

[VIVIENDA](#)

Las cicatrices sin cerrar de la última burbuja inmobiliaria

Una década después del estallido de la crisis, aún perduran los efectos del anterior 'boom'. Los expertos advierten de que no se han tomado las medidas necesarias para evitar una debacle similar



EVA SÁIZ

- [Twitter](#)

Madrid 5 MAY 2018 - 21:41 CEST

Desde la ventana del AVE Madrid-Sevilla, a orillas de la A-41 y la Nacional 420, emergen, como un espectro, una sucesión de viviendas inacabadas,

hundidas en el polvo de la meseta castellana. Son los esqueletos de lo que debería haber sido la promoción Velbapark, un complejo de lujo conocido como la Marina D'Or de Castilla-La Mancha, proyectado en los 90 al albur de la locura urbanística y que ahora perdura como paradigma de los despojos de la fiebre inmobiliaria. El fantasma de una [nueva burbuja inmobiliaria se cierne otra vez sobre el sector](#), pero los efectos de la anterior siguen latentes: las urbanizaciones a medio construir repartidas por toda España; las miles de demandas pendientes en los juzgados y de sentencias imposibles de ejecutar ante la insolvencia de los promotores; o las familias y constructores arruinados son ejemplos de la resaca de esa borrachera urbanística que aún perduran. Los profesionales alertan de que una década después del final del *boom*, no se han puesto las medidas para abortar [otra crisis similar](#).

Amparado por dos megaproyectos como el [aeropuerto de Ciudad Real](#) y el [macrocomplejo de casinos Reino de Don Quijote](#), se inició la construcción de Velbapark, una urbanización de unas 500 viviendas, con piscinas, campo de golf y un hotel de cinco estrellas con grandes prestaciones turísticas a ocho kilómetros de Villamayor de Calatrava, un pueblo de 600 habitantes de Ciudad Real. Estos planes se hundieron y con ellos, Velbapark: Lo que debía ser un centro destinado al ocio y al placer se asemeja a un poblado del Oeste, donde el silencio solo se rompe por el batir del tren de alta velocidad. “Eso está ahora mismo en *stanb-by*. Las entidades financieras propietarias del complejo no se quieren hacer cargo de él y supongo que están esperando a hacer alguna oportunidad de negocio, a que abra el aeropuerto o bien a que la situación económica de la comarca mejore”, explica Juan Callejas, alcalde popular de [Villamayor de Calatrava](#). El proyecto se entendió como un polo de crecimiento económico que beneficiaría a la región, pero ahora se ha convertido en un problema. Los vecinos de Villamayor temen que a los saqueos y pillajes que han tenido lugar en el complejo se sucedan ahora asentamientos de personas. Callejas ha contactado con entidades privadas y públicas para tratar de buscar un futuro para esa urbanización varada, sin éxito hasta el momento. Este caso concreto no ha provocado denuncias de afectados porque no se llegó a comprar ni un metro cuadrado: “Curiosamente, allí se construía, pero no se vendía”, reconoce Callejas.

Quien sí compró fue Juan Luis Macía. En 2010 decidió invertir con su pareja, Sonia Jiménez, en un piso en propiedad en Benimamet (Valencia). Su caso no difiere del de la mayoría de afectados por el final del *boom*. Se adquiría sobre

plano y se firmaba un contrato con la obligación de abonar cuantías a cuenta de la futura vivienda hasta su entrega final y formalización de la hipoteca. Eran los años de la bonanza y el crédito fácil y rápido, para promotores, constructores y compradores. Todo cambió con el estallido de la burbuja: liquidación de sociedades, promociones paralizadas y cambios de situación laboral como consecuencia de la crisis dieron lugar a una espiral maléfica: los compradores no iban a recibir sus viviendas y tampoco el dinero adelantado ante la quiebra o desaparición de la empresa constructora.

