

CONSUMO

Las compras de viviendas sobre plano están más desprotegidas que antes de la crisis

GONZALO TOCA

MIÉRCOLES 24 DE JULIO DE 2019

5 MINUTOS

Muchos mayores se quedaron atrapados con estas compras de pisos y casas en la costa

Apenas han pasado diez años desde **una crisis que llevó a miles de mayores casi a perder los ahorros de sus vidas** después de la quiebra de las promotoras inmobiliarias que les habían vendido sus pisos sobre plano. La ley, decían los expertos, no estaba preparada. Al final, tuvo que intervenir el Tribunal Supremo en 2015 para clarificarla aumentando la protección de los compradores. El uno de enero de 2016, [una ley](#) y un [Real Decreto](#) volvieron a rebajarla. Y así sigue.

José Antonio Romero, Co-CEO de Legalbono ([@LegalBono](#)) recuerda la forma en la que, por ejemplo, “**muchos mayores nacionales y extranjeros**” **se quedaron atrapados con las compras sobre plano de pisos** y casas en la costa. Pagaron su entrada de decenas de miles de euros religiosamente en los años previos a la crisis y se encontraron después con que nadie se hacía responsable. Las promotoras se hundían, las irregularidades afloraban a borbotones y ellos acudían a unos tribunales que solo les dieron, definitivamente, la razón con [la sentencia del Supremo](#) en 2015. Entonces, en ausencia de las promotoras, fueron los bancos y las aseguradoras quienes tuvieron que devolverles lo invertido.

A Marta Serra, abogada y directora de El Defensor de tu Vivienda ([@EDV vivienda](#)), se le grabó a fuego en la memoria una situación especialmente sangrante. **“Se vendieron en una promoción pisos para mayores donde se les ofrecían también cuidados;** eran como una especie de residencia pero con mucha más autonomía para ellos”. Uno de los mayores engañados, sigue Serra, “había invertido casi todos sus ahorros y los de su mujer, que tenía esclerosis múltiple”. **El tortazo económico y psicológico fue terrible:** lo perdió casi todo en su edad más vulnerable. Era entonces cuando debía afrontar la costosa atención de una mujer cada vez más dependiente, y, a medio plazo, también la suya por una mera cuestión de edad.

A pesar de todo, como apunta José Antonio Romero, en enero de 2016, **el Gobierno rebajó otra vez la protección de los compradores sobre plano.** Así, aclara, “el plazo para reclamar pasó de 15 a 2 años cuando existiera aval y ahora solo se garantizaba la devolución de las cantidades entregadas cuando el promotor contase con la licencia de edificación/obras”. Además, los abusos de los contratos más protegidos, los que se firmaron antes de 2016, solo se podrían denunciar hasta octubre de 2020.

En esos contratos, [según la sentencia del Tribunal Supremo de 2015](#), el banco tenía el deber de asegurarse de que el promotor contrataba o un seguro o un aval en su operación de venta sobre plano. De esa forma, si lo había hecho, los mayores que compraban podían recuperar su dinero fácilmente cobrando el seguro o ejecutando el aval. Si el banco fallaba en su deber de vigilancia, **estaría obligado a asumir la deuda como propia y a pagar al comprador lo que hubiera aportado,** probablemente con intereses.

Todo esto significa que, a partir del uno de enero de 2016, aumentó el riesgo para los mayores, que se ven obligados a tomar nuevas precauciones, y se aligeró la responsabilidad de las entidades financieras. Más concretamente, les proporcionaron a estas últimas lo que pedían en muchas de sus estrategias de defensa antes de la sentencia del Alto Tribunal: decían que nadie podía hacerlas responsables de un aval sobre un proyecto que aún no tenía licencia de obra.

En estas circunstancias, advierte el co-CEO de Legalbono, **los compradores deberían empezar “a asegurarse de que se ha recibido la licencia de obra en el ayuntamiento,** pero también consultar la situación patrimonial de la promotora en plataformas como elnforma o contratar, como sucede en los países de nuestro entorno, a unos asesores para determinen que la promotora es sólida y cumple todos los requisitos legales”.

