

MEDIO MILLAR DE PROMOCIONES FALLIDAS

El TS facilita las demandas contra la banca por las compras fallidas de pisos sobre plano

En 2013, el TS condenó a las aseguradoras y dos años después, en 2015, abrió la puerta a posibles litigios contra las entidades financieras



Fachada del Tribunal Supremo. (EFE)

08/03/2019 05:00 - ACTUALIZADO: 08/03/2019 11:04

Son los grandes olvidados de la crisis. Aquellos que **compraron una vivienda sobre plano** que nunca llegó a construirse. Compradores que invirtieron todos sus ahorros en un sueño que saltó por los aires al mismo tiempo que explotó la [burbuja](#)

inmobiliaria. Compradores que no pudieron reclamar a los **promotores porque quebraron**, y que dirigieron sus **demandas contra las aseguradoras y la banca**.

En 2013, el Tribunal Supremo (TS) condenó a las primeras y dos años después, en 2015, abrió la puerta a posibles litigios contra las entidades financieras para todos aquellos cuyo dinero no contaba con el respaldo de ningún seguro, aunque sin demasiado éxito para los afectados. Hasta ahora.

Y es que, desde hace poco más de un año, el Tribunal Supremo ha allanado el camino judicial para muchos de ellos al flexibilizar los requisitos para poder reclamar a la banca, que podría enfrentarse, una vez más, a una **nueva y larga batalla judicial**. En concreto, en una sentencia de noviembre de 2017, el alto tribunal reconoce que resulta muy difícil demostrar que el banco conocía que los compradores estaban ingresando anticipos del precio de las viviendas en la cuenta que la promotora mantenía en dicha entidad, y por tanto era muy complicado para los afectados demostrar que el banco no había cumplido con su deber de vigilancia. Sin embargo, y aquí radica la novedad del fallo, el Supremo entiende que el **incumplimiento de su deber de control** nace en el momento en que el banco advierte la posibilidad de que una promotora puede estar recibiendo en las cuentas que tiene en su entidad **anticipos de una vivienda vendida sobre plano**.

El deber de control del banco nace cuando advierte que una promotora puede estar recibiendo anticipos de una vivienda vendida sobre plano

Hasta dicha sentencia, el Supremo consideraba que el **deber de vigilancia de los bancos** implicaba un deber de control sobre las cuentas que las promotoras mantuvieran en sus entidades, si bien en las resoluciones anteriores no se concretaba **en qué consistía dicho deber de control**.

"Cuando el banco también financiaba la construcción de las viviendas, demostrar la falta de control resultaba mucho más sencillo. Pero no cuando no era así. Los jueces exigían que para que pudiera **condenarse al banco por incumplimiento de su deber de vigilancia** había que demostrar cierto conocimiento por parte de este de que los compradores estaban ingresando anticipos del precio de las viviendas en la cuenta que la promotora mantenía en dicha entidad. Y no siempre resultaba sencillo", explica a El Confidencial Marta Serra, directora y abogada de El Defensor de tu Vivienda.

De hecho, este despacho tuvo que renunciar a todos aquellos casos en los que no se podía demostrar dicho 'conocimiento' por parte del banco y centrarse en aquellos que sí podían demostrarlo. No obstante, tras la sentencia del Supremo, han vuelto a activar muchas de aquellas demandas con la esperanza de que los jueces, ahora sí, den la razón a miles de afectados.

"Desde aquel fallo, basta con acreditar que el **comprador realizó a la promotora un abono** a la cuenta que esta tenía en el banco en cuestión y que en dicho abono especificaba que el mismo era una entrega a cuenta de una vivienda comprada sobre plano", añade Serra. "A raíz de tal sentencia, empezamos a aceptar encargos en los que sí teníamos acreditado que el comprador había realizado abonos a la promotora a una **cuenta de vivienda vendida sobre plano** expresando en el documento de pago el concepto de este. Asuntos estos que han terminado con una sentencia favorable para nuestro cliente, quien ha podido recuperar su dinero".

Casi 500 promociones fallidas en España

No existe ningún informe con datos sobre el posible agujero económico a la banca y el número de afectados, como sí ha habido, por ejemplo, respecto a las cláusulas suelo, el IRPH o los gastos hipotecarios. No obstante, para que nos hagamos una idea de la dimensión del problema, El Defensor de tu Vivienda ha defendido y defiende a más de **5.000 clientes y ha conseguido recuperar 200 millones de euros**, lo que se traduce en una aportación media de más de 40.000 euros —entre principal e intereses— por afectado.

Además, este despacho ha contabilizado [medio millar de promociones fallidas repartidas por toda España](#), la mayoría en la Comunidad de Madrid, donde han localizado 171 y donde las cantidades adelantadas también son mayores debido a los **elevados precios de las viviendas**.

La sentencia que puede marcar un antes y un después en las demandas contra la banca fue dictada el 23 de noviembre de 2017, y en ella el Supremo se pronunció sobre el caso de un **matrimonio que compró una vivienda en septiembre de 2006** a la promotora Impacta Grupo Inmobiliario y anticipó casi 47.500 euros, cantidad que fue depositada en una cuenta de NCG Banco —ahora Abanca—. La entrega de la vivienda se fijó, como máximo, para septiembre de 2008. La entrega de llaves nunca se produjo.

El matrimonio demandó **a la promotora y al banco**, que argumentó que **no había otorgado aval en garantía de las cantidades entregadas a la promotora**, por lo que debían dirigir su reclamación exclusivamente contra la promotora. Tras varias sentencias desfavorables en instancias inferiores, los afectados acudieron al Supremo, donde interpusieron un recurso de

casación centrado en si se le podría exigir responsabilidad legal al banco.

El Defensor de tu Vivienda ha contabilizado medio millar de promociones fallidas repartidas por toda España y ha recuperado 200 millones

Dicho recurso fue admitido a trámite al entender el alto tribunal que la **ausencia de una cuenta especial** no exoneraba de responsabilidad a la entidad financiera. Entiende que era suficiente "la **constancia de que el dinero ingresado son cantidades anticipadas** para financiar la construcción de viviendas, de modo que si la entidad de crédito recibe dichos anticipos en una cuenta del promotor, sin exigirle la constitución de las debidas garantías, ha de responder de su devolución". Y añade que los bancos **no son terceros ajenos a la relación entre comprador y promotor-vendedor**, "sino que deben colaborar activamente con este último a fin de asegurarse de que cumple sus obligaciones legales, de recibir los anticipos en una cuenta especial debidamente garantizada". En consecuencia, dice, "basta con que la entidad de crédito conozca que los **compradores estaban ingresando cantidades a cuenta del precio de viviendas** en construcción para que responda por no haber exigido al promotor la apertura de una cuenta especial".

Cambio legislativo en 2016

Hay que recordar que hasta el 31 de diciembre de 2015, los **compradores de vivienda sobre plano** estaban protegidos por la Ley 57/68, en la que se recogía que las entidades que

admitieran 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 ingresadas en la cuenta o cuentas que el promotor tuviera abiertas en la entidad.

Sin embargo, el 1 de enero de 2016, la legislación cambió con la entrada en vigor de la reforma de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), con importantes cambios para el comprador de vivienda, que derogó la normativa anterior, ya que determina que las cantidades entregadas a cuenta **solo estarán aseguradas una vez que se haya obtenido la licencia de obras para poner en marcha la promoción.**

https://www.elconfidencial.com/vivienda/2019-03-08/tribunal-supremo-banca-reclamaciones-vivienda-sobre-plano_1867878/