

Metro pone a los 443 cooperativistas de Cuatro Caminos contra las cuerdas: exige 24,5 millones para el 10 de octubre



Cocheras de Cuatro Caminos

El Defensor de tu Vivienda alerta a estas familias que con la nueva normativa tanto si pagan como si se dan de baja en la cooperativa pueden estar desprotegidos.

ANA M. PASTOR

SÁBADO 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017,
08:00H

A pesar de que el Ayuntamiento de Madrid –que preside Manuela Carmena- desbloqueó el proyecto para la construcción de sus viviendas, los problemas no han acabado para las 443 familias que compraron a Metro los terrenos de las antiguas cocheras de Cuatro Caminos.

“La situación para los cooperativistas de Metropolitan se ha complicado en los últimos días, ya que, a pesar de las dos prórrogas que habían conseguido por parte de **Metro de Madrid** para realizar nuevos pagos, ahora la empresa de transporte exige a la cooperativa abonar **antes del próximo día 10 de octubre la cantidad de 24,5 millones de euros**”, según informan desde **El Defensor de tu Vivienda**, que advierte que “ese requerimiento de Metro afecta a todos los cooperativistas aun cuando según las negociaciones existentes con el Ayuntamiento de Madrid en estos momentos parece que habría aproximadamente 40 socios que no tendrían vivienda”.

Esta compañía –especializada en reclamaciones de viviendas compradas sobre plano- explica que estas familias han hecho ya un importante desembolso económico con un primer pago de entre 400.000 y 140.000 euros, y explican que antes del 10 de octubre tendrán que abonar otros 86.000 euros, alertando que los cooperativas pueden estar desprotegidos tanto si pagan como si de dan de baja firmando el formulario que les ofrece la gestora.

“La realización de este nuevo pago podría suponer un problema para los cooperativistas si las viviendas finalmente no se construyen o se entregan con

aún más retraso del ya previsto, ya que, con el cambio legislativo, los cooperativistas se ven en la complicada situación de que esta o las próximas aportaciones que realicen hasta la obtención de licencia de obras, puede que no se encuentre protegidas por la nueva normativa”, explican los abogados de El Defensor de tu Vivienda.

Ojo a la nueva normativa

El problema –en opinión de El Defensor de tu Vivienda- es que “lamentablemente desde el 1 de enero de 2016 se derogó la Ley 57/68, ley que protegía a los compradores de vivienda sobre plano, y el nuevo régimen legal que lo ha sustituido introduce importantes matices que, lejos de mantener elevados niveles de protección, por contra pueden suponer un obstáculo para la recuperación íntegra de las cantidades pagadas, al exigirse ahora (a diferencia de lo que señalaba la anterior Ley) que la cooperativa garantice la devolución de las cantidades sólo desde la obtención de la licencia de edificación”.

Y alertan que “ese importante matiz introducido por la nueva normativa puede dejar en el aire todas aquellas cantidades que los cooperativistas hayan aportado previamente a la obtención de licencia, como ocurre ahora en el caso de la Cooperativa Metropolitana”.

A esto se le suma, que “el inicio de la construcción de las viviendas sigue sin avances y el retraso en la entrega de las viviendas cada vez es más evidente, ya que no se han cumplido los hitos que deberían de haberse producido durante el año 2017. Por tanto, todo parece indicar que, una vez incumplido el plazo inicial de entrega fijado en 2019, que se retrasó hasta 2020, tampoco va a poder cumplirse y que en estos momentos es difícil estimar en qué fecha podrán entregarse las viviendas”.

Además, siempre según esta compañía, la gestora Ibosa se ha dirigido a los cooperativistas el pasado miércoles 27 de septiembre de 2017 rogándoles “encarecidamente” que respondan antes del día 1 de octubre a una encuesta cuya primera pregunta es si desean permanecer en la cooperativa o quieren darse de baja. Y les indica que en caso de que quieran darse de baja “deberán solicitar la baja voluntaria, que el Consejo Rector calificará como NO justificada, pero no penalizará, complementando y enviando el modelo adjunto al e-mail de envío del presente formulario, antes del 6 de octubre”.

El riesgo de firmar el formulario

“Lo que los cooperativistas es posible que no sepan, aclara desde El Defensor de la Vivienda, es que en el formulario que les han entregado para solicitar la baja se expone como causa de la misma “motivos personales”, un gran inconveniente en caso de que quieran reclamar la devolución de sus aportaciones con motivo en el retraso en el inicio de las obras y consecuente entrega de las viviendas”.

Marta Serra Méndez, directora de El Defensor de tu Vivienda, explica qué consecuencias tiene para el cooperativista el optar por no hacer la aportación que le están exigiendo y rellenar el formulario de baja enviado por la Cooperativa, indicando que hacerlo “perjudicaría la posibilidad de recuperar las cantidades aportadas por los cooperativistas en base a la Ley 57/68, normativa que protege las cantidades entregadas a cuenta del precio en caso de retraso en el inicio de las obras o en la entrega de las viviendas”.

Los cooperativistas podrían perder la cantidad que ahora les reclama Metro si las viviendas no se construyen, o bien podrían perder el primer pago realizado si causan baja por un motivo diferente al retraso en la entrega.

Precisa que “la razón no es otra que esta Ley sólo ampara como motivo para reclamar ese retraso y no los motivos personales”. E informa que “la jurisprudencia existente en torno a esta ley es también clara al afirmar que, a la hora de reclamar la devolución de las aportaciones por retraso en la entrega, bien al obligatorio seguro o aval de la cooperativa (si existiera) o bien al banco incidirá negativamente el que el cooperativista hubiera expresado como motivo de la baja cualquier otro distinto al retraso en la entrega. Con lo que “alegar, por ejemplo, motivos personales para la baja, tal y como han señalado los Tribunales en reiteradas ocasiones, supondría un grave impedimento a la hora de reclamar esa devolución”.

Y hacen notar además que “si las viviendas no llegaran a construirse y la Cooperativa lograra que Metro de Madrid devolviera el dinero abonado para la compra de los terrenos (posiblemente previo un procedimiento judicial), al haberse calificado la baja como no justificada la Cooperativa tendrá un plazo de 3 años para realizar el abono de las cantidades, en lugar del plazo de un año y medio que tendría si las bajas se calificasen como justificadas, cuando en realidad, quien ha incumplido sus obligaciones para con los cooperativistas ha sido la cooperativa que no va a poder entregar las viviendas en el plazo pactado”.

Es por ello que, en opinión de esta empresa especializada en reclamaciones del sector residencial “los cooperativistas de Metropolitan deben conocer las precauciones a tener en cuenta, ya que, podrían perder la cantidad que ahora les reclama Metro de Madrid si las viviendas no se construyen, o bien podrían perder el primer pago realizado si causan baja por un motivo diferente al retraso en la entrega de la vivienda”.

<http://www.elboletin.com/noticia/154014/nacional/metro-pone-a-los-443-cooperativistas-de-cuatro-caminos-contra-las-cuerdas:-exige-245-millones-para-el-10-de-octubre.html>