Marta Serra, de El Defensor de tu Vivienda, cree que **“es imprescindible corroborar que el suelo sobre el que se edificaría el inmueble es urbano,**

porque a veces no lo es y, por eso mismo, sabremos que los plazos de entrega se alargarán por la recalificación”. Hablamos de siete años de media entre la firma del contrato y entrar a vivir. En segundo lugar, sigue, “hay que confirmar que el proyecto urbanístico está firmado por un arquitecto, que está registrado en el Colegio de Arquitectos y que el nombre del arquitecto que aparece en el proyecto del colegio coincide con el que nos han proporcionado”.

Adicionalmente, sugiere la abogada, “**no está de más ir al Registro de la Propiedad** por si el promotor o la cooperativa, sobre todo la cooperativa, no son ni siquiera propietarios del suelo sobre el que piensan hacer la obra”. ¿Por qué sobre todo las cooperativas? “Porque muchas veces primero consiguen una masa crítica de compradores y luego adquieren el terreno”. Son compradores, recordémoslo, que han dado una entrada de decenas de miles de euros a una empresa que les ofreció un piso en un terreno que ni siquiera era suyo.

Leyes de desprotección

En medio de este torrente de **precauciones para los mayores que compran sobre plano**, Serra no alberga dudas sobre lo que ha conseguido la nueva regulación de 2016: “Ha desprotegido en vez de proteger en un ámbito extremadamente sensible”. Según la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el sector inmobiliario es [el principal destino](#) de los ahorros de los hogares españoles. Para muchas familias, es la gran inversión de sus vidas y perderla puede suponer un golpe brutal.

Es verdad que el riesgo de que una promotora inmobiliaria quiebre se ha reducido tras la crisis, pero eso no significa que hayan dejado de existir las empresas tramposas o irresponsables financieramente. Pau Montserrat ([@pmonserrat](#)), economista de Futur Legal ([@futurlegal](#)), recuerda que “por ejemplo, **en Baleares se han producido casos recientes de estafas muy llamativas** donde el promotor, sencillamente, ha desaparecido después de vender sobre plano viviendas de un terreno hipotecado o del que no era propietario”.

Es más, apunta, “a veces se han celebrado supuestas operaciones de compra sobre plano que no eran, en contra de lo que podían creer los compradores, más que una reserva del piso”. Las consecuencias, dice, fueron escandalosas: “La reserva no equivalía a una compraventa y, como no existía derecho real alguno, el banco no iba a devolverles el dinero si el inmueble no se construía”. Al fin y al cabo, las entidades financieras no tienen la obligación de exigir avales al promotor en estas operaciones. Además, **si la promotora quebraba, era casi seguro que no iban a cobrar**. La lista de acreedores (bancos,

Hacienda, Seguridad Social, etc.) que irían delante de los que reservaron el piso sería larguísima... y el dinero, muy escaso.

Pero más allá de empresas tramposas, sigue Pau Montserrat, “tenemos presente que, aunque la crisis ya haya pasado, estamos plantando las semillas de otra parecida a largo plazo, porque el endeudamiento del estado es excesivo y los precios de las viviendas, según el Banco Central Europeo, podrían estar inflados”. Adicionalmente, los tipos de interés de referencia en la eurozona no solo se encuentran en niveles bajísimos, sino que la mínima inflación y la fragilidad del crecimiento económico [obligan al BCE a mantenerlos por los suelos](#). **El origen de la mayoría de las crisis inmobiliarias suele ser el dinero barato.**

Son circunstancias que no parecen justificar que **se hayan reducido el deber de vigilancia de los bancos** y el período para reclamar judicialmente por las compras de viviendas sobre plano. También sorprende que, como señala José Antonio Romero, de Legalbono, se restrinja el tiempo del que disponen los afectados para denunciar los incumplimientos de contratos firmados antes de 2016. Por si esto fuera poco, desde hace tres años, los mayores que compran se ven obligados a realizar una serie de investigaciones previas en registros oficiales y profesionales que no son intuitivas ni sencillas para muchos de ellos. Uno de los expertos consultados para este reportaje se pregunta a quién beneficia esto y, pocos segundos después, se responde: “A la estabilidad y los intereses de las entidades financieras”.

https://www.65ymas.com/economia/consumo/compras-viviendas-sobre-plano-mas-desprotegidas-que-antes-de-crisis_6332_102.html