

VIVIENDA >

Una presunta estafa inmobiliaria se cierne sobre las costas de Granada, Almería y Murcia

Centenares de afectados han pagado entre 12.000 y 55.000 euros por viviendas que no se construirán

GRUPO 21
PROMOCIONES
E
INVERSIONES

950564925
www.grupo21.eu

Es tu momento!!

El Mirador de la Atalaya

* ÁTICOS, * APARTAMENTOS 2, 3 DORMITORIOS * GARAJES * ZONAS COMUNES * PISCINA
PROMOCIÓN EL MIRADOR DE LA ATALAYA - C/ TESORILLO, ALMUÑECAR, GRANADA



JAVIER ARROYO

Granada - 27 DIC 2023 - 05:00 CET



Con oficinas propias o a través de [inmobiliarias de la zona donde ofrecían viviendas](#), la empresa cordobesa Grupo 21 ha puesto en el mercado al menos 16 promociones de [pisos en la costa mediterránea](#) de Granada, Murcia y Almería. Entre 800 y 1.000 residencias que no han pasado del plano, que fueron prevendidas en su mayor parte y que, en consecuencia, [han dejado una cifra que se estima en 1.000 afectados](#), algo más que las casas no construidas porque algunas fueron puestas en venta –y prevendidas– dos veces y porque hay arquitectos y algunos profesionales también perjudicados. Ese millar de personas han abonado cantidades que fluctúan entre 12.000 y 55.000 euros por viviendas que difícilmente se harán realidad. Las investigaciones preliminares de abogados y compradores muestran que en ninguna de esas promociones la compañía es siquiera propietaria del suelo. Estas mismas fuentes tasan entre 15 y 20 millones de euros las cantidades de dinero comprometidas. Los compradores se dieron cuenta de que algo iba mal en verano y su problema apenas comienza ahora la vía judicial.

Las promociones vendidas y no construidas se sitúan en localidades pujantes costeras de esas tres provincias, pero no se trata solo de apartamentos de playa, sino también de residencias permanentes. Están en Almería capital y Aguadulce, en la misma provincia; en Águilas, en la de Murcia; y en Almuñécar, en la de Granada. La empresa lo intentó en Málaga pero al arquitecto al que le encargaron los planos le saltaron las alarmas y dejó el proyecto. Por ahora no hay noticias de afectados en territorio malagueño.

La almeriense Carmen García es una de las afectadas y está bien informada de su propio caso y del problema global gracias al grupo de Telegram creado por los afectados que supera los 350 usuarios y crece a diario con personas que acaban de ser conscientes de que tienen un problema. Carmen explica el modus operandi de Grupo 21, marca comercial de la empresa CJDE FAM 2016, SL, propiedad de un matrimonio que se ha rotado en aparecer como sus administradores. Lo primero para hacer viviendas es tener un suelo. Según cuenta ella, la empresa acudía a las citas de los propietarios de los terrenos con diferentes interesados en comprarlos. “Pagaba la reserva sin rechistar” y si era necesario, con un sobreprecio que le asegurara la adquisición. En el caso del suelo para las 55 viviendas de la promoción Amara, en el centro de Almería, pagó 300.000 euros como reserva. Luego, la compañía tenía un año para completar los 4 millones por los que se adjudicó el suelo, lo que nunca ocurrió.

Ese pago por reserva del suelo es prácticamente lo único que ha abonado la empresa en cada promoción. Nunca ha completado el proceso y, por tanto, nunca ha tenido un metro cuadrado de terreno a su nombre. Con la mera reserva, Grupo 21 –y cualquier constructora– puede empezar la comercialización de sus promociones y nadie se extrañará de ello. Pero hay que darse prisa para tener todo, excepto la construcción, listo en un año: hacer planos y maquetas, comenzar la comercialización y, sobre todo, cobrar la reserva a toda prisa. Localizaciones y precios atractivos, añaden los afectados consultados, hicieron todo lo demás. Como explica García, los pisos del residencial Vega de Acá, también en Almería capital, “eran alrededor de un 10% más baratos” que otra obra nueva de la zona.

García compró en Semana Santa del 2023, y en verano comenzó el runrún de los primeros problemas en Almería. A Grupo 21 le iban venciendo los plazos en algunas promociones y, al no completar el pago del suelo, no podía comenzar a construir. Los comerciales de la empresa –a los que los compradores

consultados creen parte de la operativa– avisaron a quienes tienen reserva primero de retrasos y, cuando ya no tenían salida, de la cancelación de la promoción.

Una de las primeras cancelaciones es la de la urbanización El Mirador de la Atalaya, de Almuñécar (Granada). Francisco Javier Ortega Pardo, de la firma granadina Lexforma Abogados, defiende los intereses de 26 afectados en esa promoción y explica el proceso. “En enero del 22 empezaron a comercializar y en mayo de 2023 reconocen que no construirán”, señala. En esta tesitura, la empresa asegura a los reservistas que les devolverán el dinero en un mes, plazo que se va moviendo a cada vencimiento y que nunca se cumple. La última fecha llegó en septiembre, cuenta Ortega, sin éxito. “Entre medias, enviaban cartas de tranquilidad, de pedir paciencia solo para ganar tiempo, porque nadie ha conseguido su dinero de vuelta”, narra. Este periódico ha intentado recabar la versión de la promotora pero no ha logrado obtener respuesta en ninguno de sus diferentes números de teléfono.



