

La gran querrela inmobiliaria agrupa a 1.172 viviendas fantasma

Afectados de Almuñécar denuncian a Grupo 21 por estafa y apropiación indebida en un presunto fraude de promociones que podría superar los 23 millones de euros. La compañía abonó una pequeña señal a los propietarios de los terrenos

Más de un mes después de que saliera a la luz la presunta estafa cometida por la empresa CJDE FAM2016 y su marca comercial Grupo 21 por la comercialización de cientos de viviendas jamás construidas, un juez ha aceptado a trámite la primera querrela criminal contra la promotora.

Con ello, el juez se considera competente y ve indicios para iniciar una investigación contra esta empresa que prevendió más de mil viviendas y no construyó ninguna. Ha sido el juzgado de instrucción 1 de Granada el que ha dado paso judicial a esta querrela por la vía penal, del abogado granadino Javier Ortega Pardo, de LEXForma Abogados, que busca una imputación por estafa y apropiación indebida en representación de algunos de sus 26 clientes que pagaron la reserva de otros tantos apartamentos en Almuñécar (Granada).

Además de no construirse estaban planificados en un terreno que nunca perteneció a la promotora. Según las consultas realizadas por este diario entre los afectados, algunos abogados, todos los ayuntamientos involucrados y la publicidad de la empresa, las viviendas prevendidas y no construidas suman 1.172 distribuidas en 18 urbanizaciones. Cada comprador pagó una reserva que fluctuaba entre 12.000 y 55.000 euros.

Considerando una media de 20.000 euros por comprador, la cifra de la posible estafa asciende a 23,5 millones de euros que, muy posiblemente, ya no estarán en las cuentas donde fueron ingresadas. El caso se inició en primavera de 2021 con los primeros intentos de compra de terreno y el último intento de vender sobre plano es de otoño de 2023. Dos años y medio de venta de un producto inexistente. Afectados de Almuñécar denuncian a Grupo 21 por estafa y apropiación indebida en un presunto fraude de promociones que podría superar los 23 millones de euros. La compañía abonó una pequeña señal a los propietarios de los terrenos.

EL PAÍS ha hablado con ayuntamientos, arquitectos, propietarios de terrenos, abogados y afectados y lo que sigue es la radiografía de esta presunta estafa. También ha intentado sin éxito hablar con la empresa. Algunos trabajadores —dos comerciales y un contable— han atendido la llamada, pero no han querido hacer comentarios. El administrador jamás ha contestado a las llamadas y correos enviados por este diario. La empresa detrás de esta operación es CJDE FAM 2016, una compañía con sede en Córdoba, en una vivienda que en la actualidad ya no es ni de la compañía ni de su actual administrador, Francisco Manuel Torres González, que ejerce el cargo desde mediados de 2022. Hasta ese momento, la administradora era Catalina Cruz Jimera, pareja de Torres. El supuesto culpable se encuentra en paradero desconocido González.

Este hombre, que en 2011 se apropió de 50.000 euros de un primo para crear una empresa que nunca operó, se encuentra en este momento en paradero desconocido, según varios abogados que defienden a los afectados. Francisco Manuel Torres González nació en Huelva hace 42 años y hasta mediados de la década pasada tuvo negocios de hostelería, textiles y también construcción en esa ciudad. Con el tiempo —y los problemas— abandonó la Andalucía del Atlántico para irse a la del Mediterráneo. En la actualidad cuenta con 14 empresas abiertas, según la información que ofrecen las bases de datos de empresas. En los últimos tres años, Grupo 21 abrió sedes en Roquetas de Mar y Almería, desde donde operaban sus comerciales, y que cerraron en diciembre pasado tan pronto el asunto saltó a los medios de comunicación. Grupo 21 tenía tres formas de acercarse a los terrenos donde presuntamente iban a construir sus viviendas.

La palabra acercarse es lo más aproximado a la realidad porque de las 18 urbanizaciones, solo llegó a adquirir en propiedad unos 400 metros cuadrados que constituía una de las dos parcelas sobre las que estaba prevista la urbanización Sabinar 183 en Roquetas de Mar. Esta y otra en la misma localidad han sido las únicas promociones en las que la construcción ha avanzado algo aunque ninguna está concluida y ambas están paradas desde hace semanas.

