

El Confidencial

"NO RECUPERAMOS NI UN EURO", LA EUFORIA AVIVA EL FANTASMA DE LAS ESTAFAS INMOBILIARIAS



Era su proyecto de vida. Invertieron 32.000 euros en una cooperativa para poder comprar una casa nueva en El Cañaveral y, después de cinco años, no tienen ni casa ni dinero

"Era nuestro proyecto de vida. Invertimos 32.000 euros en una cooperativa para poder comprarnos una casa nueva en El Cañaveral y, después de cinco años, no tenemos ni la casa ni hemos conseguido que nos devuelvan el dinero". C. V. y su mujer, P. M., vuelven a formar parte de una lista que parecía haber desaparecido tras haber superado los excesos de la anterior burbuja inmobiliaria: la lista de estafados en la compra de una vivienda. Cooperativas sin suelo sobre el que construir, promotoras que dejan a medias una promoción y desaparecen, constructoras que quiebran... Escenas que parecían ya superadas vuelven a producirse en un contexto de aparente bonanza inmobiliaria. Y así lo están constatando de nuevo despachos de abogados especializados en este tipo de casos. Cooperativas sin suelo sobre el que construir, promotoras que dejan a medias una promoción... "Nunca han llegado a desaparecer del todo, pero sí es cierto que en los

últimos meses hemos notado cómo cada vez más afectados se acercan a nuestras oficinas", explica a El Confidencial Pablo Sevillano, abogado de El Defensor de tu Vivienda, despacho especializado en este tipo de procedimientos y que en sus 25 años de historia ha ayudado a más de 4.000 afectados. A su puerta llamaron hace unos meses C. V. y P. M, una joven pareja que en 2017 buscaba comprar una casa en uno de los barrios más asequibles de Madrid, El Cañaveral. Como tantas otras familias jóvenes, buscaban una casa con buenas calidades y a buen precio en la que poder formar una familia. Un anuncio en internet, unas buenas calidades, un precio al alcance de sus bolsillos y el sueño de una vivienda libre llevaron a esta pareja a contactar con la gestora a través de internet y a plantarse en su oficina, en el Zoco de Pozuelo, varios días después.

"Nos dijeron que había una opción de compra sobre un terreno en El Cañaveral que se compraría con un préstamo promotor. Inicialmente, desembolsamos 10.000 euros para reservar nuestra futura vivienda y, posteriormente, algo más de 20.000, en otros dos pagos para pagar al arquitecto, costear las licencias, etc. Una vez arrancasen las obras, comenzaríamos con los pagos mensuales. Pero la compra del suelo nunca llegó a cerrarse", relatan a El Confidencial esta pareja de afectados. C. V. y P. M. eran conscientes, aseguran, de que los plazos de construcción y de entrega de las viviendas podían demorarse, pero no que la situación llegaría a este nivel: "Después de cinco años de espera, después de que nunca se llevara a cabo la compra del suelo y tras miles de excusas y de la desaparición incluso del gestor, hace tres años decidimos darnos de baja en la cooperativa, bajo la promesa de que en seis meses o en un máximo de 18 meses recuperaríamos nuestro dinero. Obviamente, no hemos recuperado ni un solo euro".

