

# La banca se enfrenta a una nueva ofensiva judicial, ahora por las viviendas inacabadas

Debería haber velado por el dinero de los clientes entregado a cuenta, según el Supremo

Cientos de compradores de promociones fallidas de Castilla y León se organizan para reclamar a las entidades financieras el reintegro de las cantidades anticipadas

FRANCISCO F. BERNARDO

**VALLADOLID.** La práctica era muy habitual en los años del 'boom' inmobiliario. Un promotor adquiría un solar, encargaba un proyecto y casi de inmediato comenzaba a comercializar viviendas. Al poco tiempo de colocar en su nueva parcela un cartel de la promoción, prácticamente ya tenía todo vendido. Como mucho solo le quedaban las primeras plantas o las últimas si se trataba de un bloque de pisos. Los compradores adquirían sobre plano y firmaban un contrato, por el que se comprometían a abonar durante algún tiempo –en torno a dos años– cuantías a cuenta de su futura vivienda, hasta la entrega de la misma y la formalización de la hipoteca. Aportaban una cantidad de entrada en la cuenta bancaria determinada por el vendedor y, a continuación, ingresaban pagos periódicos, generalmente cada mes.

Eran los años del dinero fácil, no solo para promotores y constructores, sino también para algunos compradores, que optaban por revender su vivienda, incluso antes de comenzar a construirse, para obtener jugosas plusvalías. Todo cambió de repente con el estallido de la burbuja inmobiliaria. Surgieron las dificultades financieras, la incapacidad de poder abarcar todo lo previsto y se sucedieron las crisis empresariales, las suspensiones de pagos, las liquidaciones de sociedades y las promociones paralizadas, con miles de clientes atrapados. Aquellos compradores que esperaban recibir sus viviendas en los plazos convenidos se toparon de golpe con una doble realidad: no les iban a entregar sus viviendas y tampoco podrían recuperar el dinero adelantado, porque el empresario había dado de quiebra o simplemente había desaparecido. Solo quienes contaban con un aval de alguna entidad solvente han podido recurrir a la misma para que les reintegre las cantidades entregadas a cuenta.

## Insolventes

Lo normal entre los compradores que se quedaron sin vivienda ha sido acudir a los juzgados y reclamar al promotor o al gestor la devolución de su dinero, con los intereses correspondientes. En la mayoría de estos casos, los clientes consiguen una sentencia favorable, pero en raras ocasiones recuperan su dinero, ya



Viviendas sin terminar de la Cooperativa Parque Príncipe, en Arroyo de la Encomienda (Valladolid). :: G. VILLAMIL

que la mayoría de los demandados se declaran insolventes y no pueden responder ante estos.

Los afectados, sin embargo, cuentan con una vía para recuperar todo el dinero aportado, según varias sentencias al respecto del Tribunal Supremo. La clave está en la Ley 57/68, una norma que ha permanecido en vigor hasta el 31 de diciembre de 2015 y que exigía a las promotoras y cooperativas contratar un seguro o un aval bancario que garantizase la devolución de las cantidades entregadas a cuenta para cubrir las aportaciones de los compradores de vivienda en caso de que las casas no llegasen a construirse o no se entregasen en el plazo convenido. Además, esta Ley imponía también a las entidades financieras la obligación de cumplir la labor de vigilar que la promotora o cooperativa tuviese contratado dicho seguro o aval para que, en caso de que las viviendas no se entregasen, los compradores estuviesen protegidos y pudiesen recuperar las aportaciones que hicieron.

En una sentencia de 21 de diciembre de 2015, la sala primera del Tribunal Supremo fija como doctrina jurisprudencial que «en las compraventas de viviendas regidas por la Ley 57/1968, las entidades de crédito que admitan ingresos de los compradores en una cuenta del promotor sin exigir la apertura de una

## Los compradores afectados podrán reclamar la devolución de su dinero si no han pasado 15 años desde la formalización del contrato

cuenta especial y la correspondiente garantía, responderán frente a los compradores por el total de las cantidades anticipadas por los compradores e ingresadas en la cuenta o cuentas que el promotor tenga abiertas en dicha entidad».

### Más de 500 en todo el país

En palabras de Marta Serra, de la sociedad El Defensor de tu Vivienda, «es importante que los afectados conozcan la vía con la que cuentan para recuperar sus aportaciones, ya que la mayor parte de ellos desconocen la posibilidad que tienen de reclamar el dinero ingresado. La presión social que se ejerce en este tipo de casos es fundamental para ayudar a los miles de afectados, al igual que ha ocurrido en los casos de las cláusulas suelo. Entendemos que la situación afecta a muchas familias

y, por tanto, consideramos que es necesario establecer directrices para obligar a los bancos a responder frente a estos».

