

Las cooperativas de vivienda en Madrid: problema y solución

REDACCIÓN - Miércoles, 16 de diciembre de 2015 17:39



En los últimos 15 años muchas **cooperativas y promociones de vivienda** no han llegado a construir las casas que tenían en proyecto dejando a **miles de familias sin su esperada vivienda y sin el dinero** que invirtieron para la construcción de las mismas. Por ello, **Madrid Actual ha hablado con Marta Serra, directora de [El Defensor de tu Vivienda](#)**, para conocer la gravedad de este asunto.

-Pregunta. La problemática en **Madrid** de las cooperativas de vivienda. ¿Es tan grave el asunto?

-Respuesta. Sin duda lo es. En los últimos 15 años miles de familias han perdido todo con la compra de su vivienda. La mayoría de las personas afectadas han invertido los ahorros de toda una vida en el sueño de tener un hogar, y después de muchos años esperando, esta ilusión se ha convertido en una verdadera pesadilla, ya que además de no tener su deseada vivienda tampoco han podido recuperar el dinero invertido en la misma.

Las aportaciones que muchas familias han realizado a numerosas cooperativas y promociones de vivienda oscilan entre los 20.000 y los 100.000 euros, incluso en algunos casos, las cantidades aportadas son más elevadas. Además, muchos de ellos para poder hacer frente a los pagos que les exigían las promotoras y gestoras han tenido que solicitar préstamos al banco y muchas familias siguen teniendo que hacer frente a estos pagos a día de hoy.

Si a esto le sumamos que muchas familias se han visto obligadas a pagar alquiler para poder vivir en otras viviendas y la situación de crisis que estamos viviendo actualmente, en el que

muchas personas se han quedado desgraciadamente en paro, nos ha hecho ver muchas situaciones críticas y dramáticas entre los afectados.

De ahí nuestra lucha por defender los intereses de miles de cooperativistas y compradores de vivienda. Consideramos necesario hacer justicia y crear jurisprudencia en este sentido para que los afectados puedan recuperar lo que es suyo.

-P. En los últimos 15 años muchas cooperativas y promociones de vivienda no han llegado a construir las casas. ¿Por qué motivo?

-R. En este sector ha habido muchos abusos, algunos muy llamativos como el cobro de comisiones por intermediación en la venta de terrenos desorbitados, contratación de profesionales como arquitectos, constructoras, etc. vinculados a alguna gestora a precio fuera de mercado, o, por ejemplo, captación de socios para cooperativas con engaños porque se les hizo creer que la cooperativa disponía de suelo para construir sus viviendas y no era así.

Sin embargo, en general, el principal problema en la mayoría de los casos ha sido urbanístico. Cuando la correspondiente cooperativa o promotora de viviendas captó a la gente en la mayoría de los casos ni tan siquiera había adquirido el suelo para construir. Los terrenos que adquirirían después no eran urbanos por lo que había que esperar a la tramitación del correspondiente desarrollo que, en muchos casos, ha superado hasta los 10 años.

En otros casos que conocemos, la crisis del sector inmobiliario ha provocado que las promotoras de viviendas o cooperativas no hayan encontrado ningún banco que estuviera dispuesto a financiar la construcción de las viviendas. El dinero entregado por los compradores de vivienda estaba invertido en el terreno que, a consecuencia de la propia crisis, había perdido mucho valor y además no había nadie interesado en adquirirlo por lo que estos se encontraban en una situación "sin salida".

-P. ¿Es posible que esas personas que invirtieron su dinero puedan recuperarlo?

-R. En la mayoría de los casos, los compradores de vivienda sí disponen de una vía para recuperar las aportaciones que hicieron en pago de las viviendas que nunca llegaron a entregarles.

Esta vía por la que pueden reclamar las cantidades aportadas es la vía civil, ya que la Ley 57/68 les protege y está de su lado. La referida Ley exige a las promotoras y cooperativas contratar un seguro o un aval bancario que garantice la devolución de las entregas a cuenta para cubrir las aportaciones de los compradores de vivienda en caso de que éstas no lleguen a construirse o no se entreguen en el plazo convenido. Si no se contrató ese seguro o aval el banco es responsable. Por tanto, reclamando por vía civil, y amparados por la Ley 57/68, los compradores de vivienda pueden recuperar sus aportaciones.

-P. ¿Y los intereses devengados durante todo estos años?

-R. La Ley 57/68 también reconoce que los compradores de vivienda pueden reclamar los intereses legales generados por cada una de las aportaciones desde el inicio de sus pagos y

hasta la presentación de la demanda. En casos de más de 15 años pueden suponer hasta casi un 40% de las aportaciones.

Además, también se pueden reclamar los intereses moratorios especiales de la ley del seguro, en los casos en los que demandamos a las aseguradoras.

-P. ¿Qué grado de culpabilidad tienen los bancos en este asunto?

-R. Como comentaba anteriormente, la Ley 57/68 exige a las promotoras de viviendas y cooperativas contratar un seguro o un aval bancario que cubra las aportaciones de los compradores de vivienda.

