

UNA LARGA BATALLA JUDICIAL

## Pillados en la compra de casa sobre plano, los últimos olvidados tras la crisis inmobiliaria

Familias enteras, padres, abuelos o hijos que adelantaron importantes sumas de dinero para ver cumplido el sueño de tener una vivienda nueva en propiedad



Uno de los desarrollos muertos en la costa mediterránea (R:M).

02.09.2017 – 05:00 H

Son víctimas de la crisis y los grandes olvidados de un sector, el [inmobiliario](#), que ya lleva casi tres años de recuperación. Familias enteras, padres, abuelos, hijos... que adelantaron importantes sumas de dinero para ver cumplido el sueño de tener una **vivienda nueva en propiedad**. Un sueño que se vio

truncado por el estallido de la [burbuja inmobiliaria](#) ya que, una década después, ni su casa está construida ni han podido recuperar el dinero que invirtieron para comprarla.

### [\[Álbum: Las promociones fantasma, 9 años después de la burbuja\]](#)

Muchos son [cooperativistas](#) que decidieron comprar ellos mismos los terrenos sobre los que levantar sus futuras **viviendas**, pero también hay cientos de afectados que confiaron en una [promotora](#) la construcción de sus casas. La crisis, las estafas y abusos, los problemas urbanísticos y otros infortunios provocaron que las casas nunca llegaran a entregarse a sus dueños. Muchas de ellas ni siquiera llegaron a construirse y la inmensa mayoría nunca se construirán. Pero eso no es lo peor, ya que todavía son cientos los afectados que siguen intentando recuperar el dinero que aportaron.

No hay cifras oficiales, aunque algunas fuentes apuntan a que podría haber más de 600.000 afectados. Muchos de ellos españoles pero también extranjeros, principalmente de países como Reino Unido y Alemania, que se encuentran "pillados" en promociones en la costa. [El Defensor de tu Vivienda](#), despacho especializado en defender a miles de afectados, ha contabilizado **medio millar de promociones fallidas** repartidas por toda España, la mayoría en la Comunidad de Madrid donde han localizado 171. Solo este despacho de abogados ha ayudado a más de 4.000 afectados y ha conseguido recuperar aproximadamente **200 millones de euros**, lo que se traduce en **una aportación media por afectado de 50.000 euros** entre principal e intereses, una cantidad con la que podrían perfectamente afrontar la entrada de una nueva vivienda en la actualidad.

"Es una realidad mucho más habitual de lo que podemos imaginar.

Existen **miles de viviendas no entregadas**, adquiridas sobre plano a través de una cooperativa o de una promotora, en las que el comprador adelantó cuantiosas sumas de dinero como anticipo para la compra de dicha vivienda.

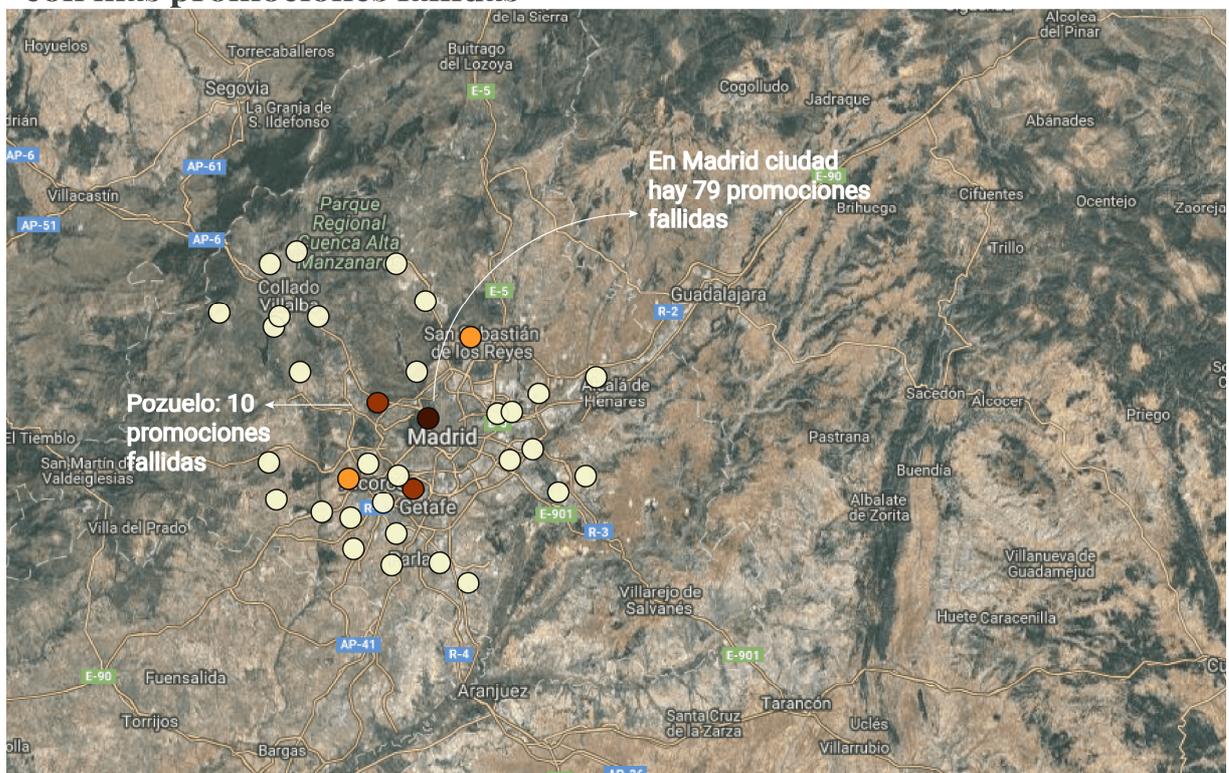
Pese a lo frecuente de esta situación, todavía hay muchos compradores que no saben que pueden **reclamar**, o aun siendo conscientes de que la **ley les ampara**, no conocen frente a quien pueden dirigir la reclamación ni los

