

INMOBILIARIA Y DISEÑO

GOLPE AL FRAUDE EN LA VIVIENDA

La Organización de Consumidores y Usuarios abre una vía para facilitar que los afectados que perdieron sus ahorros y nunca recibieron sus casas sobre plano puedan reclamar a las entidades financieras

POR SANDRA LÓPEZ LETÓN

Se cuentan por cientos de miles, aunque muchos siguen en la sombra, desconocedores de que gracias a una sentencia del Tribunal Supremo que sienta jurisprudencia pueden recuperar sus ahorros. Son los huérfanos de la crisis inmobiliaria, esos que anticiparon una importante cantidad de dinero para la compra de una vivienda sobre plano. Pero las promotoras incumplieron el deber de avalar o garantizar esas cantidades, como exigía la Ley 57/1968. Y "los bancos tampoco verificaron que esta garantía existía, de acuerdo con la obligación que les imponía la ley", recuerda Marta Serra, directora de El Defensor de tu Vivienda. Era la época del boom, en la que bancos y cajas, promotores, cooperativas e, incluso, compradores miraban hacia otro lado.

Tras el pinchazo de la burbuja y el concurso de acreedores de miles de promotoras y cooperativas, sobre todo a partir de 2007 y 2008, estos compradores se quedaron sin casa y sin dinero. Y lo que es peor, sin esperanzas de recuperar ninguno de los dos. Son muchas las familias afectadas en toda España y muchas las que no saben que pueden reclamar sus ahorros a las entidades financieras que, gracias a un giro de timón judicial, se han convertido en responsables. Por eso, la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) acaba de arrancar una campaña para reclamar el dinero perdido más los intereses devengados. "Nos podríamos encontrar casos en los que el importe de intereses sea superior al principal reclamado", señalan. Ya se han apuntado 500 afectados.

A los tribunales pueden acudir aquellas personas (no inversores) que compraron una vivienda sobre plano antes del 31 de diciembre de 2015. El plazo para reclamar acaba el 31 de diciembre de 2020. No hay registros oficiales sobre el número de afectados, pero las estimaciones de los bufetes de abogados se mueven entre las 600.000 y el millón de personas. "Teniendo en cuenta que con el estallido de la burbuja hubo casi un millar de promociones fallidas, podría haber un millón de afectados, en su mayor parte familias españolas, pero también extranjeros que invirtieron en zonas costeras de Andalucía y Comunidad Valenciana", apunta David Castelló, socio fundador de la plataforma de reclamaciones online Winu.es. "El porcentaje es mayor en los primeros años, dado que el comprador que contrata con una promotora a partir de



Fadesa es una de las promotoras que dejó miles de afectados. En la foto, urbanización en Miño (A Coruña). GABRIEL TIZÓN

2010 era más prudente", indica Fernando González, presidente de IURE Abogados.

La aportación media por afectado está entre 36.000 y 50.000 euros, entre lo pagado y los intereses acumulados. Así, la banca se juega entre 21.000 y 50.000 millones de euros. Ya hay sentencias. "Las entidades a las que más cantidades hemos reclamado han sido Bankia y Caixabank. También, a Santander, BBVA, Abanca, Banco Popular, Banco CEISS y Unicaja, con sentencias favorables", enumeran en El Defensor de tu Vivienda. Solo este bufete tiene localizadas 700 promociones y cooperativas fallidas. "Todas las entidades financiaron promociones en el boom, por lo que, aunque hayan desaparecido, puede demandarse al banco que las haya absorbido; las entidades más grandes son las que más demandas van a soportar", dice Castelló.

Nuevas reglas de juego

Este cambio de rumbo arranca en diciembre de 2015 cuando el Tribunal Supremo dio carpetazo a años de oscuridad y fijó como doctrina jurisprudencial que "la entidad financiera que recibía las aportaciones de los promotores en los contratos celebrados antes del 1 de enero de 2016, si no vigiló que dichas aportaciones queda-

ban aseguradas al amparo de la Ley 57/68, resultaba responsable por el incumplimiento del deber *in vigilando*", explica González, de IURE Abogados. Así pues, "la entidad de crédito debe responder, pues supo o tuvo que saber que los compradores estaban ingresando cantidades a cuenta del precio de las viviendas, lo que les obligaba legalmente a abrir una cuenta especial y separada", añade Fernando Sanahuja, abogado de Sanahuja Miranda.

Desde esta sentencia, los casos de afectados han crecido, aunque siguen siendo muchos los que desconocen que pueden recuperar su dinero. "Hemos notado un aumento de clientes en las capitales de provincia, sobre todo Madrid y Barcelona, así como en zonas costeras de Málaga y Comunidad Valenciana", dice Mario Ledesma, de Criterio Abogados. En este despacho aseguran que todas las demandas interpuestas, que suelen prolongarse durante un año, han sido favorables.

Hasta esa sentencia del Supremo reclamar era una encrucijada. "Juzgados y tribunales entendían que si el promotor no cumplía íntegramente los requisitos de constitución de las garantías, las entidades financieras no eran responsables", comentan en la OCU. "Los compradores no podían hacer nada más que acu-

Los damnificados tienen hasta el 31 de diciembre de 2020 para pedir un resarcimiento

La banca se juega la devolución de entre 21.000 y 50.000 millones de euros

Las promotoras incumplieron el deber de avalar el dinero y los bancos no vigilaron

dir al promotor, que solía ser insolvente, por lo que recuperar el total de las cantidades invertidas se tornaba en una tarea imposible", añade Ledesma, de Criterio Abogados.

Hay cientos de promotoras que han dejado a miles de afectados sin sus casas y sin su dinero, tanto grandes como pequeñas: Martins-Fadesa, Alfos, JJ Alemán, Construcciones Azagra, Seyma Gestiones, Cristina Sur Promociones, Naviro Inmobiliaria 2000, Cooperativa Andaluza Puerta Mediterráneo, Paseo Marítimo, Promoelja...

En OCU preocupa que puedan volver a darse situaciones parecidas con la reactivación del mercado inmobiliario. Los que compraron a partir de enero de 2016, ya en el nuevo ciclo, deben registrarse por una normativa (Ley 20/2015 del 14 de julio) que, según los expertos, es algo más permisiva. "Solo existe obligación de garantizar las cantidades entregadas desde que el proyecto cuente con licencia de obras. Las que se entreguen con anterioridad no estarán garantizadas", advierte Marta Serra. Pero siendo así sobre el papel, la realidad es que "ninguna entidad concede financiación hoy día sin la licencia de obras, así queafortunadamente esto ha cambiado", concluye el abogado Fernando Sanahuja.