Macía y Jiménez ofrecieron 3.000 euros como adelanto y luego abonaron 24 mensualidades de 1.000 euros. Todos sus ahorros. El comienzo de las obras se retrasó dos años. “Nos pidieron entonces 14.000 euros más para que luego nos los pudiéramos desgravar y se los dimos”, explica. “La obra empezó a ir más lenta, no había albañiles, la promotora nos daba largas... En 2015 se nos dijo que retomaban los trabajos, nos pidieron 10.000 euros más, se los dimos, aunque ya a sabiendas de que igual nos estaban tomando el pelo, pero teníamos tantas ganas de ver nuestra casa terminada, que, si hacía falta el dinero, se daba”. Finalmente, la obra no se terminó. Macía reclamó ante los tribunales la resolución de su contrato y ganó, pero no pudo obtener la devolución de las cantidades desembolsadas porque el constructor se declaró insolvente. Ahora sigue en los tribunales con una estrategia distinta, reclamar a la entidad financiera avalista, de acuerdo con la [Ley 57/68](#), derogada a finales de 2015, que ha ayudado a muchos damnificados a recuperar sus inversiones superando las quiebras de las promotoras.

Macía era panadero cuando decidió comprar el piso y su mujer comercial en una tienda de perfumes. Él ahora está en concurso de acreedores porque su negocio cerró con la crisis y ella sigue con el mismo trabajo. Tienen que seguir viviendo de alquiler y han renunciado a tener una casa en propiedad. “Estamos jodidos. Nosotros como dimos tanto dinero hemos entrado en una especie de ruina financiera. Tengo una sentencia muy bonita en la que un juez me da la razón, pero solo me sirve para ponerla en un marco. He ganado, pero el dinero no lo tengo”, se lamenta.

Un destino similar, el marco en la pared, es el que ha seguido la sentencia de Carlos García Melchor. A diferencia de Macía, la vivienda de García Melchor, de la promoción Cristina Sur, en Pinto, sí se llegó a construir. Él abonó todas las cantidades, pero el retraso en la construcción le determinó a pedir la resolución del contrato. Un tribunal le dio la razón, pero el constructor Santiago Lahoz se declaró insolvente. No obstante, este revendió ese y el resto de los pisos de otros clientes que habían abonado buena parte del precio de sus viviendas. Ahora, cuando García Melchor llama al portero electrónico del que debería haber sido su casa si los plazos se hubieran cumplido, le contesta otra persona. “Lo primero que sientes es rabia, impotencia, porque simplemente con demostrar que tu piso se ha vendido a

otra persona y que el constructor tiene tu dinero no haría falta más”. García Melchor lleva pleiteando, junto con otros 28 afectados, desde 2013. La Audiencia Provincial de Madrid ha fallado a su favor con una sentencia firme, pero el promotor se ha declarado en quiebra. Ahora junto con su abogado están barajando otras opciones legales para tratar de recuperar todo el dinero. Este diario ha tratado de contactar sin éxito con el promotor, Santiago Lahoz.

Una década después del estallido de la burbuja inmobiliaria, no hay datos de cuántos procesos judiciales relacionados con reclamaciones de resolución de contratos de compraventa de vivienda o con pisos pendientes de construir, como los casos de Macía o García Melchor, hay pendientes o resueltos, ni cuántos compradores o constructores quedaron afectados por el final del *boom*, pese a tratarse de uno de los episodios más penosos y evidentes de la crisis.

Revitalizar las urbanizaciones a medio construir

Tampoco se han aportado soluciones para retomar las urbanizaciones cuyos restos a medio construir campan por toda España. [Desde la Oficina del Defensor del Pueblo](#) se insta a los Ayuntamientos a que exijan a los promotores que conserven las obras y construcciones y sugieren que procedan contra las garantías y avales prestados para garantizar la urbanización. Pero en muchas ocasiones, como en el caso de Villamayor de Calatrava y el complejo Velbapark, los alcaldes se encuentran desvalidos ante la imposibilidad de impulsar proyectos inacabados.

Los datos de visados de vivienda otorgados son una cifra que evidencia la recuperación del sector.

Los fondos de inversión que en los últimos años han revitalizado el sector sí se han interesado por algunos de estos complejos incompletos, siempre en zonas estratégicas. “En este tiempo ha habido activos de este tipo, urbanizaciones a medio construir, polígonos industriales, por ejemplo, en la Costa del Sol, que han sido adquiridas por estos fondos, se han terminado y se han vendido”, explica Daniel Cuervo, secretario general de la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE). “Allí donde se justifique, estas estructuras se podrán aprovechar. La ubicación es muy importante y en este sentido eso determina cuáles tendrán viabilidad y cuáles no. También han cambiado las necesidades y la demanda con respecto a la que había anteriormente en el mercado. Se irá produciendo una solución acompasada en el tiempo, unas se irán terminando y otras acabarán derribándose o quedándose como están en función de la recuperación de las zonas donde se encuentran. Dependemos de la recuperación de la demanda,

del trabajo, del tejido empresarial y el aspecto turístico también es importante”, explica.

