

DEL 7 DE OCTUBRE AL 25 DE DICIEMBRE DE 2020

## Tiempo extra para reclamar si compró casa sobre plano antes de 2016 y perdió el dinero

El plazo para reclamar el dinero aportado por una vivienda no entregada finalizaba el 7 de octubre. Ahora, se ha ampliado en casi tres meses, lo que ha durado el confinamiento



El covid da tiempo extra a quien compró casa antes de 2016 y aún no tiene las llaves. (EFE)

AUTOR  
[E. SANZ](#)

08/06/2020 19:10 - ACTUALIZADO: 08/06/2020 22:14

El estado de alarma decretado con motivo de la [crisis sanitaria desencadenada por el coronavirus](#) ha dado una última oportunidad a todos aquellos que compraron una vivienda sobre plano antes de 2016 y nunca

llegaron a recibir las llaves. Hasta la declaración del estado de alarma, el pasado 14 de marzo, el **plazo para reclamar el dinero aportado por una vivienda no entregada** finalizaba el 7 de octubre de 2020. Ahora, dicho plazo se ha ampliado en casi tres meses, lo que ha durado el confinamiento. El Real Decreto 463/2020 que declaró el estado de alarma acordó, entre otros aspectos, **suspender los plazos de prescripción**, de tal manera que dicho plazo ya no finaliza el 7 de octubre, sino que hay que **sumarle los días en que dicha suspensión ha estado vigente**. De tal manera que si el pasado 4 de junio se acordó dejar sin efecto la referida suspensión, **el plazo se alarga hasta el 25 de diciembre de 2020**.

## **El plazo para reclamar se ha ampliado del 7 de octubre de 2020 hasta el próximo 25 de diciembre**

Los derechos de todos aquellos que compraron una vivienda sobre plano —a una cooperativa o a una promotora— antes del 1 de enero de 2016 se rigen por la Ley 57/68. Esta norma **exigía a las promotoras y cooperativas de vivienda sobre plano contratar un seguro o aval bancario que garantizase la devolución de las aportaciones de los compradores** en caso de que las viviendas no se entregasen en el plazo pactado. Si no se contrataba dicha garantía y el banco donde se realizaban las aportaciones permitía realizar ingresos de los compradores, entonces **la ley declara responsables de dichas cantidades a las entidades bancarias**.

## **Batalla judicial contra la banca**

La batalla judicial se centró inicialmente en las **aseguradoras y posteriormente en las promotoras**, pero ahora las demandas se dirigen contra la banca, con un goteo lento pero continuo de sentencias a favor de los afectados. El problema, según los abogados consultados, es que pueden ser **miles los afectados que han dado todo por perdido** y no saben que existe una posibilidad de recuperar su inversión.

"A pesar de que se trata de una ley que tiene casi 50 años, lo normal entre los compradores que se quedaron sin su vivienda por el '[boom' inmobiliario](#) ha sido **acudir a los juzgados y reclamar al promotor o al gestor**. No obstante, en la mayoría de estos casos, los compradores consiguen una sentencia a favor, pero en raras ocasiones recuperan su dinero, ya que la mayoría de ellos se declaran insolventes y no pueden responder ante estos", asegura a El Confidencial Marta Serra, directora de El Defensor de tu Vivienda.

Esta abogada explica por qué ahora la batalla se centra más en los bancos y no tanto en las aseguradoras. "Antes se reclamaba más a las compañías de seguros 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 a los bancos".

En su opinión, los afectados **también podrían acudir a la vía penal contra la promotora o la cooperativa**, aunque asegura que las posibilidades de recuperar el dinero son limitadas, ya que "tiene que haber delito y en estos casos no siempre existe. A todo esto se suma el hecho de que tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, muchas **cooperativas y promotoras se declararon insolventes**, con lo que las posibilidades de recuperar el dinero eran mucho más limitadas".

