

EL TIEMPO SE AGOTA

Los cooperativistas de Cuatro Caminos deben pagar

24,5 millones a Metro en 10 días

El próximo 17 de octubre expira la última prórroga que Metro de Madrid concedió a la cooperativa para abonar los 24,5 millones de euros (principal más intereses)



29.09.2017 — 09:17 H. - ACTUALIZADO: 16 M.

El tiempo se agota para los [cooperativistas](#) que compraron las [antiguas cocheras de Cuatro Caminos](#) en noviembre de 2014. El próximo 17 de octubre expira la última prórroga que Metro de Madrid concedió a la **cooperativa** para abonar los 24,5 millones de euros (principal más intereses) que aún le adeudan

de los 88 millones que pusieron sobre la mesa para quedarse con estos terrenos. Un pago que ha pillado a los cooperativistas por sorpresa ya que pensaban que la última prórroga firmada con metro expiraba en diciembre, es decir, dentro de tres meses. Casi tres años después de aquella transacción, las 443 familias que integran la cooperativa Residencial Metropolitan siguen temiendo que sus **viviendas** no lleguen a construirse o sigan retrasándose en el tiempo y no puedan recuperar el dinero que ya han adelantado, cantidades que en algunos casos les permitirían acceder a holgadamente a otra vivienda.

El próximo 6 de octubre, la cooperativa celebra una **Asamblea General Extraordinaria** en la que los socios deberán decidir **si pagan a Metro de Madrid, resuelven el contrato** o piden una **nueva prórroga** para afrontar dicho pago, opción esta última que fuentes cercanas a Metro descartan completamente una vez que en el pleno del [Ayuntamiento de Madrid](#) de pasado mes de junio se desbloqueó definitivamente el proyecto.

Tal y como explican estas mismas fuentes, desde que se cerró la compraventa del solar se han firmado tres adendas concediendo sendas prórrogas en el pago a los cooperativistas y no habrá más. Una vez recibida la luz verde del consistorio al **proyecto de soterramiento de las cocheras**, Metro de Madrid ya no está obligado a resolver el contrato ni a devolver el dinero a los cooperativistas.

Según ha informado [Grupo Ibosa](#), gestora de Residencial Metropolitan, a los cooperativistas, está previsto que el Plan Parcial se apruebe entre diciembre de 2017 y finales de 2018, y que las familias puedan **elegir sus viviendas** en marzo del próximo año. No obstante, antes de que eso suceda, deberán afrontar este nuevo e importante desembolso económico y, a pesar de la petición de una nueva prórroga, la cooperativa ha

obtenido el no por respuesta. "Hemos pedido más tiempo a Metro para pagar, para que, al menos, los socios hayan elegido ya vivienda y se pueda hacer un pago de aportaciones acorde con la casa que van a comprar. Es muy complicado forzar a la gente a pagar cuando ni siquiera saben qué vivienda van a comprar", explica Juan José Perucho a El Confidencial, director general de la gestora de la cooperativa, Grupo Ibossa.



Foto: Salvador Fenoll.

Ante esta negativa, el objetivo de la asamblea del próximo 6 de octubre es implementar un **plan de aportaciones** para cada uno de los socios, algunos de los cuales han desembolsado ya hasta 400.000 euros. De hecho, existía un **plan de pagos inicial** que la asamblea de la cooperativa dejó en suspenso a la espera de la aprobación por parte del Ayuntamiento. **"No se va a modificar el precio de las viviendas** ni al alza ni a la baja sino la forma de pago", ha aclarado la gestora a los cooperativistas a través de un documento enviado a las 443 familias al que ha tenido acceso El Confidencial.

