

Els compradors d'habitatge sobre plànol, "desemparats" per la llei

Els bancs només estan obligats a retornar els diners avançats d'un client als afectats que hagin adquirit un pis abans del 31 de desembre

16.05.2016 | 00:00

MADRID | SARA MUÑOZ/EFE La reforma de la llei de quantitats lliurades a promotores o cooperatives immobiliàries "desempara" els compradors d'habitatge sobre plànol, fins ara protegits per un vestigi normatiu que ha motivat una doctrina del Tribunal Suprem favorable al consumidor, segons assenyalen els experts.

Així doncs, l'advocada Marta Serra adverteix que després del canvi normatiu, en vigor des de començaments d'any, els bancs només estan obligats a tornar els diners de promocions d'habitatges fallides a aquells afectats que hagin comprat sobre plànol abans del 31 de desembre de 2015, gràcies a una sentència de l'Alt Tribunal.

El desembre passat, el Suprem va obligar el Banc Sabadell a tornar 38.400 euros per la seva responsabilitat civil solidària en una promoció fallida a la qual la CAM -adquirida per l'entitat catalana el 2011- havia concedit un crèdit per realitzar un projecte urbanístic a Dénia, Alacant.

El ple de la Sala Civil va fixar llavors doctrina en virtut de la llei 57/68 sobre percepció de quantitats anticipades en la construcció i venda d'habitatges, signada el 27 de juliol d'aquell any per qui va ser president de les Corts franquistes entre el 1965 i el 1969, Antonio Iturmendi.

L'antiga llei, que recollia supòsits en què l'oferta obligués el comprador "al lliurament de quantitats abans d'iniciar-se la construcció o durant aquesta", va néixer com a conseqüència de la "justificada alarma" pública davant els abusos de les promotores en els anys 60, quan el desenvolupament creixent va conduir a la consolidació del sector de la construcció com a motor de l'economia espanyola.

El text derogat generalitzava la protecció de la qual gaudien els immobles construïts per l'Estat i garantia la devolució de les quantitats lliurades més el 6% d'interès anual, ja fos per l'asseguradora de l'empresa o pel banc. D'aquesta manera, la normativa fixava que l'entitat respongués en els supòsits en què, com va succeir amb la CAM en la promoció de Dénia, no exigís una assegurança de responsabilitat civil o un aval.

Gairebé 50 anys després, les Corts van aprovar el 2015 una reforma del text que, segons el BOE, dota el comprador de "més seguretat jurídica" i que va entrar en vigor el passat 1 de gener.

Serra matisa que ara "la promotora o cooperativa només haurà de contractar una assegurança o aval bancari que cobreixi les necessitats del comprador en cas de no lliurar l'habitatge des que compti amb la llicència", una cosa "cridanera", diu, ja que la majoria de casos es produeixen abans de l'obtenció d'aquest permís.

L'advocada, directora del bufet "El defensor de tu vivienda" que ha detectat més de 300 promocions abusives, considera "inquietants" aspectes com la reducció del termini per demandar des dels quinze anys als dos, la major complexitat del procediment i la desprotecció dels compradors que, "per necessitat o descuit", renunciïn per escrit als seus drets. Tres modificacions, aquestes, que contravenen els interessos del consumidor i que

"no només reduiran dràsticament els casos en què s'aconsegueixi recuperar els diners, sinó que fan que l'afectat només pugui recobrar una reduïda part del que s'ha pagat". Tot i això, els experts coincideixen que gràcies a la doctrina del Suprem, els que van avançar diners en el passat per comprar un habitatge sobre plànol podran seguir reclamant uns pagaments que el banc que va embargar la promoció no els va reconèixer.

<http://www.diaridegirona.cat/economia/2016/05/16/compradors-dhabitatge-sobre-planol-desemparats/783471.html>