

## Entrevistas

“El comprador debe recopilar toda la información que le pueda evitar sorpresas desagradables”



Fernando Salmerón, director del Bufete Salmerón.

Todos recuerdan la gran cantidad de promotoras que suspendieron pagos y dejaron a los compradores en una situación de total desprotección. El problema se agravó a la hora de reclamar las cantidades entregadas a cuenta, ya que “muchos de los afectados comprobaron que no disponían de un aval bancario con el que poder luchar en los tribunales por la devolución de su dinero”, asegura el abogado Fernando Salmerón.

pisos.com

08:00h

¿En qué situación se quedaron muchas de las personas que compraron una vivienda sobre plano durante el boom inmobiliario?

Durante los años del boom inmobiliario, mucha gente se animó a comprar una vivienda sobre plano, aprovechando que las cosas aparentemente iban bien. Cuando estalla la burbuja inmobiliaria, **las promotoras -ahogadas por la falta de financiación- comienzan a incumplir los contratos**, retrasando años la entrega de la vivienda en el mejor de los casos y, en el peor y por desgracia el más común, paralizando las obras de las casas por las que los compradores ya habían anticipado dinero.

Estamos hablando de cantidades importantes para cualquier familia. Si hacemos una media, **podríamos estar hablando de unos 45.000 euros por comprador de vivienda**, pero en la realidad hay muchos que entregaron cantidades muy superiores y otros tantos que anticiparon un importe menor. Las personas afectadas por la situación primero vieron cómo las promotoras empezaban a ofrecer evasivas a sus preguntas y después como se declaraban en concurso de acreedores, con lo que sus expectativas por obtener ya no la casa que habían comprado sino recuperar el dinero que habían anticipado, se esfumaban.

Además, muchos de los afectados comprobaron que no disponían de un aval bancario con el que poder luchar en los tribunales por la devolución de su dinero, porque los bancos, probablemente conscientes de la que se avecinaba, no se lo entregaban a las promotoras y, en consecuencia, éstas no podían proporcionárselo a los compradores. De esta forma, **los afectados por la compra de casas fantasma se quedaron sin su casa, sin sus ahorros** y, aparentemente, sin la posibilidad de recupera su dinero.

pisos.com

08:09h

¿Qué pasos habría que dar para recuperar el dinero y cuánto se tardaría?

Lo primero que hay que hacer es localizar el contrato que se firmó con la promotora y **comprobar si se dispone o no de aval bancario o de la aseguradora**. Es posible recuperar las cantidades anticipadas tanto si se dispone de ese aval como si no, pero es necesario saberlo para conocer qué tipo de procedimiento legal seguir.

Estudiando esta documentación, nosotros **somos capaces de analizar las posibilidades de recuperación del dinero en cada caso** y de ofrecer una respuesta transparente al afectado en 24 horas.

pisos.com

08:12h

¿Cuáles son las principales diferencias entre la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas y la Ley 20/2015, de julio, de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras?

Las diferencias más significativas y que atañen en mayor grado al comprador son, principalmente, tres. Con la antigua ley, las cantidades que entregaban anticipadamente los compradores de vivienda sobre plano quedaban aseguradas desde el mismo

momento en que se suscribía el contrato de compraventa. Sin embargo, **con la nueva ley solo quedan protegidas las cantidades que se han entregado desde la obtención de la licencia de edificación.**

A partir de enero de este año, **las cantidades aseguradas son las aportadas desde la fecha efectiva del anticipo hasta la fecha prevista de la entrega de la vivienda, más el interés legal del dinero.** Con la antigua normativa, se garantizaban las cantidades entregadas desde la firma del contrato hasta que se producía el pago y a ellas se sumaba el 6% de interés desde la fecha de suscripción del contrato.

Y por último, **se fija un plazo de caducidad del aval**, concretamente dos años desde que el promotor incumpla el plazo de entrega de la vivienda sin que éste haya sido requerido por el comprador para la rescisión del contrato y la devolución del contrato.

pisos.com

08:18h

¿Cuál es el grado de protección del consumidor con la nueva normativa teniendo en cuenta que las cantidades entregadas antes de la licencia de edificación no están aseguradas?

Indudablemente, la nueva ley ofrece una protección mucho menor al comprador, no solo porque solo se garanticen las cantidades entregadas desde la licencia de edificación y no todo el dinero anticipado como hacía antes, sino también porque en caso de que haya problemas se devolverán los ahorros protegidos a un interés menor y lo más importante, **el comprador tan solo tiene dos años para reclamar al promotor desde el momento en que éste incumple.** Esto significa que el comprador tendrá que estar más atento y detectar antes si la promotora le está ofreciendo evasivas a sus preguntas cuando las cosas no van como se esperaba.

pisos.com

08:23h

¿En qué medida afecta que las cantidades entregadas a cuenta, antes y después de la existencia de licencia, estén protegidas o no por un aval bancario o seguro?