Unos 80 cooperativistas estafados

Aquella cooperativa se llamaba Light House y planeaba construir 41 viviendas en la calle Pi y Margall de El Cañaveral —aunque en 2020 la compra se centró en un solar en la calle de María Pita 42—, uno de los nuevos barrios de Madrid donde la vivienda, al menos hasta 2017, era de las más asequibles de Madrid. La fecha de entrega pactada de las viviendas no estaba fijada en el contrato, si bien, en un acta de la cooperativa, se hablaba del verano de 2019 y, en otra, a finales de 2019; o, como muy tarde, en mayo de 2021. Ahora, cinco años después de que C. V. y P. M. desembolsaran 32.000 euros, las viviendas no se han construido, el gestor de la cooperativa ha desaparecido —en varios foros de afectados lo sitúan en Panamá— y la cooperativa ha solicitado el concurso de acreedores. Junto a ellos, otras familias ya se han puesto en manos de abogados para intentar recuperar el dinero. La media se mueve en torno a 32.000 euros por familia y ya se han dado los primeros pasos judiciales que, al igual que en el pasado, no se dirigen contra el gestor de la cooperativa, sino contra la entidad financiera que, en su opinión, debería haber garantizado las cantidades aportadas a cuenta, y que en este caso concreto se trata de Bankinter. Desde la entidad no han querido realizar declaraciones. Con el gestor desaparecido y las cooperativas en quiebra, la acción judicial cobra cuerpo "El gestor de las cooperativas, Agustín Martín Herreros, está desaparecido o, más bien, se marchó a Panamá. Los afectados podrían ir penalmente contra él, pero el proceso sería muy largo y posiblemente no recuperarían su dinero", explica Pablo Sevillano, encargado de la defensa de varios de los afectados de esta cooperativa y de su 'prima hermana', White House, cuya publicidad contemplaba la construcción de 37 viviendas en la calle Arroyo del Cañaveral 105 y que tampoco era propietaria del suelo. En este caso, tampoco estaba fijada la fecha de entrega prevista de las viviendas, si bien la publicidad de la promoción contemplaba su entrega en el primer trimestre de 2021 o, como muy tarde, en diciembre de ese mismo año, que era cuando finalizaba el calendario de pagos. La aportación media en esta cooperativa fue de unos 30.000 euros y, al igual que en White House, los cooperativistas sospechan que el gestor

desapareció con el dinero. White House, como Light House, ha solicitado recientemente el concurso.

¿Qué tenían en común ambas cooperativas?

Ambas estaban gestionadas por la misma gestora: Housing Realty Group. Una compañía que inicialmente trabajaba como franquiciado de RE/MAX, bajo la marca RE/MAX Golden Estate, con oficinas en diferentes puntos de Madrid y cuyo gestor desapareció —algunos cooperativistas lo sitúan en Panamá, donde estaría también operando bajo la marca de RE/MAX—, dejando tirados a todos los cooperativistas. El Confidencial se ha puesto en contacto con RE/MAX España para recabar su opinión al respecto y destacan "la nula relación existente entre RE/MAX España como franquiciador con la franquicia extinguida denominada Golden Estate, cuyo titular era la mercantil Golden Estate Home SL. El ámbito de la actividad franquiciada en la red RE/MAX se circunscribe a la actividad de mediación en compraventa y alquiler de inmuebles".

Y añaden que "RE/MAX Golden Estate fue una oficina franquiciada de RE/MAX durante el escaso periodo que comprende de diciembre de 2019 a septiembre de 2021, coincidiendo, por tanto, con los momentos más complejos de la pandemia; de ahí que su paso por RE/MAX fuese fugaz e irrelevante en la red. El contrato de franquicia fue rescindido por parte del RE/MAX España a la sociedad titular debido a diversos incumplimientos contractuales, algunos relacionados con los estándares exigidos y obligaciones específicas, siendo un elemento determinante la vulneración del derechos de la marca RE/MAX propiedad del franquiciador americano por dicha franquicia y la confusión en el mercado creada entre RE/MAX Golden Estate y Golden Estate Group mediante asociación de marcas". Con el gestor desaparecido y las cooperativas en quiebra, la acción judicial de las familias que quieren luchar por recuperar su dinero se centra, como ya sucedió en el pasado, contra las entidades financieras, en este caso Bankinter. El Defensor de tu Vivienda, de hecho, ya se ha puesto manos a la obra y ha presentado varias demandas ante los Juzgados de Primera Instancia número 11 y 49 de Madrid. En concreto, se han presentado tres demandas de Light House —y hay otras cuatro en marcha— y una más de Light House —y otras tres en marcha—. E, incluso, se interpuso una reclamación extrajudicial contra Bankinter en mayo de 2021 que fue rechazada por la entidad.