Octavillas de protesta ante la sede de la empresa denunciada.

En nombre de sus 26 clientes, Ortega Pardo ha presentado ya una querrela criminal contra la empresa por estafa y apropiación indebida, que está pendiente de ser admitida a trámite. Previamente, ha solicitado –con ningún éxito– la devolución del dinero a la empresa y a los bancos en los que los compradores ingresaron la reserva de su vivienda. El abogado granadino incide en un detalle que, a su juicio, daba apariencia de realidad a la operación: “Había cartelería de la obra sobre el terreno durante meses, lo que le da aún más verosimilitud”. En obras de Almería, los carteles incluyen el nombre de arquitectos –también hay al menos cinco a los que Grupo 21 encargó trabajo y nunca lo pagó, informan los afectados– y todo tipo de datos que refuerzan esa verosimilitud. En Almuñécar, al hacerse público el caso, todas las señales de Grupo 21 han desaparecido.

Una vez asumido que a la pareja propietaria de Grupo 21 –que ha cerrado todas sus oficinas y suprimido decenas de anuncios de sus promociones en la web Idealista– será difícil hacerle devolver el dinero, el objetivo principal de los abogados son los bancos. Alejandra Parente, abogada de El Defensor de tu Vivienda, con 400 clientes afectados, explica que la ley regula el deber de vigilancia que tienen las entidades bancarias sobre los promotores, y que “se traduce en que los bancos no pueden permitir que se realicen ingresos de cantidades anticipadas para la compra de viviendas sobre plano en cuentas abiertas a nombre del promotor, sin exigir que éste contrate un aval o un seguro que las proteja”.

Es decir, cada promoción de viviendas debe tener lo que se llama una cuenta especial, en la que los reservistas harán sus ingresos, explica Parente. Además, añade, todas esas cantidades “debían estar protegidas por un certificado individual de seguro que cubriera el 100% de los ingresos o avaladas oportunamente por el promotor”. Y, en este caso según la abogada, los primeros indicios no apuntan a ese control: “Los bancos no exigieron que se contrataran estas garantías, motivo por el que deben responder frente a los compradores y devolverles las cantidades que entregaron a la promotora incrementadas con intereses”. Ahí se centra la disputa judicial para los próximos meses y años. La letrada explica que si su reclamación ante los bancos no funciona, presentará una querrela por estafa contra la promotora inmobiliaria en nombre de sus 400 clientes afectados.

Carmen García, concedora de los entresijos de diferentes promociones, asegura que “en este caso, se han ingresado reservas de una promoción en cuentas diferentes y, también, en una misma cuenta se ha ingresado dinero de hasta seis promociones”. Ambas cosas están prohibidas, continúa, porque la Ley de Ordenación de Edificación es clara: una promoción, una cuenta. Y, además, el dinero debe destinarse solo para esa promoción.

Ortega Pardo ha encontrado, además, indicios de falsificación de documentos respecto a los avales. “A algunos compradores les han dado papeles de aval bancario a cargo de una empresa portuguesa. Casualmente, una de las clientas es de Portugal y ha hecho averiguaciones con la empresa que les ha corroborado que no existe ningún contrato con Grupo 21”, concluye.

El caso, más allá de lo narrado, tiene luego muchos flecos y variantes. Hay pisos por los que se ha pagado reserva dos veces. Dos de las 16 promociones se empezaron a construir y no están terminadas ni de lejos –Carmen García piensa que eran “el gancho”–, pero Grupo 21 no es propietaria de ninguno de esos dos terrenos. La investigación de los implicados muestra pocas o ninguna licencia de obra por parte de los ayuntamientos. Para colmo, Grupo 21 es deudora con Hacienda y como mientras que no haya ninguna sentencia sobre este caso es una empresa limpia, la Agencia Tributaria ha pedido a algunos reservistas que ante la deuda de la empresa con ella ingrese las cantidades en la cuenta de la Administración pública. También hay promociones en las que se pasó de la reserva a los pagos de compraventa, que ya suponen una obligación periódica para el comprador, sin que se hubiera movido un metro cúbico de tierra sobre el terreno. Y lo que se vaya conociendo en el futuro cercano. El caso aún tiene mucha vida por delante.