## **Medio millar de promociones fallidas**

Este despacho, especializado en este tipo de pleitos, calcula que se trata de una problemática que **afecta a miles de personas desde finales de los años noventa**, cuando comenzó el 'boom' inmobiliario y muchas promotoras y cooperativas quebraron dejando a los compradores de vivienda sin sus casas y sin los ahorros de toda una vida invertidos en ellas. E insisten en que son **muchos los afectados que desconocen la posibilidad** y el derecho que tienen de recuperar las cantidades aportadas, ya que "hasta ahora **ni las entidades públicas ni privadas han abordado esta problemática** que afecta a tantos compradores de vivienda en todo el territorio español".

El Defensor de tu Vivienda ha contabilizado **medio millar de promociones fallidas repartidas por toda España**, mientras que algunas fuentes apuntan a que podría haber más de 600.000 afectados, españoles pero también extranjeros, principalmente de países como Reino Unido y Alemania, 'pillados' en promociones en la costa.

Uno de los últimos afectados en recuperar su dinero fue un vecino de Mérida que compró a Urbasevi una vivienda en esta ciudad y cuya entrega estaba prevista a finales de 2008. El Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valencia sentenciaba el pasado 13 de marzo, justo antes de que se decretara el estado de alarma, que CaixaBank debía indemnizarle con 12.760 euros por la aportación inicial realizada, además de más de 5.200 euros en intereses. En total, 18.000 euros por una vivienda cuya construcción no llegó siquiera a iniciarse.

Los abogados recomiendan a los afectados ponerse manos a la obra cuanto antes, ya que aseguran que aunque el nuevo plazo de prescripción —el 25 de diciembre de 2020— pueda ahora parecer lejano, "no lo es tanto, ya que este tipo de reclamación **conlleva la recopilación de una serie de documentación** que no se consigue de manera inmediata, sino que puede llevar varios meses", apunta Serra.

Entre esta documentación, por ejemplo, se encuentran todos aquellos **documentos que permitan acreditar los pagos que se han hecho, a qué entidad se hicieron** y a qué cuenta fueron a parar, así como si esos pagos estaban destinados a financiar la construcción de sus viviendas. "En muchos casos, hablamos de papeles de hace muchos años que no solo no tiene el cliente sino que el banco pone pegas a la hora de entregar", señala esta abogada.

## **El tiempo juega en contra de los afectados**

Entre esta documentación se encuentran, por ejemplo, **todos aquellos documentos que permitan acreditar los pagos que se han hecho**, a qué

entidad se hicieron y a qué cuenta fueron a parar, así como si esos pagos estaban destinados a financiar la construcción de sus viviendas.

Asimismo, también hay que **demostrar el retraso en la entrega de la vivienda**, si no se llegó a construir... "Hay que demostrar que no tienen la licencia de primera ocupación (LPO), un documento que hay que pedir al ayuntamiento de turno, que suele tardar en contestar. En definitiva, hay que **tenerlo todo muy atado para poder demandar**. Y si no lo tenemos claro, no demandamos".

Serra calcula que "desde que viene el cliente hasta que recopilamos toda la información y presentamos la demanda, perfectamente **pueden pasar seis meses**, por lo que no hay que esperar hasta el último momento para reclamar". ¿Y los que compraron a partir del 1 de enero de 2016? Esta abogada asegura que a todos ellos también les afecta el plazo de prescripción de cinco años, pero no el día de comienzo de ese plazo. "Habría que analizar cada caso concreto para determinar el comienzo de dicho plazo, pero en principio estas personas sí podrán reclamar sus aportaciones después del 25 de diciembre de 2020", concluye Serra.

[https://www.elconfidencial.com/vivienda/2020-06-08/compraste-casa-ates-de-2016-y-aun-no-tienes-las-llaves-hay-mas-tiempo-para-reclamar\\_2629156/](https://www.elconfidencial.com/vivienda/2020-06-08/compraste-casa-ates-de-2016-y-aun-no-tienes-las-llaves-hay-mas-tiempo-para-reclamar_2629156/)