

CONSUMIDOR: COMPRASTE UN INMUEBLE BAJO PLANO Y TE HAS QUEDADO SIN DINERO Y SIN CASA?. PROMOCIONES FANTASMA. La principal arma jurídica del adquirente de vivienda, en las promociones inmobiliarias fantasmas, es la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, la cual, siendo una norma jurídica preconstitucional, hace de su concisión su mayor virtud. Esto es así porque, con poco más de siete artículos, regula de forma accesible y clara una materia de suma relevancia y trascendencia como la recuperación de cantidades anticipadas por el adquirente de vivienda en construcción.

“Esta Ley durmió el sueño de los justos durante los tiempos de bonanza económica, en los que cualquiera recibía las mieles crediticias de aquella suerte de genio de la lámpara, de aquel ente llamado financiero, ávido de cumplir todo deseo que tuviera que ver con el ladrillo.”

Pues bien, como se explicará a continuación, no es extraño que el espíritu de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, tenga plena encarnación en los tiempos convulsos en que nos encontramos, dada la ingente cantidad de promociones inmobiliarias fantasmas existentes.

Dicha Ley nació con vocación de erradicar la indefensión de los adquirentes de viviendas futuras, quienes, ante la falta de reglamentación de la construcción de las mismas, eran objeto de una constante proliferación de estafas inmobiliarias, dado que con frecuencia el promotor destinaba las cantidades que recibía a otros fines, omitiendo su inversión en la construcción de las viviendas a cuya entrega venía obligado por contrato o, aún peor, las entregaba tras innumerables dilaciones o no las entregaba por insolvencia sobrevenida.

La situación anterior es perfectamente extrapolable, cuarenta años después, a los tiempos actuales de crisis económica, en los que existe una lista interminable de promotoras en concurso de acreedores y, por ende, de promociones inmobiliarias fantasmas. Se cumple así la máxima de MAETERLINCK, M.: “El pasado siempre está presente.” De este modo, la alarma social de entonces se reproduce ahora, aumentada exponencialmente, como consecuencia de la enorme masa de compradores de vivienda sobre plano nacida al amparo de una burbuja inmobiliaria sin precedentes.

Conforme a lo expuesto y ante la trampa de las promociones inmobiliarias fantasmas, resulta necesario hoy día acudir de nuevo a la protección dispensada por la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Esta norma jurídica

permite la recuperación de las cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, no ya de la promotora, previsiblemente insolvente y en concurso de acreedores, sino de la entidad aseguradora o bancaria que garantice la devolución de esas cantidades más sus intereses, de conformidad con su artículo 1.

No obstante lo anterior y en la promociones inmobiliarias fantasmas, se han venido dando supuestos en los que los adquirentes de vivienda en construcción han quedado huérfanos en la tutela judicial efectiva de sus legítimos intereses, dada la imposibilidad de recuperar las cantidades anticipadas. Los casos a los que se hace referencia son aquellos en los que la promotora, devenida insolvente, había omitido las obligaciones que dimanaban del artículo 1 de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, esto es, la suscripción de póliza de seguro o aval bancario que garantice la devolución de las cantidades anticipadas más sus intereses y la contratación de una cuenta bancaria especial en la que depositar tales cantidades.

Pues bien, afortunadamente, este sin sentido ha llegado a su fin, de conformidad con la doctrina jurisprudencial sentada por nuestro Alto Tribunal en su Sentencia de fecha 21 de diciembre de 2015, que dice:

“La aplicación de la línea inspiradora de esta doctrina jurisprudencial al presente recurso determina que proceda su estimación, porque la «responsabilidad» que el art. 1-2ª de la Ley 57/1968 impone a las entidades de crédito desmiente su carácter de terceros ajenos a la relación entre comprador y vendedor. Antes bien, supone la imposición legal de un especial deber de vigilancia sobre el promotor al que concede el préstamo a la construcción para que los ingresos en la única cuenta que tenga con la entidad, especialmente si provienen de particulares como en este caso, sean derivados a la cuenta especial que el promotor deberá abrir en esa misma o en otra entidad pero, en cualquier caso, constituyendo la garantía que la entidad correspondiente habrá de «exigir».

En suma, se trata de una colaboración activa de las entidades de crédito porque de otra forma, como razonan las sentencias de Audiencias Provinciales citadas en el motivo, bastaría con recibir los ingresos de los compradores en una sola cuenta del promotor, destinada a múltiples atenciones, para que el enérgico e imperativo sistema protector de los compradores de la Ley 57/1968 perdiera toda su eficacia.