Si un socio cursa baja, otro entraría en su lugar. El nuevo socio realizaría el pago de los 86.000 euros y, en el plazo de cinco años o de un año, el que cursó la baja recuperaría todo su dinero

"En dicha asamblea los socios deben decidir si asumen el pago de ese dinero por igual o en función de las características de su vivienda -uno, dos, tres dormitorios-. Si se opta por lo primero, estaríamos hablando de un desembolso de 86.000 euros más IVA por cooperativista", explica Juan José Perucho. "Por eso, antes de la asamblea del día seis debemos saber qué cooperativistas quieren darse de baja y cuáles no, para poder cubrir dichas bajas. Tenemos una lista de espera de más de **cien potenciales interesados**. De tal manera que si un socio cursa baja, otro entraría en su lugar. El nuevo socio realizaría el pago de los 86.000 euros y, en el plazo de cinco años o de un año, el que cursó la baja recuperaría todo su dinero, dependiendo de si se decide elegir la vivienda con la aprobación inicial del Plan Parcial por parte de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid, lo que esperamos que se produzca a finales de este año o principios del que viene, o se decide esperar a tener la aprobación definitiva, próximamente dentro de un año", señala Perucho.

Respecto a los cerca de 40 cooperativistas que se quedarán sin su vivienda como consecuencia de la negativa del Ayuntamiento de Madrid a monetizar la cesión del 10% del aprovechamiento

lucrativo de la parcela que le corresponde por ley, Juan José Perucho asegura que no solo no deberán realizar este nuevo desembolso, sino que en el desembolso previsto están contempladas las cantidades que deben ser devueltas a dichos socios.

Pagar, resolver el contrato o darse de baja

Aquellos cooperativistas que decidan seguir adelante y pagar, deberán reunir el dinero antes del 10 de octubre. En previsión de que algunas familias no puedan reunir dichas cantidades, Grupo Ibosa informa en ese mismo documento a los **cooperativistas** sobre la posibilidad de cursar baja en la cooperativa o bien, solicitar un "**préstamo personal** en condiciones muy ventajosas a la Caixa". La idea de la gestora es cubrir las posibles bajas con la entrada de nuevos socios en el proyecto.

La propia gestora ha puesto a disposición de los cooperativistas un documento con el que pueden cursar dicha baja y en el se alegan "motivos personales". Un documento que ha despertado el recelo de algunos **despachos de abogados**. Como El Defensor de su Vivienda, especializado en la defensa de cooperativistas y de afectados por la compra de vivienda sobre plano.

"La realización de este nuevo pago podría suponer un problema para los **cooperativistas** si las viviendas finalmente no se construyen o se entregan con aún más retraso del ya previsto, ya que, [con el cambio legislativo](#), los cooperativistas se ven en la complicada situación de que esta o las próximas aportaciones que realicen hasta la obtención de licencia de obras, puede que no se encuentre protegidas por la nueva normativa.

Lamentablemente desde el 1 de enero de 2016 se derogó la Ley 57/68, ley que protegía a los **compradores de vivienda sobre plano**, y el nuevo régimen legal que lo ha sustituido introduce importantes matices que, lejos de mantener elevados niveles de protección, por contra pueden suponer un obstáculo para la recuperación íntegra de las cantidades pagadas, al exigirse ahora (a diferencia de lo que señalaba la anterior Ley) que la cooperativa **garantice la devolución de las cantidades** solo desde la obtención de la licencia de edificación. Ese importante matiz introducido por la nueva normativa puede dejar en el aire todas aquellas cantidades que los cooperativistas hayan aportado previamente a la obtención de licencia, como ocurre ahora en el caso de la Cooperativa Metropolitan", apuntan desde El Defensor de Tu Vivienda.

"Necesitamos saber antes de la asamblea del día seis de octubre qué socios van a pagar y cuáles no para poder fijar un plan de pagos, de ahí la necesidad de que quienes no quieran seguir adelante deban cursar la baja. Obviamente, la baja no está justificada porque el proyecto sigue adelante. Los socios son promotores y deben asumir los riesgos de la operación, pero en ningún caso se va a penalizar la salida de un socio", insiste Perucho.

