

Alerta: hay fecha límite para reclamar lo perdido por un piso no entregado



Acaba en octubre de 2020, pero no hay que dejar pasar el tiempo para evitar problemas

J. V. M. Miércoles, 11 septiembre 2019, 00:32



Alerta. El 7 de octubre de 2020 finaliza el plazo para reclamar el dinero aportado por una vivienda no entregada en aquellos contratos que se firmaron antes del 1 de enero de 2016. Los derechos de los compradores, para las compraventas de viviendas sobre plano que se realizasen, tanto a cooperativa como a promotora, antes de la fecha indicada, se rigen por la Ley 57/68. Esta norma exigía a las

promotoras y cooperativas de vivienda sobre plano contratar un seguro o aval bancario que garantizase la devolución de las aportaciones de los compradores en caso de que las viviendas no se entregasen en el plazo pactado. Si no se contrataba dicha garantía y el banco donde se realizaban las aportaciones permitía realizar ingresos de los compradores, entonces, la ley declara responsables a las entidades bancarias. El bufete El Defensor de tu Vivienda, con 20 años de experiencia, ha elaborado un pequeño decálogo sobre la problemática.

1. ¿Por qué el plazo acaba en octubre de 2020?

PUBLICIDAD

[inRead invented by Teads](#)

Este tipo de acciones se regían por el plazo general de prescripción de 15 años establecido en el artículo 1.964 del Código Civil. Dicho plazo de prescripción ha sido reducido de 15 a 5 años por la Ley 42/2015 que entró en vigor el pasado 7 de octubre de 2015.

Esto quiere decir que, en el caso de las personas que hayan firmado un contrato de compra de vivienda sobre plano con anterioridad al 7 de octubre de 2015, su plazo de prescripción de 5 años comienza el mismo día que entró en vigor la Ley 42/2015. Por consiguiente, a todos ellos el plazo de prescripción les termina el próximo 7 de octubre del 2020.

Por otro lado, a las personas que firmaron el contrato con posterioridad al 7 de octubre del 2015 y, a las que se rigen por la Ley 20/2015, también les afecta el plazo de prescripción de 5 años, pero no el día de comienzo de ese plazo. Es por ello que habrá que analizar cada caso concreto para determinar el comienzo de dicho plazo. Por lo que, en un principio, estas personas sí podrán reclamar sus aportaciones después del 7 de octubre del 2020.

Aunque dicho plazo pueda ahora parecer lejano, se debe matizar que no lo es tanto, ya que este tipo de reclamación conlleva la recopilación de una serie de documentación la cual no se consigue de manera inmediata, sino que puede llevar varios meses. Es por ello que, para poder reclamar las aportaciones con garantías de éxito, los afectados deben ponerse en manos de expertos lo antes

posible, ya que, después de esa fecha, no habrá más posibilidades de recuperar el dinero invertido.

2. ¿Qué ocurre con los contratos firmados a partir del 1 de enero de 2016?

Los contratos de compraventa o adhesión a promotoras o cooperativas firmados desde el 1 de enero de 2016 se rigen por la Ley 20/2015, una norma que reduce considerablemente los derechos de los compradores de vivienda sobre plano.

Dicha ley establece que las cantidades aportadas por los compradores sólo están garantizadas desde que la promotora o cooperativa obtiene la licencia de edificación, ya que hasta entonces no es obligatorio contratar el seguro o aval bancario. Esto significa que, si en el momento en que el cooperativista se adhiere a una cooperativa de viviendas que todavía no tiene suelo o que, teniéndolo, todavía no cuenta con licencia de obras para construir sobre el mismo, todo el dinero que haya aportado desde que se apuntó hasta que la cooperativa tenga licencia de obras, la cooperativa no tiene obligación de tenerlo asegurado. Y lo mismo sucede si se compra una vivienda sobre plano que no tiene licencia. Todo el dinero aportado entre la firma de contrato de compraventa y la obtención de la licencia no está protegido por las obligaciones que impone la ley a promotor y banco. Hay que indicar que, «desde nuestra experiencia, en la mayoría de los casos en que fracasaron proyectos de cooperativas y promotoras y los consumidores perdieron sus ahorros, las promotoras y cooperativas ingresaron las aportaciones de los compradores antes de disponer de dicha licencia».

Además, introduce otro cambio respecto del plazo de reclamación que está relacionado con el periodo de garantía del aval, ya que, con la nueva norma, en el supuesto de que el comprador no reclame al aval en el plazo de dos años, desde el incumplimiento del promotor, ya no podrá solicitar al banco avalista la devolución de sus aportaciones.

Aunque esta nueva ley sea menos proteccionista para los consumidores y se tenga un plazo de prescripción más limitado, analizando cada caso, también se podrá recuperar todas las entregas a cuenta que se realizaron a través de una

entidad bancaria junto con los intereses devengados desde cada una de las aportaciones.

Para el bufete, «los problemas con las compras de viviendas sobre plano continúan afectando a los nuevos compradores». De hecho, «ya tenemos casos de afectados que firmaron su contrato rigiéndose por la nueva ley 20/2015 y sus construcciones ya sufren problemas para poder entregarse en plazo».

Por ello, Marta Serra, directora de El Defensor de tu Vivienda, «desde nuestra experiencia sabemos que la mayoría de los compradores de viviendas sobre plano firmaron sus contratos antes del 7 de octubre del 2015 por lo que queremos transmitirles que aún están a tiempo de recuperar las cantidades entregadas para la compra de sus viviendas no entregadas. Ya son numerosos los juzgados y tribunales que les han dado la razón y miles de compradores han recuperado su dinero, así como los intereses legales gracias a la jurisprudencia que existente. Es importante dar a conocer esta vía y su plazo de prescripción, ya que, a día de hoy sigue habiendo mucha gente que no conoce esta posibilidad y que le permitiría recuperar gran parte de todos los ahorros de su vida. Lamentablemente, para muchos de ellos, después del 7 de octubre del 2020 ya no habrá solución».

<https://www.elcorreo.com/economia/tu-economia/alerta-fecha-limite-20190910125047-nt.html>