Los tres modos de aproximación de Grupo 21 a los terrenos eran, en primer lugar, negociar con los propietarios y abonar un porcentaje pequeño como señal, o bien ofrecer pisos a cambio de los terrenos (permuta) y, en el caso extremo, mostrar interés en la adquisición, pero no volver jamás. Los tres casos le permitían ganar el tiempo suficiente para comenzar la comercialización y, en el primero y segundo de los casos, poner grandes carteles en los terrenos anunciando la promoción. En una promoción de Águilas, cuenta Juan Francisco Montiel, director de la empresa propietaria de 4.070 metros cuadrados de terreno en los que se anunciaron 46 viviendas, Grupo 21 pagó, en la primavera de 2022, una pequeña entrada: "Firmamos un contrato privado de compraventa que incumplieron en tres ocasiones.

Pidieron cambiar la forma de pago, aceptamos y volvieron a incumplir por lo que resolvimos el contrato". No conformes con ello, "volvieron a pedir otra opción de compra que también incumplieron". El pago de la reserva y el mantener viva la negociación un poco más permitió a Grupo 21 el tiempo necesario para comercializar las viviendas.

En 2021, a Antonio Jiménez, también en Águilas, le ofrecieron una permuta de pisos por sus 2.000 metros cuadrados. "Al poco", comenta, "plantaron el cartel para comercializar. Menos mal que nunca hicimos escritura de venta del terreno", dice. Jamás se construyó nada y, asegura, "me consta que los pisos que me iba a dar por el suelo los llegó a poner en venta y cobrar la reserva". En el caso de Almuñécar, el caso es más curioso aún. Los terrenos eran de la inmobiliaria Solvia. Grupo 21 mostró interés —preguntó— pero nunca hizo ningún movimiento real para comprarlos. De hecho, fue un particular el que los compró y es su actual propietario. Eso no fue obstáculo para que las comerciales de Grupo 21 vendieran 60 viviendas. EL PAÍS ha preguntado a los cuatro ayuntamientos involucrados.

En Águilas solicitaron licencia de obras para las dos promociones (106 viviendas) pero cuando el municipio puso reparos y pidió subsanaciones, Grupo 21 ja más continuó el proceso. En Almuñécar, pusieron en venta 60 viviendas de una promoción y, según el Consistorio, "no se ha solicitado ninguna licencia ni se sabía nada al respecto. Es más, el Área de Urbanismo se enteró de este asunto cuando algunos de los interesados preguntaron. Fue una sorpresa para los responsables municipales". En Almería, donde se comercializaron 507 viviendas de seis urbanizaciones (una en

el Toyo, pedanía dependiente de la capital), solo se solicitó una licencia. Urbanismo solicitó cambios que jamás se respondieron.

Finalmente, en Roquetas de Mar, en la provincia de Almería, donde empezó todo, Grupo 21 pidió licencia para nueve urbanizaciones y 499 viviendas. Tres de ellas se concedieron y son las únicas de las 18 correctas. El resto, explican desde el Ayuntamiento, tenían informes positivos, pero faltaba documentación que Grupo 21 no ha remitido. La pregunta que surge es cómo no siendo propietario de ningún terreno, la empresa ha podido solicitar las licencias. El abogado José Pascual Pozo, que ha presentado una querrela criminal aún no admitida a trámite, lo explica: "Lamentablemente se puede pedir una licencia de obra en el Ayuntamiento sin perjuicio del derecho de propiedad". Magníficas maquetas

Quien no va a construir ni a pagar, puede diseñar todo lo bonito y caro que quiera. Grupo 21 comercializaba cada promoción con magníficas maquetas y planos de pisos estupendos. Según fuentes cercanas a este asunto, entre un 10% y un 30% por debajo del precio del mercado, pero no en calidad ni belleza. Ese era el gancho. Contrataron arquitectos que jamás cobraron.