Vía judicial contra el banco para recuperar el dinero

¿Estaban protegidas esas cantidades entregadas a cuenta?, ¿tienen derecho a su devolución? Desde el 1 de enero de 2015, con la entrada en vigor de la reforma de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), las cantidades entregadas a cuenta solo están aseguradas a partir de que se haya obtenido la licencia de obras para poner en marcha la promoción. Y, para ello, como recoge la ley, 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". "Efectivamente, la ley siempre ha obligado a los bancos a asegurarse de que la promotora o la cooperativa contaba con un seguro o aval que garantizase la devolución de las aportaciones de los compradores en caso de que las viviendas no se entregasen en la fecha pactada. Con la entrada en vigor de la Primera Disposición de la LOE, esta obligación se fijaba a los bancos desde el momento en el que se contaba con la licencia de obras", explican desde el Defensor de tu Vivienda. "Sin embargo", prosiguen, "estamos viendo que, en algunos casos, los bancos siguen sin asegurarse que existen estas garantías y dejan que los compradores realicen sus aportaciones en sus cuentas. Es por ello que la reclamación de los cooperativistas afectados por Light House se dirige hacia Bankinter, ya que esta no vigiló que existiera aval ni seguro y, por tanto, la ley le hace responsable de responder frente

a los cooperativistas devolviéndoles sus aportaciones más los intereses devengados. En el caso de Light House —explica Pablo Sevillano—, tienen concedida la licencia sin haber entregado los avales individuales a los cooperativistas, por lo que Bankinter ha incumplido su obligación de garantizar las cantidades".

"En el caso de White House, en el que no se ha concedido la licencia, la ley se contradice, pues indica que todos los anticipos deben ingresarse en una cuenta especial. Para la apertura de esta cuenta especial, la ley exige que exista garantía y que la garantía debe proteger todos los anticipos. Por tanto, interpretamos que no se pueden percibir anticipos ni firmar el contrato de compraventa sin haber contratado la garantía", añade Sevillano, al tiempo que recuerda lo que dice la ley: "Para la apertura de estas cuentas o depósitos la entidad de crédito, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior". Desde el Defensor de tu Vivienda "desconocemos si el gestor se llevó el dinero de la cooperativa cuando se fue a Panamá, pero bien es cierto que ese dinero se invirtió en la compra del terreno, en pagar el proyecto, en pagar al arquitecto... Con lo cual, no había dinero para poder devolver las cantidades a los afectados. De hecho, según los cooperativistas, se ha solicitado la declaración judicial de concurso de acreedores por su posible insolvencia". Estas 80 familias no son las únicas afectadas por una presunta estafa inmobiliaria. Hasta las oficinas del Defensor de tu Vivienda también se han acercado varios afectados por la no finalización de las obras de dos promociones residenciales.

Una de ellas, en Torrejón de la Calzada (Iqualis Torrejón 1 SL): 10 viviendas unifamiliares cuya construcción, ahora abandonada, debería haber finalizado en el tercer trimestre de 2020. La promotora paralizó las obras en septiembre de 2019 y retiró la maquinaria, y dejó a los compradores tirados. La aportación media en este caso fue de 32.000 euros y algunos de los afectados ya estudian acciones legales contra Bankinter. Otras ocho familias también han visto cómo su sueño de tener una vivienda también ha saltado por los aires. En este caso, la estructura del edificio está construida, pero no existe licencia de primera ocupación (LPO), trámite urbanístico necesario para que esas familias puedan entrar a vivir. En este caso, la aportación media ha sido de 6.500 euros, y la demanda se dirige hacia Sabadell. Las viviendas deberían haber sido entregadas a finales de 2019. Cooperativistas y abogados han comenzado a moverse, y la primera cita judicial será el 16 de junio. En audiencia previa.

https://www.elconfidencial.com/vivienda/2022-04-23/cooperativa-estafa-promotoras-viviendas-denuncia_3410097/