

## Atrapados en la compra de una vivienda sobre plano: cómo reclamar el dinero

Especialistas en ventas fallidas sobre plano aconsejan cómo hacer sus reclamaciones a estas víctimas del boom inmobiliario

Elboletin.com

miércoles 20 de septiembre de 2017 - 09:25



La peor pesadilla de quien compra una vivienda sobre plano es quedarse sin casa y sin ahorros y eso es lo que les sucedió a miles de familias que durante el boom inmobiliario adelantaron importantes cantidades de dinero a una promotora o una cooperativa y se quedaron sin nada cuando estalló la burbuja, ya que nunca les entregaron su piso ni les devolvieron las cantidades entregadas a cuenta.

**Dimas Cuesta, CEO de Legalboro**, una plataforma que ofrece asesoramiento legal para hacer reclamaciones vía online, reconoce que no se conoce exactamente el número de damnificados por estas compras fallidas ni tampoco el dinero total que se les adeuda, pero explica que la startup estima que son unos 600.000 afectados, tanto españoles como extranjeros, (principalmente ingleses y alemanes) que entregaron unos 40.000 o 50.000 euros a cuenta, por lo que la reclamación media es de unos 60.000 euros, intereses incluidos.

**Marta Serra, directora del Defensor de tu Vivienda** un bufete especializado en reclamaciones sobre ventas fallidas sobre plano, explica que no hay un dato fiable porque no hay registros oficiales ni se puede cuantificar el número de promociones fantasma debido a que es muy difícil seguir la pista a todas las licencias que concedieron los ayuntamientos. Y también destaca la dificultad de establecer los millones que en total se debe a estas víctimas de la crisis inmobiliaria, pero indica que de media las cantidades que sus clientes entregaron fueron 40.000 euros, “los ahorros de toda una vida”.

Cifras aparte para tanto para el Defensor de tu Vivienda como para Legalboro lo principal es que los afectados sepan que pueden reclamar y que estén informados sobre cómo hacerlo, ya que consideran que existe un gran desconocimiento sobre esta problemática, por lo que dan una serie de pistas para las personas que quedaron atrapadas en estas promociones que nunca se llegaron a entregar, pero también para los compradores que han visto que se ha superado con creces el plazo fijado en el contrato para el inicio de la construcción de sus pisos o para la entrega de los mismos .

### **¿Cómo saber si puedo reclamar las cantidades que anticipé por mi vivienda?**

Para poder reclamar las cantidades abonadas es fundamental que, como establece la Ley 57/68, la vivienda adquirida estuviera destinada a ser el domicilio familiar o a ser una segunda residencia, por ejemplo, una casa en la costa, que se adquiere sobre plano, bien antes de iniciar la construcción o durante la misma, y en la que el promotor y/o vendedor solicitó dinero por anticipado antes de la entrega. En el caso de que se trate de locales comerciales o naves industriales no existe la posibilidad de reclamación.

Dimas Cuesta explica que en base a estos requisitos generales parecería que quienes compraron una vivienda para invertir no podrían reclamar pero afirma que tienen “reclamaciones de clientes que eran inversores y que compraron un par de viviendas y que han recuperado su dinero porque en el contrato se establecía que la compraventa se hacía en base a la Ley 57/68”.

### **¿Requisitos para presentar una reclamación?**

En el caso de una vivienda adquirida antes del 1 de enero de 2016 poder presentar la reclamación es necesario demostrar que existe una relación contractual con el promotor, que la propiedad nunca fue entregada y que se realizaron ingresos en una cuenta abierta por el promotor en una entidad bancaria. “La ley establece que la cuenta debe ser independiente y abierta por el promotor para la construcción de las viviendas, sin embargo basta con que el promotor sea el titular”, explican desde Legalboro, mientras que Marta Serra precisa que para el caso de viviendas compradas a partir del 1 de enero de 2016 “es fundamental que el promotor cuente con licencia de obras” ya que ha cambiado la ley que regula este tipo de operaciones.

### **¿A quién puedo reclamar?**

Dado que los promotores y las cooperativas, en su mayoría se declaran insolventes, la directora del Defensor de tu vivienda explica que “hay que reclamar a la compañía de seguros o al banco que avaló, en caso de no haber seguro o aval, ya que la ley 57/68 hace responsables a los bancos donde el comprador ingresó las cantidades que fue

pagando a la promotora o cooperativa, ya que la ley obligaba al bando a verificar que existiera el seguro o aval”. Dimas Cuesta explica que este es el meollo de la cuestión y explica que en el 95% de las promociones afectadas no se emitieron avales ni pólizas individuales, aunque hubiera pólizas generales, lo que ya no impide reclamar ya que según la jurisprudencia que sentó el Tribunal Supremo en 2015 “se puede recuperar el dinero sin póliza ni aval individual”.

### **Documentos necesarios**

“Los documentos indispensables que deberás aportar son el contrato de compraventa del inmueble, los justificantes de los ingresos realizados y el justificante del incumplimiento de la promotora de la entrega del inmueble en el plazo convenido”, explican desde Legabono. Mientras que el defensor de tu Vivienda señala que si hay seguro o val es más fácil de demostrar la reclamación pero en caso contrario “hay que acreditar que el dinero se ha ingresado en la entidad financiera y que el banco sabía que ese dinero era el pago a cuenta del precio de la vivienda”.

¿Cuánto tardaré en recuperar mi dinero?

El tiempo de resolución depende en gran medida de la vía de reclamación que efectivamente proceda. Si se trata de una reclamación extrajudicial al banco puede tardar en resolverse aproximadamente un par de meses. En cambio, si el proceso se realiza por vía judicial puede durar de media entre un año y medio y dos años. A pesar de existir esas dos vías, ambos expertos consideran que la extrajudicial es prácticamente inútil, ya que –como señala Dimas Cuesta- sólo el 2% o 3% de los casos se solucionan de esa manera. Marta Serra tampoco considera que la vía extrajudicial sea una opción práctica “independientemente del que despacho de abogados envíe un burofax al banco”, ya que en la mayoría de los casos no se llega a un acuerdo.

### **Plazos para presentar la reclamación**

Ambos expertos aconsejan informarse con un abogado y presentar la reclamación a la mayor brevedad posible, ya que están sujetas a plazo de prescripción y Ley de Enjuiciamiento Civil ha reducido los plazos de prescripción.

<https://www.invertia.com/es/-/atrapados-en-la-compra-de-una-vivienda-sobre-plano-como-reclamar-el-dinero>