Más información



Un sicario de 20 años acusado de dos asesinatos se fuga por la puerta de la cárcel madrileña de Alcalá-Meco

ÓSCAR LÓPEZ-FONSECA | MADRID



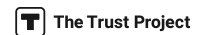
La Fiscalía constata que “cerca de 200 menores migrantes” fueron mezclados con adultos en centros de acogida de Canarias este otoño

GUILLERMO VEGA | LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ARCHIVADO EN

Andalucía · Vivienda · Estafas · Granada · Almuñécar · Almería · Murcia · Promociones Urbanas · Promotoras · Sector inmobiliario · España · Provincia Granada · Provincia Almería · Provincia Murcia

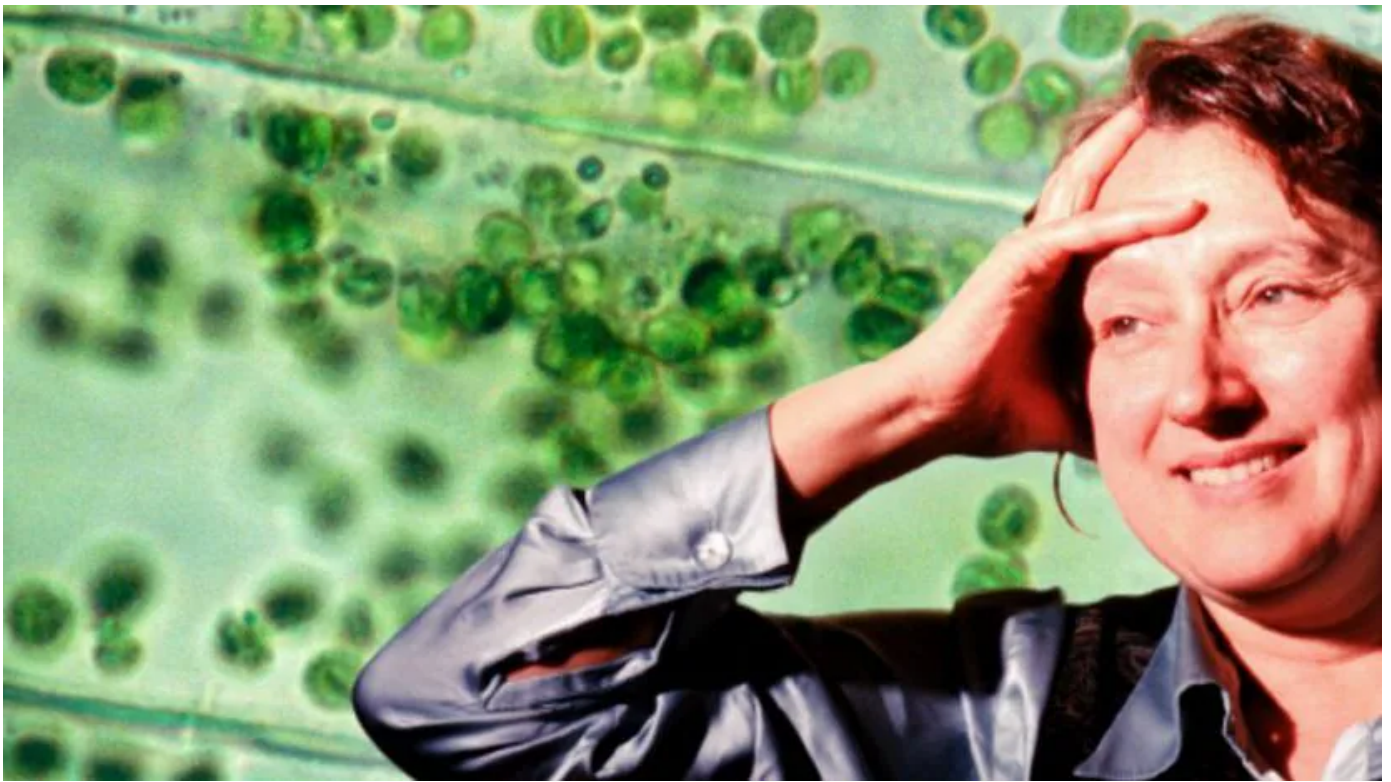
Se adhiere a los criterios de
Más información >



Si está interesado en licenciar este contenido contacte con ventacontenidos@prisamedia.com

NEWSLETTER

Despierta con el mejor análisis de la actualidad de la mano de Berna González Harbour, en EL PAÍS de la mañana.



Lynn Margulis, la científica rebelde

LO MÁS VISTO

1. Muere a los 35 años de edad la cantaora Thais Hernández
 2. El PSN tendrá un concejal menos en la moción de censura de Pamplona, al renunciar dos miembros de la lista
 3. Un sicario de 20 años acusado de dos asesinatos se fuga por la puerta de la cárcel madrileña de Alcalá-Meco
 4. Los narcos se abonan al secuestro en la Costa del Sol
 5. Cenar fuera de casa en Nochebuena: "Nosotras nos vamos al McDonald's"
-

Recomendaciones EL PAÍS ▾



¡Da un salto en tu carrera! Encuentra los mejores cursos y formación profesional con alta demanda laboral



Encuentra los mejores másteres de Marketing en Internet y Marketing 'online'



Especialízate con los mejores másteres en Dirección y Gestión de Recursos Humanos 'online' y a distancia



Encuentra los mejores másteres 'online' y a distancia de Project Management