Desde este despacho de abogados, recuerdan, además, cómo el inicio de la **construcción de las viviendas** sigue bloqueado "y que el retraso en la entrega de las viviendas cada vez es más evidente, ya que no se han cumplido los hitos que deberían de haberse producido durante el año 2017. Por tanto, todo parece indicar que, una vez incumplido el plazo inicial de entrega fijado en 2019, que se retrasó hasta 2020, tampoco va a poder cumplirse y que en estos momentos es difícil estimar en qué fecha podrán entregarse las viviendas".

No obstante, lo que mayor recelo ha despertado entre los abogados es la petición de cursar baja en la cooperativa. "Lo que los **cooperativistas** es posible que no sepan es que en el formulario que les han entregado para solicitar la baja se expone como causa de la misma "motivos personales", un gran inconveniente en caso de que quieran reclamar la devolución de sus aportaciones con motivo en el retraso en el inicio de las obras y consecuente entrega de las viviendas".

Consecuencias legales de cursar baja por motivos personales

Desde El Defensor de Tu Vivienda señalan que el hecho de rellenar y firmar el formulario de baja enviado por la cooperativa "perjudicaría la posibilidad de recuperar las cantidades aportadas por los cooperativistas en base a la Ley 57/68, normativa que protege las cantidades entregadas a cuenta del precio en caso de retraso en el inicio de las obras o en la entrega de las viviendas".

"La razón no es otra que esta Ley sólo ampara como motivo para **reclamar ese retraso y no los motivos personales**. La jurisprudencia existente en torno a esta ley es también clara al afirmar que, a la hora de reclamar la devolución de las aportaciones por retraso en la entrega, bien al obligatorio seguro o aval de la cooperativa (si existiera) o bien al banco incidirá negativamente el que el cooperativista hubiera expresado como motivo de la baja cualquier otro distinto al retraso en la entrega. El alegar, por ejemplo, motivos personales para la baja, tal y como han señalado los Tribunales en reiteradas ocasiones, supondría un grave impedimento a la hora de reclamar esa devolución".

Por otro lado, "si las viviendas no llegaran a construirse y la cooperativa lograra que Metro de Madrid devolviera el dinero abonado para la compra de los

terrenos (posiblemente previo un procedimiento judicial), al haberse calificado la baja como no justificada, la **cooperativa** tendrá un plazo de 3 años para realizar el abono de las cantidades, en lugar del plazo de un año y medio que tendría si las bajas se calificasen como justificadas, cuando en realidad, quien ha incumplido sus obligaciones para con los cooperativistas ha sido la cooperativa que no va a poder entregar las viviendas en el plazo pactado. Es por eso que los cooperativistas de Metropolitan deben conocer las precauciones a tener en cuenta, ya que, podrían perder la cantidad que ahora les reclama Metro de Madrid si las viviendas no se construyen, o bien podrían perder el primer pago realizado si causan baja por un motivo diferente al retraso en la entrega de la vivienda.

¿Qué dice la Ley 57/68? Esta normativa ha estado vigente hasta el 31 de diciembre de 2015, pero que sigue protegiendo a los compradores que realizaron los pagos a cuenta del precio de una vivienda antes de la citada fecha.

Esta Ley exigía a las promotoras y cooperativas contratar un seguro o un aval bancario que garantizase la devolución de las entregas a cuenta para cubrir las aportaciones de los compradores de vivienda en caso de que éstas no llegasen a construirse o no se entregasen en el plazo convenido. Si no se contrató ese seguro o aval el banco, entonces, es responsable.

"Y es que, esta ley exigía también a las entidades bancarias la obligación de cumplir la labor de vigilar que la promotora o cooperativa tuviese contratado dicho seguro aval para que, en caso de que las viviendas no se entregasen, los compradores de vivienda estuviesen protegidos y pudiesen recuperar las aportaciones que hicieron en pago de dichas viviendas".

https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-09-29/cooperativas-metro-de-madrid-grupo-ibosa_1451604/