

VIVIENDA

Compra sobre plano: consejos para no quedar 'atrapado' sin vivienda y sin dinero

Es clave comprobar que el promotor inmobiliario haya garantizado las entregas a cuenta desde la licencia de obra

El Tribunal Supremo considera un delito de apropiación indebida cuando el promotor no garantiza los incentivos

EVA RUIZ-HIDALGO

10/02/2020 | Actualizado a las 06:52 CET



Las sentencias se agolpan en los tribunales. Una de las más recientes es la del Juzgado número 4 de Alicante que da la razón a un afectado por [la compra de una vivienda sobre plano](#) a Promociones Galami S.L. **que no fue entregada. Recuperó su dinero y el Banco Sabadell fue condenado** a devolver las cantidades entregadas más los intereses devengados. La demanda fue presentada por [El Defensor de tu Vivienda](#), uno de los despachos más activos en estos asuntos, basándose en la Ley 57/68.

Esta normativa exige a las promotoras de vivienda y cooperativas a contratar **un seguro o aval bancario** que garantice esos pagos en los casos en que se incumplan los plazos de entrega. Además, establece el deber de vigilancia a las entidades bancarias donde se ingresen esas cantidades, y si éstas eluden esa responsabilidad son responsables.

El próximo 7 de octubre se cumple el plazo dado al régimen transitorio, establecido tras la reforma de la Ley 42/2015 de Enjuiciamiento Civil, que entró en vigor el 7 de octubre de ese año. Esta normativa reduce el plazo general de prescripción de acciones personales de 15 a 5 años.

Por tanto todos los que firmaron un contrato de **compraventa de vivienda sobre plano** o un acuerdo de incorporación a una cooperativa entre el 7 de octubre de 2005 y 7 de octubre de 2015 y **no han recibido el inmueble están a tiempo de reclamar hasta esa fecha**.

AHORA LAS COSAS SON DIFERENTES

Uno de los cambios en la normativa es que el promotor inmobiliario debe **garantizar las cantidades entregadas a cuenta desde la obtención de la licencia de obra**, y no desde la firma del contrato privado como era antes. Un buen consejo es no comprar sobre plano y no dar el paso en una cooperativa hasta tener la certeza de que el promotor cuenta con la licencia de obras oportuna. Solo así los anticipos estarán garantizados con un aval o seguro de caución.

La Ley 57/1968, y sus disposiciones complementarias, se aplicarán en el caso de viviendas con las siguientes modificaciones, detallan expertos de mundojuridico.com

1. La normativa será de aplicación a la **promoción** de vivienda, incluso a las que se realicen en régimen de **comunidad de propietarios o sociedad cooperativa**.
2. La garantía que se establece en la citada Ley 57/1968 se extenderá a las **cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario**, cuyo pago se domiciliará en la cuenta especial prevista en la referida Ley.
3. La devolución garantizada comprenderá las **cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales** del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.

EXIGENCIAS A LOS PROMOTORES

Las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de viviendas tienen, según detallan estos abogados, que **garantizar la devolución de las cantidades más el 6% de interés anual**, mediante contrato de seguro o por aval solidario.

Además, tendrán que **percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de una entidad bancaria o caja de ahorros**, en las que habrán de depositarse en **cuenta especial**, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor. Toda vez que expire el plazo de iniciación de las obras o de entrega de la vivienda sin que una u otra hubiese tenido lugar, **el comprador podrá optar por rescindir el contrato** con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, más el 6%, **o conceder al cedente una prórroga**.

Actualmente el Tribunal **Supremo considera que delito de apropiación indebida** cuando el promotor no garantiza o constituye avales sobre las cantidades entregadas a cuenta para la compra de viviendas, al considerar que distrae unos fondos que sabe que tiene la obligación legal de devolver, y en el caso de que finalmente dicha distracción se haga efectiva porque el promotor ni entrega la vivienda ni devuelve los fondos distraídos, se cumplen los requisitos típicos de dicho delito.

Además, **el alto tribunal ha fijado doctrina respecto de la responsabilidad del banco** por no exigir al promotor la apertura de la cuenta especial para garantizar las cantidades, lo que supone una importante vía para demandar a las entidades de crédito y recuperar las cantidades.

<https://www.invertia.com/es/noticias/vivienda/20200210/compra-sobre-plano-consejos-para-no-quedar-atrapado-sin-vivienda-y-sin-dinero-330064>