Por esta razón, aunque sea cierto, como considera la sentencia impugnada, que la promotora podía haber concertado seguro o aval con otra entidad, en cambio no es acertado entender que, constando incluso en el propio

documento de ingreso el destino o razón de las cantidades anticipadas («reserva de vivienda y 20% vivienda»), de esto no se derivara «obligación legal alguna» para la entidad de crédito codemandada. Muy al contrario, precisamente porque esta supo o tuvo que saber que los compradores estaban ingresando cantidades a cuenta del precio de las viviendas de la promoción, tenía la obligación legal de abrir una cuenta especial y separada, debidamente garantizada, y por no haberlo hecho incurrió en la responsabilidad específica que establece el art. 1-2ª de la Ley 57/1968.”

En definitiva, en dicha Sentencia el Tribunal Supremo estable como doctrina jurisprudencial que: “En las compraventas de viviendas regidas por la Ley 57/1968 las entidades de crédito que admitan 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 por los compradores e ingresadas en la cuenta o cuentas que el promotor tenga abiertas en dicha entidad”.

Por todo lo indicado, cabe concluir que todas aquellas personas que en su día cayeron en la trampa de las promociones inmobiliarias fantasmas, al entregar cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas y que, tras la paralización indefinida de las obras, la falta de entrega de la vivienda y, en muchos casos, la insolvencia sobrevenida de la promotora, probablemente en concurso de acreedores, no interpusieron demanda para recuperar dichas cantidades anticipadas, al no disponer de póliza de seguro o aval bancario que las garantizara, tras la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de diciembre de 2015, pueden recuperar la esperanza de hacerlo porque la entidad bancaria donde depositaron su dinero responde solidariamente junto con la promotora de la devolución del mismo más sus intereses.

El colapso del mercado inmobiliario español ha provocado que multitud de complejos residenciales hayan quedado abandonados en todo el país. Cuando las cosas iban bien, se contruyó sin límite, pero la llegada de la crisis frenó la demanda inmobiliaria. Bancos, promotores, constructores, inmobiliarias... todos siguen pagando hoy los efectos de los excesos acometidos en época de bonanza. El resultado: un sin fin de viviendas vacías que no encuentran comprador componen hoy los llamados “pueblos fantasma”.



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

Las entidades financieras son uno de los actores que más sufren las consecuencias de las promociones inacabadas o vacías. El gobernador del Banco de España, Miguel Ángel Fernández Ordóñez, anunció a finales de febrero que la exposición de las cajas de ahorros al sector de la construcción y promoción inmobiliaria es de 217.000 millones de euros, de los que el 46% es “potencialmente problemática”, es decir, 99.820 millones de euros.

Business Insider es sólo uno más de una larga lista de medios extranjeros que se han hecho eco del desplome del sector inmobiliario español. Y lo hace mediante vistas satélite del estado en el que se encuentran urbanizaciones como las de Alovera, Quer o Chiloeches (Guadalajara) o la citada Ciudad Valdeluz. Se suman también imágenes de Yuncos (Toledo) o Soto del Henares (Torrejón de Ardoz). Estos son sólo algunos de los ejemplos del sombrío panorama, aunque habría que sumar otros muchos:

Situada en Yebes, Guadalajara. Sólo viven en esta ciudad 700 personas, cuando inicialmente estaba prevista para albergar a 30.000 ciudadanos.

A tan sólo 36 km. de Madrid, en la provincia de Toledo, se encuentra Seseña. En la actualidad, tiene alrededor de 10.500 viviendas vacías. Un claro ejemplo es el PAU ‘El Quiñón’, la ‘megaciudad’ construida por Francisco Hernando, alias el Pocero. Se trataba de construir una gran ciudad de 13.000 viviendas. Pero hoy día, solo 5.600 han sido construidas y poco más de 3.500 habitadas.

Municipio de la provincia de Guadalajara, situado cerca de Ciudad Valdeluz. Hoy en día tiene alrededor de 1.175 habitantes, si bien estaba previsto para el triple de población.

Promoción granadina. Se trata de una urbanización a las afueras de la ciudad andaluza que está completamente vacía.

Estos son sólo algunos de los ejemplos que ha dejado el estallido del boom inmobiliario y que hoy recuerdan medios como The Guardian o Herald Tribune, entre otros. Muchos de ellos apuntan a que la demanda inmobiliaria se ve afectada por una tasa de paro que supera el 20% y que todavía habrá que esperar un tiempo más para dar por finalizado el ajuste del sector inmobiliario.



Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS

