

El Confidencial

CONTRATO DE COMPRAVENTA, JUSTIFICANTES...

¿Qué papeles necesitas para recuperar el dinero de una compra de casa sobre plano?

La batalla judicial, primero contra las aseguradoras y después contra la banca, sigue en marcha y todavía son muchos los afectados que no se han sumado a ella



Si vas a comprar casa sobre plano, ten cuidado, la ley cambió en 2016 y así te afecta (Foto: Corbis).

15.09.2017 – 19:43 H

En España aún existen miles de **afectados** que adelantaron dinero para comprar una **vivienda sobre plano** y que, no solo no tienen su casa, sino que no han podido recuperar esas cantidades. La **batalla judicial**, primero contra las aseguradoras y después contra la banca, sigue en marcha y todavía son muchos los afectados que no se han sumado a ella, en la mayoría de los casos por desconocimiento. ¿Puedo reclamar?, ¿a quién debo reclamar?, ¿cuánto dinero podré recuperar?... Son muchas

las dudas que se plantean. Pero, ahí van una serie de recomendaciones respecto a los pasos que hay que dar para que la reclamación vaya por el buen camino

A grandes rasgos, quienes deciden acudir a los tribunales contra la banca han de cumplir tres requisitos: demostrar la **relación contractual con el promotor**, demostrar que se produjo el **ingreso de una cuantía anticipada a una cuenta bancaria** del promotor y demostrar que la **propiedad nunca fue entregada**. No obstante, tal y como insiste Marta Serra, directora y abogada de [El Defensor de Tu Vivienda](#), cada caso es muy particular, pero, a grandes rasgos esto es lo que hay que tener en cuenta:

1.- Recopilar toda la documentación. Para poder llevar a cabo la reclamación del dinero aportado será imprescindible recopilar toda la documentación relativa a la promotora.

- Contrato de compraventa.
- Todos los justificantes bancarios de las cantidades aportadas en las cuentas de la promotora.
- Las garantías -seguro o aval bancario- si la promotora las contrató.
- Documentación que, directa o indirectamente, haga referencia a los bancos con los que trabajaba la promotora.
- Certificados entregados por la promotora para las declaraciones de IRPF
- Publicidad de la promoción.

En definitiva, todos los documentos que, en su momento, nos unieron a la promotora, dado que cuanta más documentación se tenga, mayor probabilidad de éxito tendrá la demanda.

2.- Reclamar a la promotora las garantías en base a la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Será necesario pedir a la promotora que confirme si cuenta con un seguro de entregas a cuenta o un aval bancario que garantice la devolución de las cantidades en caso de que las viviendas no se entregasen en el plazo pactado.

"Este paso será muy importante puesto que determinará la entidad frente a la que dirigiremos la demanda, ya que si no existen garantías se reclamará a la entidad bancaria por incumplimiento del deber de vigilancia", señalan desde este despacho de abogados.

3.- Resolver el contrato de compraventa. "Un paso fundamental, y en el que hay que poner especial cuidado, es el de la resolución del contrato de compraventa. Es fundamental que la causa alegada, para la resolución del contrato de compraventa, sea el retraso en el plazo pactado para la entrega de la vivienda. Cualquier otra fundamentación, a la hora de resolver el contrato, podría frustrar la futura reclamación a la entidad bancaria o aseguradora", apuntan.

4.- Requerir a la promotora las cantidades aportadas. Enlazando con la resolución del contrato, y junto con el requerimiento anterior, es necesario reclamar, extrajudicialmente, a la promotora la devolución del dinero aportado, a cuenta del precio de la vivienda, de manera previa a la interposición de una reclamación judicial.

5.- Reclamar al seguro o banco en base a la Ley 57/68. Finalmente, y una vez se han realizado los pasos previos, que garantizan que la reclamación será exitosa, y en el caso en el que la promotora no devuelva las cantidades en el plazo que se le haya concedido, se deberá iniciar una reclamación judicial bien frente a la compañía de seguros, o bien frente al banco, en virtud del aval bancario suscrito por la Promotora, o en su caso, por incumplimiento del deber de vigilancia. En cualquier caso, dicha reclamación debe fundamentarse, obligatoriamente, en la Ley 57/68, que, no obstante, fue derogada el 1 de enero de 2016 pero sin efectos retroactivos y protege a los compradores de vivienda que realizaron sus pagos antes del 31 de diciembre de 2015.

Una vez que hemos dado todos estos pasos, además debemos saber:

1.- Plazo de prescripción. Para poder demandar a una cooperativa o promotora por retraso en la entrega de la vivienda el plazo es de cinco años, si el contrato de compraventa es posterior a octubre de 2015. Si, por el contrario, el contrato es anterior

a la citada fecha, entonces el plazo para reclamar es el de 15 años. No obstante, el Código Civil incluye una limitación al plazo de reclamación para los contratos firmados con anterioridad a octubre de 2015 y es que, más allá del año 2020 los compradores afectados ya no podrían reclamar, aunque no se hubiera agotado el plazo de 15 años en esa fecha.

2. ¿Qué ocurre si la promotora o la cooperativa están en concurso de acreedores o ha desaparecido? El hecho de que la promotora o cooperativa de viviendas haya desaparecido o esté en concurso de acreedores no impide al comprador de una vivienda sobre plano recuperar su dinero cuando ésta no se construye. Dado que la reclamación no se dirige frente al promotor, sino contra el seguro o banco que deba responder.

3. ¿Cuánto tiempo tiene que retrasarse la entrega de la vivienda para que pueda reclamar al banco o seguro? Desde hace un par de años el Tribunal Supremo aclaró que cualquier retraso en la entrega de una vivienda sobre plano permite al comprador resolverlo y pedir la devolución de su dinero. Eso sí, siempre que haya buena fe por parte del comprador.

https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-09-15/vivienda-compra-sobre-plano-dinero-recuperar-demanda_1415217/