vez que se haya obtenido la **licencia de obras** para poner en marcha la promoción. Y para ello será necesario "un seguro de caución suscrito con entidades aseguradoras debidamente autorizadas para operar en España, o mediante un aval solidario emitido por entidades de crédito debidamente autorizadas", tal y como recoge la ley.

Es decir, la situación se ha vuelto mucho más perjudicial para los **compradores de vivienda** sobre plano o los cooperativistas.

La normativa anterior, la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, por el contrario, protegía a los **compradores de vivienda** que realizaron sus pagos antes del 31 de diciembre de 2015. Esta normativa exigía que cuando un banco abriese una cuenta a una **promoción de viviendas** en la que se iban a depositar las aportaciones realizadas por los compradores para la adquisición de su vivienda, debía asegurarse bajo su responsabilidad de que la promoción contaba con seguro o aval. Si no se hizo, los compradores podían y pueden a día de hoy interponer una demanda contra el banco, ya que este incumplió **sudeber de vigilancia** y debe ahora responder frente a los compradores de vivienda.

Esa ley forma ya parte del pasado. ¿Cómo les afecta a los nuevos compradores de casa sobre plano la nueva normativa? A grandes rasgos, según los letrados de [Lean Abogados](#), las principales modificaciones de la nueva normativa se pueden sintetizar en:

**1.- Exigencia de emitir y mantener garantía en vigor por la totalidad de las cantidades anticipadas**, incluidos impuestos aplicables, incrementada en el interés legal del dinero desde la entrega del anticipo hasta la fecha prevista en la entrega de la vivienda. Eso sí, y esto es lo más importante, solamente se

garantiza el dinero aportado después de que el proyecto tenga la **licencia de obra**.

2.- **En caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin** en el plazo convenido, el asegurado podrá reclamar al asegurador el abono de la indemnización correspondiente, siempre que haya requerido fehacientemente al promotor la devolución de las cantidades aportadas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables y sus intereses y este, en el plazo de 30 días, no haya procedido a su devolución. Si la reclamación previa al promotor no es posible, puede reclamarse directamente al avalista.

"En este punto, es importante distinguir entre los supuestos en que ya se haya **resuelto el contrato con la promotora** y no se haya podido obtener la reintegración de las cantidades, en los que bastará con reclamar directamente a la entidad de crédito, al igual que en los supuestos en que la promotora está en concurso de acreedores, y la administración concursal en su informe ha determinado la imposibilidad de su finalización o entrega de la obra o ha incluido el crédito de los compradores en la lista de acreedores; y los supuestos en que se ha producido un pequeño retraso en la entrega o iniciación de la vivienda, o en los que no se le atribuye trascendencia resolutoria al retraso, en los que sería conveniente reclamar conjuntamente a la promotora y a la entidad de crédito, a fin de que, en su caso, por el juzgado se declare el incumplimiento en la entrega de la obra que justifique la responsabilidad de la entidad de crédito", explica Ignacio de Azúa Villalobos, de Lean Abogados.

3.- Se **recorta el plazo para reclamar en caso de incumplimiento** a dos años para exigir responsabilidades al avalista. "Se trata del cambio más destacable y polémico, pues si el plazo de prescripción general era de 15 años a computarse desde que se produjo el incumplimiento por parte de la promotora de la entrega de vivienda —en caso de tratarse de contratos formalizados antes del 1 de enero de 2016—, es también de significar que se redujo a cinco años tras la reforma del Código Civil con efecto de octubre de 2015. Así pues, para las promociones en que la **licencia de obra** haya sido solicitada con posterioridad

al 1 de enero de 2016, el plazo para reclamar no será ya de 15 o cinco años, sino de dos años, empeorándose la protección que se venía dando al consumidor", aclara Paula Teresa Lanza, letrada de este mismo despacho de abogados.

**4.- Desaparece el carácter ejecutivo del aval o contrato de seguro.**

**5.- Se modifica la regulación de la cancelación de la garantía**, de modo que la cancelación se producirá, además de con la expedición de la cédula de habitabilidad, la licencia de primera ocupación o el documento equivalente y la acreditación de la entrega de la vivienda al adquirente, cuando cumplidas esas condiciones, el adquirente rehusara recibir la vivienda.

**6.- El incumplimiento de la obligación de constituir garantía** dará lugar a una sanción de hasta el 25% de las cantidades que deban ser aseguradas y, además, se impondrán al promotor las infracciones y sanciones que puedan corresponder.

"En síntesis, cuando nos encontramos ante el supuesto más conocido, que es aquel en que la **promotora vende una vivienda sobre plano** y el comprador le entrega unas cantidades para que realice las obras que, sin embargo, la promotora no realiza o no termina, es cuando el comprador pretende reclamar la resolución del contrato y recuperar las cantidades pagadas, pero resulta que dicha promotora ha entrado en concurso o ha desaparecido, de modo que la única forma de recuperar el dinero pagado es reclamar al avalista de la promotora", apuntan Ignacio de Azúa Villalobos y Paula Teresa Lanza.

Según explican ambos abogados, "la **responsabilidad de la entidad de crédito** surge desde la apertura por la promotora de la cuenta especial para recibir estas cantidades, momento en que el banco tiene la **obligación de exigir aval o contrato de seguro**. Sin embargo, no es preciso que se realicen los ingresos en la cuenta especial, sino que es suficiente que se haga en cualquier cuenta que haya sido abierta por la promotora, siempre que el

ingreso se haya realizado por el comprador en concepto de cantidades entregadas a cuenta del precio".

"La obligación de la entidad financiera es la de cerciorarse de que el **promotor** ha asumido la obligación legal de garantizar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, siendo responsable de los daños y perjuicios que se pudieran irrogar a los compradores en el caso de que, por no haber constituido las garantías legalmente previstas, no pudieran obtener la restitución de lo anticipadamente pagado", concluyen.

[https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-08-31/aseguradoras-venta-sobre-plano-cooperativas-promotores-inmobiliarios-aseguradoras\\_1417178/](https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-08-31/aseguradoras-venta-sobre-plano-cooperativas-promotores-inmobiliarios-aseguradoras_1417178/)