Cientos de compradores de promociones fallidas de Castilla y León han comenzado a organizarse para reclamar la devolución de su dinero a aquellas entidades financieras donde ingresaron los pagos a cuenta. De esta forma, los bancos se enfrentan a un nuevo frente judicial, después de los que todavía tienen abiertos por las participaciones preferentes, las cláusulas suelo o los gastos de constitución de las hipotecas, que generalmente cargaban a sus clientes, cuando eran ellos los principales beneficiarios de la operación.

Las promociones de viviendas sin concluir se encuentran repartidas por todas las zonas de España, con cientos de miles de afectados. Las que siguen son algunas de las promociones inacabadas en Castilla y León que ha recopilado la plataforma de abogados El Defensor de tu Vivienda de las más de 500 que tiene identificadas en todo el país.

## Ávila

► En Pedro Bernardo, la empresa Protomac puso en marcha la promoción Urbanización Balcón del Tiétar, que consistía en la construcción de 62 viviendas unifamiliares, con

fecha de entrega en octubre de 2009. La obra se encuentra parada después de que los clientes de la empresa aportaran una cuantía media de 30.000 euros. En este caso, la sociedad El Defensor de tu Vivienda ya ha obtenido una sentencia favorable de un afectado, que ha logrado recuperar 29.211 euros. Ahora, tiene previsto presentar otras 14 reclamaciones por un montante global de 303.151 euros.

► En Arenas de San Pedro, la promoción Residencial la Peguera, desarrollada por Gasplan Asesores, proyectaba entregar 22 viviendas unifamiliares en el año 2006. Sin embargo, la sociedad entró en concurso de acreedores el 24 de enero de 2011 y dejó inacabada la promoción. Sus compradores habían anticipado unos 25.000 euros por titular.

► Gescisa Promociones Inmobiliarias puso en marcha la construcción de 32 viviendas en Cebreros, que preveía entregar en el año 2008. Las casas se encuentran sin terminar después de que sus compradores hayan materializado unas aportaciones medias de 90.000 euros.

## Burgos

► La promotora Kinter Inversiones proyectó la construcción de 36 viviendas en Villasana de Mena y Villanueva de Mena en dos

► promociones, Los Llamares y Los Cantos. Las viviendas deberían haberse entregado en el año 2008, sin embargo la empresa fue declarada en concurso de acreedores en mayo de 2010 y actualmente las obras están paralizadas. Los compradores no disponen de sus casas, ni tampoco han podido recuperar el dinero aportado para pagar la entrada de la vivienda, una media que asciende a 80.000 euros.

► **En la localidad de Renuncio**, próxima a la capital burgalesa, la Sociedad Cooperativa San Bruno Obispo lanzó la promoción de 21 viviendas que todavía no ha comenzado a construir, después de que la sociedad entrará en concurso de acreedores. La entrega de los inmuebles estaba prevista para el año 2008. En esta ocasión, los compradores anticiparon 15.000 euros de promedio a la cooperativa.

### Segovia

► **En la localidad de Ituro y Lama**, la sociedad La Cerca Nueva proyectó una promoción que consistía en la construcción de viviendas unifamiliares, cabañas canadienses y viviendas móviles, con fecha de entrega entre finales de 2007 y principios de 2008. La sociedad entró en concurso de acreedores el 11 de octubre de 2012. Posteriormente, el 18 de marzo de 2014, se dictó auto de aprobación del convenio y un plan de viabilidad con una segunda alternativa que consistía en la cesión en pago, en función del artículo 155.4 de la Ley Concursal.

La promoción constaba de varias fases. La primera se entregó a sus compradores con normalidad. En la segunda, dado el retraso que se estaba registrando, los clientes decidieron, entre los años 2009 y 2010, resolver el contrato con la empresa. Las viviendas se vendieron a otros compradores, a pesar de que a algunos de los afectados que habían rescindido el contrato les volvieron a ofrecer el inmueble y lo compraron posteriormente. La tercera fase, que aún tiene 190 unidades disponibles para la venta, está construida, pero carece de licencia de primera ocupación.

Unos 200 afectados han adelantado a la sociedad unas cantidades medidas de 30.000 euros.

### León

► **La cooperativa Vistas de Izar** proyectó la construcción de 96 viviendas unifamiliares en la capital leonesa, que pretendía entregar en 2009. No obstante, la sociedad entró en concurso de acreedores en diciembre de ese mismo año, y la promoción todavía no ha comenzado a construirse. Sin embargo, los compradores ya han aportado unos 25.000 euros cada uno.