Cuervo reconoce una mejora en el sector, pero cree que es pronto para hablar de burbuja. [Todos los patrones de la última crisis se siguen repitiendo](#), pero no se han puesto los resortes administrativos o legales que sirvan de diques para contener las consecuencias de otra avalancha urbanística. “La crisis fue hace poco y no hemos aprendido”, advierte Marta Serra, abogada de [El defensor de tu vivienda](#), especializado en reclamaciones de cooperativas y cooperativistas de vivienda. Ella lamenta que no se haya regulado más en estos años “para evitar que se engañe a la gente como ocurrió en la última crisis”. “Tenemos un problema en España con el asunto inmobiliario porque cada cierto número de años vuelve a haber una crisis y muchas familias se quedan sin su dinero”, advierte.

Desde el sector empresarial son menos partidarios de regular pero sí reconocen que la actual normativa urbanística genera “mucho incertidumbre” respecto de los criterios y plazos para la concesión de licencias y la calificación del suelo. “La ley es mejorable en ese sentido y eso nos evitaría algunos casos de corrupción que se han producido. Todo lo que sea normativa para arrojar certidumbre en cuanto a plazos o transformación del suelo, que es nuestra materia prima, será bienvenido para todos los agentes profesionales”, señala el secretario general de la Asociación de Promotores y Constructores de España.

“También hay una responsabilidad de los ciudadanos, porque no hay cultura de tener que asesorarse previamente y porque en España somos también muy dados a especular”, reconoce Eduardo Bahamonde, socio del despacho Praxis Legal. No obstante, muchos compradores que perdieron sus ahorros por invertir en el ladrillo durante la crisis sí han escarmentado. Beatriz Brenes, funcionaria del Instituto Geográfico Nacional compró sobre plano en la promoción Los Llanos del Sur, en Alpedrete, en 2009. Ella, después de tres años de periplos judiciales consiguió recuperar su dinero. En el suelo sobre el que debía haberse erigido su vivienda, no se llegó a poner ni un ladrillo y ahora está repleto de margaritas. Jamás se llegó a poner un solo ladrillo. Con las cantidades que rescató se ha comprado un piso. “Nunca sobre plano, eso lo tengo claro”, asegura.

LA LEY SALVAVIDAS PARA LOS AFECTADOS

La principal ley a la que han acudido los afectados para recuperar su dinero, [la 57/1968](#), sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, fue derogada el 31 de diciembre de 2016. Esta disposición exigía a las promotoras y cooperativas contratar un seguro o aval bancario que garantizase la devolución de las cantidades entregadas a cuenta

para cubrir las aportaciones de los compradores de vivienda en caso de que las casas no llegasen a construirse o no se entregasen en el plazo convenido.

La ley obligaba a las entidades financieras a vigilar que la promotora o cooperativa tuviese contratado ese seguro o aval. “La nueva norma en lugar de ser más protectora para el consumidor lo es para las entidades financieras y las aseguradoras”, explica Eduardo Bahamonde, socio del [despacho Praxis Legal](#). “Lo que hay ahora es la obligación de que haya un seguro o un aval desde que hay licencia de construcción, es decir, todas las cantidades entregadas a cuenta antes de que exista esa licencia de ocupación en el solar no están protegidas por la ley”.

En la actualidad se aplica todavía a todos aquellos casos anteriores a 2016. “Esa norma protegía a cualquier comprador que había entregado cantidades a cuenta del precio de su vivienda en cualquier situación de venta sobre plano”, abunda Marta Serra, [del Defensor de tu vivienda](#). “El 95% de los casos que hemos ganado con la ley 57/68 no podríamos ganarlos ahora porque entonces no era necesario que la promotora tuviera licencia de obra”, señala.

https://elpais.com/economia/2018/05/02/actualidad/1525247748_336041.html