

## ¿Hay que dar el dinero por perdido si compraste vivienda sobre plano pero no te la entregan?

A aquellos que compraron un piso después del 1 de enero de 2016 o lo hagan ahora se les aplica la nueva legislación en la que sólo es obligatorio garantizar la devolución de las cantidades una vez que la construcción cuenta con licencia de edificación. Y, en la mayoría de los casos de promociones fracasadas, las promotoras y cooperativas recaudaron el dinero de los compradores antes de obtenerla.

### **Invertia**

miércoles 21 de marzo de 2018 - 11:15

Por *Santiago Dupuy de Lome Manglano*, abogado de El Defensor de tu Vivienda



Ese día 1 de enero de 2016 entró en vigor la Ley 20/2015 que derogó la Ley 57/68 que hasta ahora protegía a los cooperativistas y compradores de vivienda sobre plano. Se trataba de una mala noticia para los consumidores que se planteaban adquirir una vivienda por esta

vía, ya que dicha modificación tiene como consecuencia una mayor desprotección de los compradores.

Una de las “ventajas” de esta nueva Ley es que no tiene carácter retroactivo, por tanto, los compradores que adquirieron una vivienda antes de la citada fecha pueden reclamar el dinero invertido por la vivienda que nunca les han entregado.

Sin embargo, en mayo y septiembre de 2017, y recientemente en enero de 2018, la Audiencia Provincial de Sevilla dictó tres sentencias en las que hace una interpretación diferente de la Ley y en las que concluye que la reclamación judicial para hacer efectivo el aval o seguro que protege las entregas a cuenta abonadas en las compraventas de viviendas sobre plano, está sometida a un plazo de dos años y, que, además, dicho plazo no se puede interrumpir por ninguna reclamación extrajudicial, lo que limita de forma considerable los derechos de los compradores.

Las tres sentencias han sido enérgicamente difundidas por los bancos y aseguradoras en los últimos meses, con el fin de disuadir a quienes perdieron sus ahorros al tratar de comprar una vivienda en construcción, de que les exijan la devolución de su dinero. Pero ¿por qué los compradores de vivienda no deben dar su dinero por perdido a pesar de las sentencias de la Audiencia Provincial de Sevilla?

La principal y fundamental razón es porque la doctrina e interpretación de dicha Audiencia se contradice con la opinión de la mayoría de nuestros juzgados y tribunales que consideran que:

1. El plazo para hacer efectivo, tanto un seguro como un aval de los previstos en la Ley 57/68, no está sometida a ningún plazo especial de dos años, sino al general de, antes quince años, ahora cinco. No habiendo motivo alguno para, en perjuicio de los consumidores, considerar aplicable por analogía un plazo especialmente corto previsto para otro tipo de reclamaciones.
2. Dicho plazo se interrumpe por reclamación, tanto extrajudicial como judicial, realizada por el comprador al banco o entidad aseguradora, sin que dicha posibilidad de interrumpir el plazo ha sido eliminada por el cambio normativo. Y ello por cuanto resultaría absolutamente contrario a la seguridad jurídica, forzar una interpretación de la ley que, inesperadamente, impida la interrupción del plazo con que los afectados cuentan para reclamar.
3. Dicho cambio normativo, que bien beneficia enormemente a los bancos y aseguradoras en perjuicio de los consumidores, sólo podrá afectar a las compraventas sobre plano firmadas a partir del 1 de enero de 2016. Y ello por cuanto la Constitución prohíbe la retroactividad de las leyes restrictivas de derechos individuales. Y es que, efectivamente, resultaría inconcebible cambiar a un comprador de una vivienda sobre plano las normas en base a las cuales adoptó una decisión tan trascendental.

Por otro lado, se debe aclarar que la mencionada doctrina de la Audiencia Provincial de Sevilla tan sólo podría aplicarse en los casos en que el promotor, efectivamente, contrató un aval o seguro, pero no podrá aplicarse en aquellos otros casos en los que la entidad bancaria haya incumplido el deber de vigilancia que le imponía la ley 57/68, ya que, como ha confirmado de nuevo el Tribunal Supremo, en una sentencia de enero de 2015, y ha reiterado en otra de noviembre de 2017 el plazo que tienen los compradores para presentar dicha reclamación es de quince, o cinco años, según los casos.

Por tanto, a pesar de que la Ley 57/68 fuese derogada el 1 de enero de 2016 viéndose reducidos y perjudicados los derechos de los compradores de vivienda, aquellos que adquirieron una casa antes de la citada fecha y que aún no han

recibido su vivienda y tampoco han podido recuperar el dinero invertido, no deben dar por perdidos sus ahorros, ya que los juzgados y tribunales les están dando la razón.

Es importante que estas decisiones que están tomando algunos juzgados, haciendo una interpretación distinta de la ley y que solo perjudican a los que compraron una casa sobre plano, se conozcan, no solo por los compradores sino también por el resto de los tribunales, ya que no se puede ahora, cambiar las “reglas del juego” a quien compró una vivienda sobre plano bajo la protección de una ley, pues, quizás, no hubiera comprado sin tal protección, o lo hubiera hecho en otras condiciones.

<https://www.invertia.com/es/-/-hay-que-dar-el-dinero-por-perdido-si-compraste-vivienda-sobre-plano-pero-no-te-la-entregan-?inheritRedirect=true>