### Valladolid

► **La promotora Ronda La Muralla** proyectó la construcción de 30 viviendas adosadas en Cigales. Los compradores afectados, que esperan sus casas desde el año 2008, adelantaron una media de 22.000 eu-

ros. Actualmente, algunas viviendas de la promoción han conseguido la licencia de primera ocupación, pero con un importante retraso, lo que llevó a varios de ellos a rescindir el contrato por la tardanza en la entrega. Otras casas aún no han obtenido la preceptiva licencia.

► **La cooperativa Parque Príncipe** diseñó la construcción de 217 viviendas unifamiliares en Arroyo de la Encomienda, con fecha prevista de entrega en julio de 2010. Los pisos, por los que estas familias aportaron una media de 20.000 euros, no se han terminado de construir porque la cooperativa fue declarada en concurso de acreedores el 17 de julio de 2013, y los afectados no han podido recuperar el dinero pagado a cuenta del precio de la vivienda.

► **La promotora UTE La Almendra** proyectó construir 45 viviendas en la localidad de Villanueva de Duero. Los compradores aportaron una media de 21.000 euros en anticipos a cuenta y esperaban recibir sus casas en el año 2009. Las viviendas están construidas, pero no han obtenido aún la licencia de primera ocupación, mientras la sociedad promotora entró en concurso de acreedores.

► **La sociedad cooperativa Los Ribazos** promovió la construcción de 25 viviendas en Valladolid que proyectaba entregar en el año 2008. Después de que los compradores aportaran un promedio de 40.000 euros, actualmente están acabadas, pero sin la correspondiente licencia de primera ocupación.

## El BCE censura al Gobierno el decreto de las cajas y llama a vigilar los costes del Popular

Los 'hombres de negro' de la UE reprochan que contradice el objetivo de la reforma de las viejas entidades de ahorro

ADOLFO LORENTE

**BRUSELAS.** La Comisión Europea y el Banco Central Europeo volvieron a dar ayer un tirón de orejas al Gobierno de Mariano Rajoy por su reciente real decreto que retrasa la reforma de las antiguas cajas de ahorro y que beneficia a la BBK, que ha ganado un tiempo precioso para completar el fondo de reserva que le permita mantener el control sobre Kutxabank. Gracias al Ministerio de Economía, la entidad vizcaína amplía de cinco a ocho años el plazo para reunir los 235 millones requeridos y, además, rebaja del 50% al 30% el mínimo de ingresos que, vía dividendo, debe destinar a ello.

El guiño del PP al PNV fue tan evidente como el enfado del Ejecutivo comunitario y el BCE, que ya mostró su disconformidad en

un informe no vinculante a finales de mayo. Un tirón de orejas a un Gobierno que gracias a ese decreto pudo aprobar los Presupuestos de 2017 un momento clave.

El ministro de Economía, Luis de Guindos, insiste en que el decreto nada tiene que ver con prebendas políticas.

### Novedades

El informe tiene dos grandes novedades. La primera, con un impacto local, se refiere a la reforma de las cajas de ahorro, «uno de los pilares fundamentales del programa de asistencia financiera». Aunque como España ahora no es el problema, Bruselas se limita a censurar sin llegar al reproche público. «Se reducen los incentivos para que las fundaciones bancarias desinviertan en sus participaciones de control en las antiguas cajas de ahorro, que es el gran objetivo», apuntan.

La otra novedad es el Popular. Los expertos, pese a la gravedad de lo sucedido, no ahondan en el tema y se limitan a advertir de que seguirán «de cerca cualquier riesgo por posibles costes de litigación».

Cuando conduces  
un Mazda3  
nunca conduces solo.  
Coche y conductor  
como uno solo.  
Un sentimiento de unión  
que llamamos Jinba Ittai.  
Así es Mazda y  
está en el corazón  
de todo lo que hacemos.

DRIVE TOGETHER

**Mazda3 2017** POR 18.525€

Gama Mazda3. Consumo mixto (l/100km): 3,8 - 5,8. Emisiones CO<sub>2</sub> (g/km): 99 - 128.

PVP recomendado para Mazda3 (1.998 MOTORIZACIÓN / 120 CV / EQUIPAMIENTO) en Península y Baleares. Incluye descuento promocional de marca y concesionario, IVA, transporte e impuesto de matriculación. Oferta válida hasta el 30/06/2017.

**SANZ MOTOR** Av. Burgos, 72. Telf. 983 362 530

