

Los afectados por la venta fallida de pisos sobre plano demandan a la banca

Los abogados impulsan un gran número de demandas después de que el Supremo señale a las entidades financieras como responsables últimas. Cerca de 600.000 personas pagaron entrada, que no llegaron a recuperar, por un vivienda que nunca llegó a construirse.



MAX JIMÉNEZ BOTÍAS / BARCELONA

DOMINGO, 28 DE MAYO DEL 2017 - 17:12 CEST

Cuatro compradores de vivienda firmaron **un contrato de compraventa** con la promotora Emacon en el año 2007 con la idea de recibir sus casas en enero del 2009. Sin embargo, **la promotora presentó concurso de acreedores** en el año 2012 sin que las viviendas se hubiesen construido hasta la citada fecha. El retraso que se estaba produciendo en la entrega de las casas hizo que dichos compradores decidiesen resolver el contrato con Emacon y reclamasen a la promotora **la devolución del dinero que habían**

aportado, una media de 250.000 euros por afectado. Sin embargo, y a pesar de que los compradores obtuvieron una sentencia a su favor, **la promotora nunca les devolvió las cantidades** entregadas a cuenta del precio de sus viviendas.

Emacon tenía proyectada la construcción del edificio **La Farinera**, en Poble Nou, con un total de 30 viviendas en la ciudad de Barcelona. Finalmente, y a pesar de haber presentado concurso, terminó de construir el edificio y entregó las viviendas. Sin embargo, estos cuatro afectados que resolvieron el contrato antes de que las viviendas se entregasen siguen esperando la devolución de sus ahorros invertidos.

Comprar un piso sobre plano entraña algunos riesgos: el más importante es que no se llegue a construir a pesar de que los compradores hayan avanzado cantidades a cuenta. Esa situación es más difícil que se produzca en el momento actual del mercado, con promotores más profesionales y condiciones de financiación más estrictas. Pero la explosión de la burbuja inmobiliaria ha dejado un rastro más que evidente de afectados por la quiebra o desaparición de promotoras que no pudieron acabar los pisos que empezaron a comercializar sobre plano, pero tampoco devolvieron el dinero pagado .

PRÁCTICA ANTIGUA

La ley 57/68 que regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, y que pretendía evitar una práctica que se remonta a los años 60, exigía a la promotora contratar un seguro de entregas a cuenta o aval bancario para garantizar la devolución de las cantidades aportadas por los compradores en caso de que las viviendas no se entregasen en el plazo pactado. En este caso, Emacon no contrató dicha garantía, por lo que el responsable de responder frente a los afectados es el banco en el que estos ingresaron sus aportaciones, en este caso es el BBVA, pero en realidad los servicios jurídicos de todas las entidades financieras tienen entre manos casos parecidos. La ley exigía también a los bancos verificar que la promotora tenía contratado el mencionado seguro y aval. Al no cumplir con la labor que se le exige al banco, este es responsable.

El Tribunal Supremo dictó jurisprudencia en el 2015, lo que ha permitido que los afectados por esta situación hayan visto una vía de reclamación con posibilidades de éxito. «Antes podías reclamar contra la promotora, pero al estar quebrada o desaparecida, las posibilidades de rescatar el dinero eran mínimas», explica Manuel Díaz Capitán, director del bufete DCM Abogados, que lleva a una decena de afectados por esta situación.

«Hemos identificado más de 500 promociones en esta situación. Y todos los días nos entran más casos», explica Marta Serra, socia del despacho 'El Defensor de tu Vivienda' (Sala & Serra), que representa a los afectados de la promotora Emacon, entre otros. «Tenemos 4.000 personas con reclamaciones diversas por la compra de vivienda», agrega.

No existe un censo detallado del número de afectados por esta situación, aunque DCM Abogados habla de 600.000 personas. «Son los datos que manejan los servicios jurídicos de la banca», precisa Díaz. Y en un porcentaje elevado –se cree que un 30%– se trata de compradores extranjeros que quisieron adquirir una vivienda en la costa española. Uno de los despachos de abogados que se ocupa de este tema se ha especializado, precisamente, en demandantes británicos.

Los bancos defienden que no son tantos los casos que se encuentran en esa situación. «No se trata de una nueva versión de las cláusulas suelo», afirman fuentes financieras. Aunque la estrategia de las entidades es intentar alcanzar un acuerdo: «En los casos en los que está claro que la responsabilidad es nuestra», para evitar acudir al juzgado se devuelve el dinero.

Link [noticia](http://www.elperiodico.com/es/noticias/economia/venta-fallida-pisos-sobre-plano-abre-nuevo-frente-judicial-6063281): <http://www.elperiodico.com/es/noticias/economia/venta-fallida-pisos-sobre-plano-abre-nuevo-frente-judicial-6063281>