En caso de que no contar con este seguro, la Ley exige a los bancos a que cumplan con una labor de vigilancia consistente en asegurarse, dice la ley bajo su responsabilidad, de que la promotora o cooperativa tienen dicho seguro o aval bancario contratado. Si no lo hicieron y abrieron la cuenta en la que los compradores o cooperativistas ingresaron sus aportaciones los bancos son los responsables de incumplir con esta labor de vigilancia y, por tanto, deben responder frente a ellos.

-P. ¿De cuántas personas o familias estaríamos hablando que han sufrido este problema?

-R. No hay datos estadísticos que recojan la cantidad de cooperativas y promociones fallidas ni a nivel nacional ni tampoco en la **Comunidad de Madrid**. Por tanto, no podemos dar una cifra cerrada sobre el número de personas afectadas.

Lo que sí podemos afirmar es que en El Defensor de tu Vivienda hemos defendido a más de 4.000 afectados, y que cada día nos contactan personas de nuevas promotoras y cooperativas, por lo que esta es una cifra que va en aumento cada día.

-P. ¿Cómo trabaja El Defensor de tu Vivienda para ayudar a estas personas?

-R. Estudiamos cada situación de manera previa, individualizada y exhaustiva. La primera fase del proceso consiste en recopilar toda la documentación necesaria que nos permita saber si el caso es viable o no. Una vez confirmamos dicha viabilidad realizamos las comunicaciones legales correspondientes. Por último, preparamos e interponemos demanda en los juzgados.

En El Defensor de tu Vivienda nos gusta ser honestos con las personas y familias que confían en nosotros por eso siempre comunicamos a nuestros defendidos las posibilidades de éxito que tienen sus demandas, ya que nuestro último objetivo es que ellos recuperen su dinero y no incurran en más gastos en caso de que su demanda no tenga viabilidad. Es por ello, que el estudio de cada caso lo hacemos de manera gratuita y solo cobramos cuando ellos recuperen su dinero.

Para llevar a cabo todo este trabajo con éxito, contamos con un equipo humano de 20 profesionales especialistas en la materia con una dilatada experiencia en miles de casos resueltos.

-P. ¿En qué lugares de Madrid han actuado?

-R. En las cooperativas de El Cañaveral somos el despacho de abogados que más casos hemos llevado. Tenemos varias sentencias condenando a los seguros a devolver a los socios y ex socios de las cooperativas de El Cañaveral las cantidades aportadas y todavía tenemos pendientes de resolver procedimientos judiciales de cooperativistas de Milenium, Platinum, Puerta del Corredor, Balcón del Corredor, Puerta del Sureste y Puerta de San Fernando.

También tenemos promociones o cooperativas en Valdebebas, **Tres Cantos**, **Ciempozuelos**, Sanchinarro, Arroyofresno, **Navalcarnero**, Getafe, etc. En definitiva, allá donde ha habido desarrollos urbanísticos generalmente y por desgracia para muchas familias ha habido problemas.

Estamos a punto de interponer una demanda de casi 100 socios contra dos entidades bancarias de la cooperativa **Móstoles** Sur Las Viñas Sector I de Navalcarnero.

Estamos también trabajando en la defensa de dos cooperativas multipromoción. Por un lado, La Dehesilla, que contaba en su proyecto inicial con promociones en El Ensanche de **Vallecas**, Valdebebas, **Las Rozas**, **Getafe** y **Colmenar Viejo** y en la que están afectadas cientos de familias. Por otro lado, en Área Norte con promociones en **Algete**, **Pozuelo**, Paseo de la Dirección, Rivas, Montecarmelo, Tres Cantos y Las Tablas en la que hay 1.500 familias afectadas.

-P. ¿Cómo afectará la derogación de la Ley 57/68 a los futuros compradores de vivienda?

-R. A partir del día 1 de enero de 2016 entrará en vigor la Ley 20/2015 que, efectivamente, derogará la actual Ley 57/68.

En esta nueva ley sólo existirá obligación de garantizar las cantidades entregadas a cuenta del precio de una vivienda desde que el proyecto cuente con licencia de obras. Por tanto, todas las cantidades que se entreguen con anterioridad no estarán garantizadas.

Esto significa que una vez que entre en vigor la referida ley si la cooperativa o promoción de vivienda no cuenta con licencia de obras para construir sobre el terreno, todo el dinero que aporten los compradores desde que se adhieran y hasta que se consiga la licencia de obras, la cooperativa o promoción de viviendas no tiene obligación de tenerlo asegurado.

Bien es cierto, que en las ventas de viviendas sobre plano de promotoras lo más normal es que ya se cuente con licencia de obras, por el contrario en las cooperativas lo más normal es que el socio aporte bastante dinero antes de que la cooperativa cuente con dicha licencia. En su consecuencia, nuestra **opinión** es que el cooperativista estará más desprotegido una vez que entre en vigor esta ley.

<http://www.madridactual.es/20151216706016/las-cooperativas-de-vivienda-en-madrid-problema-y-solucion>