Es el caso de Adrián Navarro Martínez, que redactó cuatro proyectos por los que cobró un pago del 30% y nunca más se supo. Navarro considera que ha perdido mucho dinero por el tiempo y el personal dedicado a esos proyectos. Algunas fuentes estiman en cinco o seis los arquitectos que han trabajado para Grupo 21 y no han cobrado o no recibido los pisos que se les ofrecían como compensación por su trabajo. Fue precisamente un arquitecto malagueño el que impidió, según fuentes de los afectados, que la presunta estafa se extendiera a Málaga. En noviembre, Grupo 21 se dirigió a ese profesional para que empezara a trabajar en los planos de una urbanización. Al poco, se dio cuenta de la turbiedad del asunto y paró el trabajo, en el que ha sido el último intento de Grupo 21 de vender aire.

Las únicas dos promociones en las que se ha construido algo están en Roquetas de Mar, una de ellas en Aguadulce, Residencial del Carmen, que depende del Ayuntamiento roquetero. La promoción Sabinar 183 —la que cuenta con licencia y Grupo 21 tiene la mitad del terreno en propiedad— ha avanzado bastante, pero la empresa constructora cesó la obra por falta de pago de Grupo 21. La segunda promoción con un mínimo de construcción está parada. Los afectados están teniendo mucho debate sobre la elección de los abogados y la estrategia por la que cada uno optará. La duda es si hacerlo por el ámbito civil, básicamente ir contra los bancos, o por lo penal, contra la empresa.

En el caso de Javier Ortega Pardo, por ejemplo, el de la primera querrela criminal aceptada, acusa de estafa y apropiación indebida a las dos personas, Torres González y Cruz Jimera, que han ejercido de administradores de CJDE FAM 2016, y a sus dos directoras comerciales a quienes la gran mayoría de los afectados acusan de conocer la realidad de las cosas. La querrela considera responsable civil a CJDE FAM 2016 y subsidiaria a dos entidades bancarias, Caixabank y Caja Rural del Sur.

La empresa legal El defensor de tu vivienda representa a alrededor de 400 afectados por los que en breve presentará otras tantas demandas civiles en un intento de recuperar 8 millones de euros —que mantiene la media de 20.000 euros por cliente—, según explica Alejandra Parente, de esta empresa.

Su objetivo son los diferentes bancos involucrados "por incumplimiento del deber de vigilancia por no exigir al promotor que contratara un aval o seguro que garantizara las cantidades de los compradores". Audiencia Nacional Por ley, en el caso de venta y construcción de promociones inmobiliarias, los bancos han de abrir cuentas

especiales, de uso exclusivo para cada promoción, tanto para los ingresos como para las retiradas y gastos. Esto, explica, no ocurrió en ningún caso. Además, el promotor debe —y el banco exigirle que lo haga— avalar las reservas de los compradores por si el negocio se derrumba. Algunos afectados vieron presuntos avales que, ahora, parece que no eran más que burdos papeles asignados a empresas extranjeras sin valor.

Algunas fuentes del ámbito legal explican que existe la posibilidad de que si en algún momento se reúnen todas las querellas de los distintos abogados y provincias, la querella criminal se aúne en la Audiencia Nacional y se dilucide todo en un único juicio. Con tantos afectados como viviendas prevendidas y no construidas, los compradores se han organizado en grupos de Telegram genéricos y por promociones. El asunto que les preocupa ahora, una vez que se han hecho a la idea de las dificultades de recuperar su dinero y de dar con el paradero de quien presuntamente lo tiene, es dar con el abogado y la estrategia legal más acertada. Un caso modelo de cómo se realizaba la compra es el de Estela García Roldán, compradora de una vivienda en Almuñécar. Veraneaban en Roquetas y en julio de 2022 vieron la publicidad y oficinas de Grupo 21 allí y entraron.

El 25 de julio ingresaron el 10% del valor de su vivienda como reserva, 17.000 euros. Mara, el nombre por el que todos los afectados se refieren a la directora comercial — que respondió las llamadas de este diario, pero no quiso dar respuestas— “nos metió prisa al poco de visitar la oficina porque nos dijo que la promoción volaba”, cuenta García Roldán. Les enviaron la información por correo electrónico y eligieron un apartamento en la planta 10. “Todo era muy real, aunque muchos digan que compramos sin prestar atención”, concluye Estela García.

<https://elpais.com/espana/2024-01-31/la-gran-querella-inmobiliaria-1172-viviendas-fantasmas-terrenos-que-no-se-compraron-en-granada-almeria-y-murcia-y-ahora-una-investigacion-judicial.html>