Es importante que estén protegidas por un aval bancario o por un seguro porque de esta forma, si la promotora incumple los plazos de entrega o entra en concurso de acreedores como ocurrió con la pasada crisis inmobiliaria, tienes garantizado que la entidad financiera te devolverá el dinero. En caso de no disponer de ese aval **es posible recuperar esos ahorros fijándonos en si existe un aval general de toda la promoción** o dónde fue a parar el dinero entregado por los compradores.

De hecho, nosotros fuimos pioneros en conseguir **la primera sentencia que obligaba a un banco a devolver el dinero anticipado por dos compradores que no disponían ni de aval ni de seguro.** Desde entonces, hemos ganado el 100% de los casos que hemos llevado, consiguiendo que bancos y aseguradoras devuelvan ya más de 5 millones de euros a los afectados.

Además, el Tribunal Supremo ya ha sentado jurisprudencia diciendo que **el banco debe devolver el 100% de las cantidades anticipadas a los trabajadores cuando existe aval general** y tan solo las entregadas a la propia entidad financiera cuando no existe ese aval.

pisos.com

08:29h

¿Debe el cliente exigir que el dinero entregado antes de la concesión de la licencia esté garantizado por un aval específico?

Lo que debe hacer el cliente es no anticipar ninguna cantidad antes de que se haya obtenido la licencia de edificación y, en caso de que la promotora lo exigiera, acordar la realización de un seguro voluntario para ese dinero. **Si el promotor se negara a realizar ese seguro voluntario, mi consejo es no adelantar ningún importe.**

pisos.com

08:34h

Siguiendo con la nueva ley, ¿a qué sanciones se enfrentan las promotoras que no cumplan con sus obligaciones?

Las promotoras se enfrentan a una penalización de **hasta el 25% de las cantidades cuya devolución debía ser asegurada, lo que en realidad supone una mínima sanción.** Este es otro de los motivos por los que, en mi opinión, esta ley no mejora la normativa anterior. Se pierde una preciosa oportunidad para establecer la obligatoriedad de ofrecer una garantía individual al comprador con la que éste pueda reclamar la devolución de sus ahorros si se incumple el contrato.

pisos.com

08:37h

Existe mucha polémica con respecto al plazo de dos años desde la licencia de edificación para la ejecución del aval. ¿Creen que esta limitación restringe la garantía de devolución?

Sin duda alguna, y no tenemos más que mirar nuestro pasado reciente para ver qué es lo que ha sucedido. **Cuando estalla la crisis inmobiliaria, los clientes empiezan a llamar a las promotoras preguntando qué ocurre con sus casas,** las promotoras ofrecen respuestas poco contundentes que terminan en dos situaciones: la entrega de la vivienda pero algunos años fuera de plazo o en evasivas a sus clientes quienes, esperanzados y deseando que solo se trate de retrasos, confían en esas evasivas. Mientras, el tiempo va pasando y con él la duración del aval.

pisos.com

08:45h

Actualmente, ¿es más seguro que antes embarcarse en la compra de una vivienda sobre plano? ¿Son las promotoras más fiables?

Lo lógico es pensar que todos hemos aprendido del estallido de la burbuja inmobiliaria. **Las promotoras no tienen por qué ser menos fiables que antes como tampoco tiene por qué serlo el comprador.**

Ahora bien, el comprador debe saber que la ley ahora le protege menos y que, por eso, debe tomar más precauciones que antes. El consejo del Bufete Salmerón es que **antes de comprar se asegure de que existe licencia de edificación** y que antes de firmar cualquier contrato ya sea con la promotora como con el banco al que solicitará la hipoteca, sea asesorado por un abogado especializado.

pisos.com

08:51h

¿Qué precauciones habría que tomar antes de apostar por una promoción que aún no está construida?

El consejo del Bufete Salmerón como especialista en derecho inmobiliario y bancario es que el comprador, en primer lugar, compruebe quién es el vendedor de su vivienda respondiendo a preguntas como **si la promotora es la titular del solar sobre el que se va a construir**, está autorizada la construcción y se tienen todas las licencias, qué otras promociones ha realizado, es solvente, etc.

Después deberá revisar bien el contrato y **comprobar con un abogado experto que no existe ninguna cláusula abusiva ni en el contrato de compraventa ni en el de la hipoteca**, así como exigir el aval correspondiente antes de realizar ningún pago.

Además, **el comprador debe recopilar toda la información que le pueda evitar sorpresas desagradables como:** los planos de la vivienda, la memoria de calidades, la eficiencia energética del inmueble, el precio final de la vivienda incluido el IVA, las formas de pago y la fecha de entrega.

Y, por último, antes de escriturar el inmueble revisar bien todo el inmueble y si se ajusta a la información que se ha recopilado así como si existe un seguro que cubra los daños de la edificación en el futuro. **Es importante recordar que el comprador tiene derecho a disponer de un borrador de las escrituras 72 horas antes de escriturar** y a pedir aclaraciones del notario.

<http://www.pisos.com/noticias/entrevistas/el-comprador-debe-recopilar-toda-la-informacion-que-le-pueda-evitar-sorpresas-desagradables/>