

Devuelven cientos de millones de euros a los cooperativistas atrapados en el ladrillo

Una sentencia del Supremo obliga a los bancos a devolver el dinero perdido por compradores de vivienda, atrapados en promociones fantasma.

[Luis F. Quintero](#) [Seguir a LUISFERQUINTERO](#)

2016-06-17



Buscando condiciones más ventajosas para la adquisición de una vivienda, muchos particulares y familias decidieron apuntarse a una promoción o cooperativa de viviendas para impulsar una **promoción inmobiliaria**. En ellas, una **promotora o gestora** se encargaba de materiales, licencias, permisos y del desarrollo. En definitiva, de la construcción de las viviendas. Este sistema, sobre el papel, conseguía ajustar los precios y hacía más asequible y atractivo el acceso a una vivienda en propiedad a sus miembros.

Desde que **estalló la crisis** en 2007-2008, miles de estas personas vieron frustradas sus ilusiones y malogrados sus ahorros. Durante

la etapa más dura de la crisis, era habitual ver por las carreteras, en los telediarios, e incluso en programas de televisión internacionales, numerosas promociones sin terminar en nuestro país. Casas piloto rodeadas de adosados en los cimientos. Pueblos enteros fantasma.



Programa Top Gear rodado en España con motivo de la crisis del ladrillo

PUBLICIDAD

El resultado ha sido **miles de familias españolas** que llevaban años pagando por una vivienda que nunca han recibido y que se ha llevado, en muchos casos, los ahorros de toda una vida. La compra de suelo, materiales, proyectos, licencias y obras se fueron comiendo las cantidades aportadas y, tras la decepción de quedarse sin vivienda, también sufrían la desazón de haber perdido todo el dinero. Para colmo, tradicionalmente los tribunales no fallaban a favor de este tipo de propietarios, que se quedaban sin opciones de apelación, demanda o querrela por el perjuicio sufrido. Estos problemas estaban regulados por una **ley que data de 1968**, la Ley 57/1968 que sirvió al Tribunal Supremo para dictar una sentencia el pasado 21 de diciembre de 2015 que fija doctrina jurisprudencial sobre la responsabilidad solidaria de las entidades bancarias con cooperativas o promotoras quebradas.



Promoción de Seseña (Toledo), símbolo de la crisis inmobiliaria

Básicamente, lo que hace esta sentencia -que ha fijado el rumbo de otras dictadas por Audiencias Provinciales, es responsabilizar a las **entidades bancarias** en las que los compradores de vivienda ingresaban las cantidades y los anticipos en la cuenta del promotor o la cooperativa. La interpretación del Supremo sobre la mencionada Ley establece:

"Las entidades de crédito que admitan ingresos de los compradores en una cuenta del promotor o cooperativa sin exigir la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía, responderán frente a los compradores por el total de las cantidades anticipadas ingresadas en la cuenta".

Es decir, que no actúa contra la promotora o cooperativa quebrada, sino sobre la entidad bancaria que, en virtud de este fallo judicial, estarán obligadas a satisfacer el pago a los afectados.

Precisamente, el pasado 28 de enero, la Audiencia Provincial de Valencia falló por primera vez en contra de un banco a quien, basándose en la sentencia del TS, obligó a reintegrar anticipo e intereses a las personas que compraron vivienda sobre plano a una promotora que había quebrado. Los afectados no habían recibido ningún aval al entregar las cantidades a cuenta del precio final, en

muchos casos, la mayor parte de sus ahorros. La APV apunta claramente que "en las compraventas de vivienda regidas por la Ley 57/1968, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, las entidades de crédito que admitan ingresos de los compradores en una cuenta del promotor sin exigir la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía responderán frente a los compradores por el total de las cantidades anticipadas e ingresadas en la cuenta o cuentas que el promotor tenga abierta en dicha entidad".

Derogación de la Ley 57/1968

Esta doctrina del TS y las audiencias provinciales que han fallado en contra de los bancos se aplica para todos aquellos afectados que suscribieron su participación antes del 1 de enero de 2016. Aquel día entró en **vigor la Ley 20/2015** que derogaba la ley del 68 y que implica importantes cambios que vienen a mitigar el menoscabo para las entidades bancarias.

Según el estudio elaborado por importantes expertos jurídicos, a partir de ahora los bancos sólo tendrán la 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 a la concesión de esa licencia de obras no tienen la obligación de estar garantizadas.

Esto deja fuera del amparo de la Ley a aquellos cooperativistas (y otros compradores de vivienda) que hayan efectuado entregas a cuenta del precio antes de que las autoridades hayan concedido **la licencia de obra**. Sin embargo, el dinero que se entregue a partir del momento en que se obtenga la licencia, sí **tendrá la obligación de estar asegurado**.

Este cambio legislativo, en definitiva, deja más desprotegido al comprador de vivienda que la anterior ley, ya que éstos suelen hacer sus aportaciones antes de que la cooperativa (o la promotora) cuente con licencia de obras. En cualquier caso, la derogación solo afecta a promociones inmobiliarias y cooperativas de viviendas iniciadas después del 1 de enero de 2016, cuando entró en vigor la Ley 20/2015.

Millones de euros en juego

El número de cooperativistas (y otros compradores de vivienda) afectados que pueden beneficiarse de la doctrina del TS es de miles, y el capital que los bancos van a tener que aportar asciende a cientos de millones de euros. La lista de cooperativas afectadas es interminable en cada comunidad autónoma. **Marta Serra**, socia del bufete **Sala&Serra** y responsable del área "[El defensor de tu vivienda](#)", explica a **Libertad Digital**, cómo la doctrina del Supremo supone una esperanza para miles de compradores de vivienda.



Marta Serra, socia de Sala&Serra

Su despacho defiende desde hace años miles de reclamaciones con un 100% de juicios ganados con la devolución de millones de euros a sus propietarios. "Hay muchos casos de cooperativistas y compradores de vivienda en los juzgados que estaban parados a la

espera de la redacción de la sentencia" del Supremo, explicaba Marta Serra. "Ahora todos los cooperativistas y compradores de vivienda que se vieron atrapados en la crisis del ladrillo sin casa y sin dinero pueden recuperar el principal más los intereses aportados" explica a Libertad Digital **Víctor Peña**, abogado de Sala&Serra.

<http://www.libremercado.com/2016-06-17/devuelven-cientos-de-millones-de-euros-a-los-cooperativistas-atrapados-en-el-ladrillo-1276575402/>