importes que pueden reclamar", señala Marta Serra, directora y abogada de El Defensor de tu Vivienda.

**Todavía hay muchos compradores que no saben que pueden reclamar o no conocen frente a quien pueden hacerlo o el dinero que pueden recuperar**

Este despacho acaba de conseguir a su favor una sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid contra Abanca -se ratifica el fallo de primera instancia- a quien condena a devolver el dinero que adelantaron nueve afectados para la compra de una vivienda en la promoción Los Llanos del Sur, creada en el año 2009 por **Cortes Promotora 2002 S.L.** y localizada en el municipio madrileño de **Alpedrete**. Un proyecto que contaba con más de 800 viviendas dentro del **Plan General de Ordenación Urbana**. Ninguna de las viviendas llegó nunca a construirse. Este juez condena a la entidad al devolver el dinero, además de intereses y costas. Cantidades que se mueven entre los 29.000 y 30.000 euros por afectado.

### **Getafe, Pozuelo y Móstoles, los pueblos de la provincia de Madrid con más promociones fallidas**



"Son numerosos los **pronunciamientos judiciales** que dan respuesta a reclamaciones contra entidades financieras que se limitaron a percibir las cantidades y que no cumplieron con esta exigencia", señala Ignacio de **Azúa Villalobos**, socio y abogado de [Lean Abogados](#). Este letrado recuerda, por ejemplo, la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 2015, que fija doctrina al señalar que en las **compraventas de viviendas** regidas por la Ley 57/1968, las entidades de crédito que admitan ingresos de los compradores en una cuenta del promotor deberán exigir la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía, ya que responderán frente a los compradores por el total de las cantidades anticipadas por éstos e ingresadas en la cuenta o cuentas que el promotor tenga abiertas en dicha entidad.



D.B.

"Aunque esta doctrina surge en la actual **crisis económica**, se trata de una interpretación de una norma del año 1968, **preconstitucional**, que vino a dar respuesta a la necesidad de **protección de los consumidores** ante el abuso de las promotoras en los años 60 del pasado siglo, pues, pese a tratarse de una norma imperativa para el promotor, estas han hecho caso omiso con frecuencia. Se trata por tanto de una Sentencia que vino a reforzar la eficacia protectora de la Ley", apunta **Paula Teresa Lanza**, abogada de este mismo despacho.

*¿Cuándo se puede reclamar?*

Pero, ¿en qué supuestos se puede reclamar la devolución del dinero? Hay tres escenarios posibles:

1.- Si se ha producido un **retraso en el inicio de las obras de construcción**.

Puede darse la circunstancia de que hayamos adquirido una vivienda sobre plano y, pese a que en el contrato se pactase una fecha para el inicio de las obras de construcción, haya transcurrido dicho plazo, sin que las viviendas hayan comenzado a construirse. En este caso, estamos ante un supuesto amparado por la Ley 57/68 y, este retraso, en el comienzo de los trabajos de construcción, dará lugar a que podamos solicitar la devolución del dinero aportado.

2.- Si se ha producido un **retraso en la entrega de la vivienda**. Podemos encontrarnos ante la tesitura de que, transcurrido con creces el plazo pactado para la finalización de las obras, las viviendas no se hayan terminado.

