

Afectados por viviendas inacabadas reclaman ahora a los bancos



Viviendas sin terminar de la Cooperativa Parque Príncipe en Arroyo de la Encomienda (Valladolid).
Abren otro frente judicial a las entidades financieras porque debían velar por la seguridad del dinero que ingresaron a cuenta de sus futuras casas, según el Tribunal Supremo

FRANCISCO F. BERNARDO Lunes, 17 julio 2017, 21:56

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.. 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 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.

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

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

Un vía

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 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».

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 miles de afectados

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.

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 socieEl 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 Ituero 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 medias 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 euros. 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.

<http://www.elnortedecastilla.es/economia/vivienda/afectados-viviendas-inacabadas-20170710203935-nt.html>