3.- Si **la vivienda nunca se ha entregado**. En este caso puede ocurrir que las viviendas estén, aparentemente, finalizadas, pero no puedan ser entregadas a sus compradores dado que las mismas no cuentan con la preceptiva **licencia de primera ocupación** o similar autorización administrativa, o que, tratándose de una **vivienda de protección oficial**, no se haya concedido la necesaria calificación definitiva. Al igual que en los dos supuestos anteriores, la Ley 57/68 permitiría recuperar el dinero abonado para la adquisición de esa vivienda. "No obstante, también podemos encontrarnos ante la extrema y, desgraciadamente, bastante habitual situación de que **las viviendas nunca se construyeron**, ni hay previsión de que se construyan. Por supuesto estaremos en un supuesto protegido por esta Ley", señala Serra.

*A quién hay que demandar*

Una vez aclarados los supuestos en los que se puede reclamar, ¿contra quién hay que dirigir estas reclamaciones? "Debe dirigirse frente a la **aseguradora** o el **banco** con el que la cooperativa o promotora suscribió el **seguro o el aval** a

que vienen obligadas por Ley 57/68 -vigente hasta el 31 de diciembre de 2015-, y en el supuesto de que no éste no se hubiese contratado, frente al banco que recibió los anticipos, por no haber vigilado la contratación de dichas garantías", aseguran desde este despacho.

Inicialmente, la **batalla judicial** se centró en las aseguradoras. El Tribunal Supremo, [en una sentencia histórica de 2013](#), condenó a Asefa a indemnizar con más de 5 millones de euros a **medio centenar de cooperativistas** que nunca recibieron sus viviendas. El Alto Tribunal inclinaba definitivamente la balanza a favor de los cooperativistas de vivienda, ya que hasta ese momento, los jueces españoles se encontraban divididos respecto a esta presunta estafa, con unas sesenta sentencias a favor de los afectados y una treintena a favor de las aseguradoras. "La mayoría de aquellos afectados que siguieron esa vía **han recuperado su dinero**", recuerda Marta Serra.

Esta fue la vía elegida por quienes sus cantidades estaban avaladas por un seguro -que fueron comercializados fundamentalmente por dos compañías, Asefa o HCC Europe. Pero en aquellos en los que no existe dicho seguro, la artillería legal se ha dirigido contra la banca. Y una vez más, en este camino, los afectados han contado con el respaldo del Tribunal Supremo, que en 2015 abría también la puerta a [demandas millonarias contra las entidades financieras](#).

"La única vía por la que los afectados por la **compra de una vivienda** sobre plano recuperen su dinero es la Ley 57/68, bien contra las aseguradoras si existía un seguro de protección de las cantidades adelantadas, bien contra los bancos si no verificaron que existía **seguro o aval**. Antes se reclamaba más a las compañías de seguro porque la jurisprudencia era más clara en este tipo de casos, pero con los años, los juzgados y tribunales han ido abriendo las puertas para poder reclamar de una manera más contundente contra los bancos", señala Serra que reconoce que también se puede acudir a la vía penal, aunque las posibilidades de recuperar el dinero son limitadas.

## **Los juzgados y tribunales han ido abriendo las puertas para poder reclamar de una manera más contundente contra los bancos**

"Las **cooperativas y las promotoras**, en la mayoría de los casos, se declaran insolventes y los afectados nunca recuperan su dinero. Además, para ir por vía penal tiene que haber delito y en estos casos no siempre existe", argumenta. Por lo pronto, El Defensor de Tu Vivienda está consiguiendo sentencias favorables en primera instancia en un año y medio, aproximadamente. Y, aunque la banca siempre recurre, lo cierto es que este despacho consigue que la sentencia se ejecute provisionalmente, lo que permite a los afectados recuperar su dinero antes de que exista sentencia firme. Dos apuntes más. Los afectados que defiende este bufete no pagan **honorarios** si no recuperan su dinero, y la banca es condenada a costas, lo que permite reducir el coste económico que supone llevar a cabo las acciones legales.

## *Un cambio clave en la ley en 2016*

*La inmensa mayoría de los **afectados** procede de los años previos a la crisis.*

*Sin embargo, 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 algunas de los proyectos que bajo este régimen están en marcha dentro de la Comunidad de Madrid.*

*La diferencia entre unos y otros reside en el cambio legislativo que se produjo en 2016, fecha en la que entra 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, es decir, 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 abría 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, los bancos debían asegurarse bajo su responsabilidad de que la promoción contaba con seguro o aval. Si no lo hicieron, los compradores podían y pueden a día de hoy interponer una demanda contra el banco ya que este incumplió su deber de vigilancia y debe ahora responder frente a los compradores de vivienda.*

[https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-09-02/venta-sobre-plano-reclamacion-vivienda-cooperativistas-promotores-inmobiliarios-aseguradoras\\_1415226/](https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-09-02/venta-sobre-plano-reclamacion-vivienda-cooperativistas-promotores-inmobiliarios-aseguradoras_1415226/)